

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 texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, la sociedad denominada **SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.** ("SCHI" o la "Sociedad") comunica el siguiente:

HECHO RELEVANTE

Con fecha 28 de febrero de 2018 y en la sede de la Sociedad se ha celebrado el Consejo de Administración en el que, entre otros asuntos, se han formulado las Cuentas Anuales del ejercicio 2017 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 la presentación al Consejo de los resultados del ejercicio 2017.

Los aspectos más relevantes en relación con los resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

- Los ingresos totales han ascendido a 21.103.616 euros lo que supone un aumento del +4,23% entre ejercicios.
- El Net Operating Income es positivo por importe de 18.543.459 euros lo que supone un aumento del +1,84% respecto del año anterior.
- El Ebitda es positivo y asciende a 18.034.428 euros, un +2,32% mayor que al 31 de diciembre de 2016.
- Durante el ejercicio 2017 se han realizado inversiones por importe de 20.629.886 euros, así como desinversiones por importe de 7.597.362 euros en términos de coste.
- Al 31 de diciembre de 2017, los activos inmobiliarios de la Sociedad tienen un grado de ocupación del 88% con un NAV de 404 millones de euros, un LTV del 13% y una rentabilidad neta sobre activos del 4,82%.

Madrid, 28 de febrero de 2018.

Atentamente,

D. Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado



SAINT CROIX
HOLDING IMMOBILIER,
SOCIMI, S.A.

Presentación de resultados
31 de diciembre de 2017

Índice

1. Cuenta de resultados	3
2. Inversiones inmobiliarias	12
3. Valor activos inmobiliarios, GAV y NAV	14
4. Evolución valor neto de los activos	15
5. Cartera de arrendamientos	16
6. Indicadores sectoriales	17
7. Valoración	19
8. Endeudamiento	20
9. Vencimientos y estructura deuda	21
10. Dividendos	22

Cuenta de resultados

	Euros		+/-
	31/12/2017	31/12/2016	
Ingresos	21.103.616	20.246.784	4,23%
Net operating income (NOI)	18.543.459	18.208.945	1,84%
Gastos generales	-509.031	-582.618	
Ebitda	18.034.428	17.626.327	2,32%
Resultado financiero	-421.541	337.827	
Ebtda	17.612.887	17.964.154	-1,96%
Amortizaciones	-4.811.366	-4.648.510	
Subvenciones	84.230	108.717	
Deterioro/Reversión	484.914	1.013.537	
Otros resultados	1.168	11.855	
Rdo. enajenación activos inmobiliarios	-197.149	-467.110	
Rdo. Enajenación activos financieros	441.239	1.700.013	
Ebt	13.615.924	15.682.656	-13,18%
Impuesto sociedades	-415.506	-	
Resultado neto	13.200.418	15.682.656	-15,83%

Principales indicadores			
	31/12/2017	31/12/2016	+/-
Rentas anualizadas (MM€)	22,89	20,36	+12,43%
FFO (MM€)	17,85	17,64	+1,19%
FFO (€/acción)	4,01	3,96	+1,26%
Valor activos inmobiliarios (MM€)	408,92	378,21	+8,12%
GAV (MM€)	465,20	435,11	+6,92%
NAV (MM€)	404,27	384,89	+5,04%
Activos en gestión s/r (número)	204	215	-5,12%
Superficie bruta alquilable (m2 s/r)	143.127	142.188	+0,66%
% ocupación al cierre	87,93%	91,64%	-3,71 p.p.
WAULT	5,89	7,18	-1,29
LTV	13,10%	11,54%	1,56 p.p.
LTV ajustado	15,51%	15,29%	0,22 p.p.
Deuda neta (MM€)	60,92	50,23	+21,28%
Beneficio (€/acción)	2,96	3,52	-15,91%
Dividendo (€/acción)	2,67	3,14	-14,97%
Rentabilidad bruta vía dividendo	3,78%	4,66%	-0,88 p.p.

La variación del Ebt, "recurrente", excluyendo el efecto de enajenación de activos financieros, es negativa en un -5,78%

Cuenta de resultados

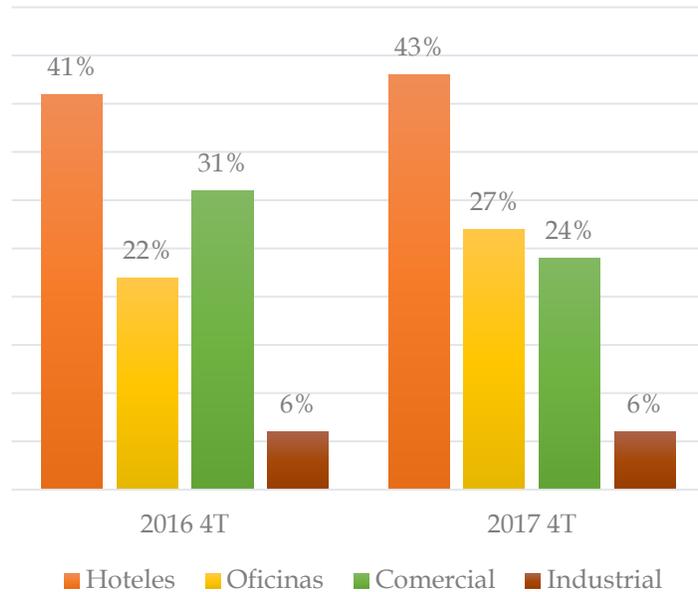
	Euros		Variación en % "Growth"	"Like for Like Growth"
	31/12/2017	31/12/2016		
Hoteles	9.110.125	8.208.394	10,99%	10,99%
Oficinas	5.671.930	4.531.435	25,17%	5,35%
Comercial	4.996.361	6.195.256	-19,35%	-19,35%
Industrial	1.325.200	1.306.684	1,42%	1,42%
Otros	-	5.016	-100,00%	-
Ingresos	21.103.616	20.246.784	4,23%	-0,16%

Ingresos: Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 21.103.616 euros (20.246.784 euros al 31 de diciembre de 2016) lo que supone un aumento de 856.832 euros entre ejercicios (un +4,23%), así como una disminución del -0,16% en términos de LFLG. La variación de ingresos entre ejercicios se explica del siguiente modo:

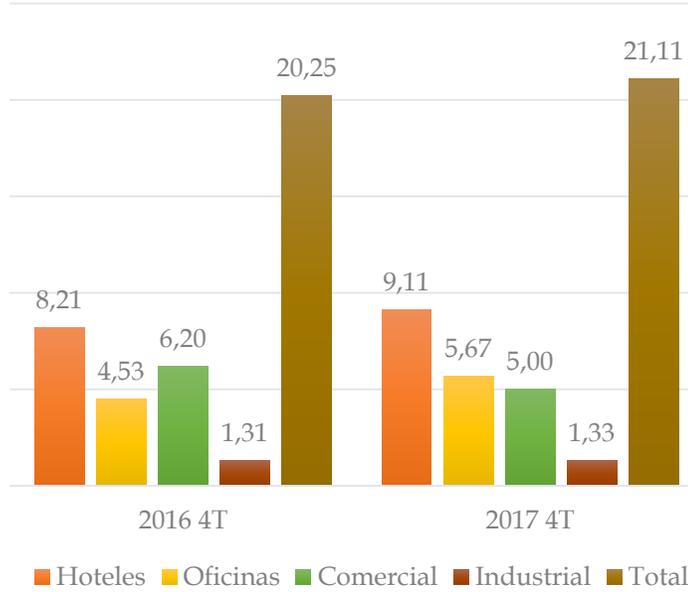
- **Hoteles:** Aumento del +10,99% (tanto a nivel de "G" como como "LFLG"). Los ingresos de todos los hoteles han aumentado entre ejercicios como consecuencia del crecimiento del turismo y actividad económica destacando la evolución de Hoteles Playa (+20%), Barceló (+10%) y Gran Vía (+13%).
- **Oficinas:** Aumento del +25,17% (a nivel de "G") y del +5,35% a nivel de "LFLG". La incorporación de nuevos activos al portfolio de inversiones, José Abascal 41, ha implicado una contribución adicional a los ingresos del ejercicio en 898.204 euros con respecto al año anterior. El aumento de las ocupaciones de los lofts en Sanchinarro, Coslada III y Vallecas Comercial I (63% actual frente al 54% del año anterior), han permitido aumentar así mismo los ingresos de estos activos en 185.867 euros en el mismo período.
- **Comercial:** Disminución del -19,35% (tanto a nivel de "G" como como "LFLG"). La rescisión del contrato de arrendamiento de los locales situados en Plaza de España, 5 (Castellón) alquilados a Inditex (Zara) es la razón principal de la caída en los ingresos interanuales siendo su efecto de -1.260.087 euros.
- **Industrial:** Aumento del +1,42% (tanto a nivel de "G" como como "LFLG") debido a un incremento de la renta de la nave de Daganzo de Arriba.

Cuenta de resultados

% sobre ingresos



Ingresos segmentos (MM €) ↑ 4,23%



% ocupación ↓ -3,71 p.p.



Ocupación: Al 31 de diciembre de 2017, el grado de ocupación de los activos inmobiliarios es del 87,93% frente al 91,64% al 31 de diciembre de 2016 disminuyendo éste en -3,71 puntos porcentuales debido al descenso en Oficinas y Comercial.

Superficie bruta alquilable (S.B.A.): Actualmente la Sociedad tiene en propiedad 143.127 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 18.543.459 euros (18.208.945 euros al 31 de diciembre de 2016), esto es 87,87% de los ingresos en comparación con el 89,93% de diciembre de 2016 lo que supone una disminución de -2,06 puntos porcentuales sobre ingresos pero un aumento entre períodos del +1,84%.

Durante el ejercicio 2017 se ha producido un incremento de los ingresos del 4,23% (856.832 euros), así como un incremento del NOI en un 1,84% (334.514 euros) con respecto al ejercicio 2016. El incremento del NOI ha sido menor al que ha experimentado la cifra de ingresos, lo cual se debe al incremento que ha tenido lugar en los costes indirectos en el ejercicio 2017 con respecto al ejercicio 2016, en un 25% (522.318 euros). Este incremento de costes indirectos se ha producido como consecuencia, principalmente, de:

- Los gastos de conservación y mantenimiento han sufrido un incremento de 227.473 euros, debido, principalmente, a los mayores gastos de mantenimiento preventivo de los hoteles propiedad de la Sociedad, así como del edificio de oficinas de José Abascal como consecuencia de su adquisición a finales del ejercicio 2016 y del local comercial situado en Gran Vía, 55 como consecuencia de los trabajos de puesta a punto realizados para su arrendamiento en el ejercicio 2017.
- Los gastos por tributos han experimentado un ascenso de 194.806 euros, debido fundamentalmente al aumento del gasto de IBI de los hoteles, del local comercial de Gran Vía 55 y del edificio de oficinas de José Abascal que se adquirieron en el ejercicio 2016.
- Los gastos de suministros han sufrido un incremento de 118.464 euros, debido, principalmente, a los mayores gastos del edificio de oficinas de José Abascal y de Orense 62.
- El incremento del gasto de las partidas explicadas anteriormente se ha visto compensado parcialmente, con una reducción de los gastos de asesoramiento y de los gastos de relaciones públicas durante el ejercicio 2017 y con respecto al ejercicio 2016.

Cuenta de resultados

	Euros		+/-
	31/12/2017	31/12/2016	
Hoteles	7.923.819	7.114.084	809.735
Oficinas	5.288.126	3.952.688	1.335.438
Comercial	4.046.703	5.876.422	-1.829.719
Industrial	1.284.810	1.260.735	24.075
Otros	-	5.016	-5.016
NOI	18.543.459	18.208.945	334.514

- Los Hoteles son el segmento de actividad que más contribución aportan al NOI (un 43%) con un aporte en valor absoluto de 7.923.819 euros que representa un aumento del +11% 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 5.288.126 euros que representa un aumento del +34% respecto del año anterior.
- El área Comercial contribuye al NOI un 22% con un aporte en valor absoluto de 4.046.703 euros que representa una disminución entre ejercicios del -31% debido al efecto de la rescisión del contrato de Plaza de España de Castellón en enero de 2017.
- El área Industrial aporta un 7% al NOI igual que el año anterior, habiéndose producido un aumento de un +2% entre ejercicios.

Ebitda: es positivo y asciende a 18.034.428 euros (17.626.327 euros en 2016), esto es, un incremento del +2,32% entre ejercicios. El Ebitda ha sufrido un incremento superior al experimentado por el NOI en el ejercicio 2017, como consecuencia de unos menores gastos generales, que se han visto reducidos en un -12,63%, es decir 73.587 euros, en comparación con el ejercicio 2016 centrados en la reducción de costes de auditoría así como por el efecto de la fusión realizada en 2016.

Cuenta de resultados

Resultado financiero: El resultado financiero de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 ha sido negativo por importe de -421.541 euros (positivo en el ejercicio 2016 por importe de 337.827 euros). La composición de este importe es la siguiente:

- Como consecuencia de la política de financiación a Sociedades Vinculadas del excedente de tesorería, la Sociedad ha generado en el ejercicio 2017 un resultado financiero positivo por importe de 894.895 euros (894.416 euros en el ejercicio 2016), así como ingresos financieros de terceros por importe de 21.511 euros (125.387 euros de ingresos financieros de terceros y dividendos por importe de 235.055 euros en el ejercicio 2016). Los ingresos financieros totales han ascendido, pues, a 916.406 euros (1.254.858 euros en el ejercicio 2016).
- Los gastos financieros de la Sociedad en el ejercicio 2017 han ascendido a 1.337.947 euros (917.032 euros en el ejercicio 2016).

Ebtda: es positivo y asciende a 17.612.887 euros (17.964.154 euros en 2016), esto es, una disminución del -1,96% entre ejercicios debido al efecto de los resultados financieros negativos del ejercicio 2017 frente a los positivos del ejercicio 2016.

Amortizaciones/Subvenciones: Las amortizaciones del ejercicio 2017 han ascendido a 4.811.366 euros frente a los 4.648.510 euros del ejercicio anterior. El aumento entre ejercicios del 3,50% se debe al movimiento normal de inversiones entre ambos períodos. Asimismo se han aplicado las subvenciones habituales vinculadas a activos por importe de 84.230 euros (108.717 euros en el ejercicio anterior).

Cuenta de resultados

Deterioro/Reversión: Al cierre del ejercicio 2017 se han registrado reversiones de deterioros por importe neto de 484.914 euros frente al 1.013.537 euros del ejercicio 2016. El detalle es el siguiente:

- Durante el ejercicio 2017 se han registrado deterioros por operaciones comerciales por importe de 27.762 euros frente a los 26.810 euros del ejercicio 2016.
- Tras la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad se han registrado deterioros por importe de 711.997 euros, vinculados al segmento Comercial, así como reversiones de deterioros por importe de 1.224.673 euros, focalizado en el área de Hoteles, Oficinas y Comercial. El impacto neto en la cuenta de resultados del ejercicio 2017 ha sido por tanto positivo por importe de 512.676 euros (1.040.347 euros en 2016).

Resultado enajenación de activos inmobiliarios: Al 31 de diciembre de 2017 se han vendido:

- 12 lofts en Sanchinarro VII, 1 loft en Sanchinarro VI, 1 loft en Sanchinarro V y 2 lofts en Coslada III cuyo coste neto de amortizaciones y deterioros ascendían a 2.996.745 euros que han generado una pérdida neta de -111.744 euros después de aplicar la reversión de 478.601 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.

Cuenta de resultados

Resultado enajenación de activos financieros: Al 31 de diciembre de 2017 se han obtenido resultados positivos por venta de acciones cotizadas por importe de 441.239 euros (443.709 euros en 2016 a lo que hay que añadir los beneficios por valoración de activos financieros reconocidos en dicho ejercicio por importe de 1.256.304 euros).

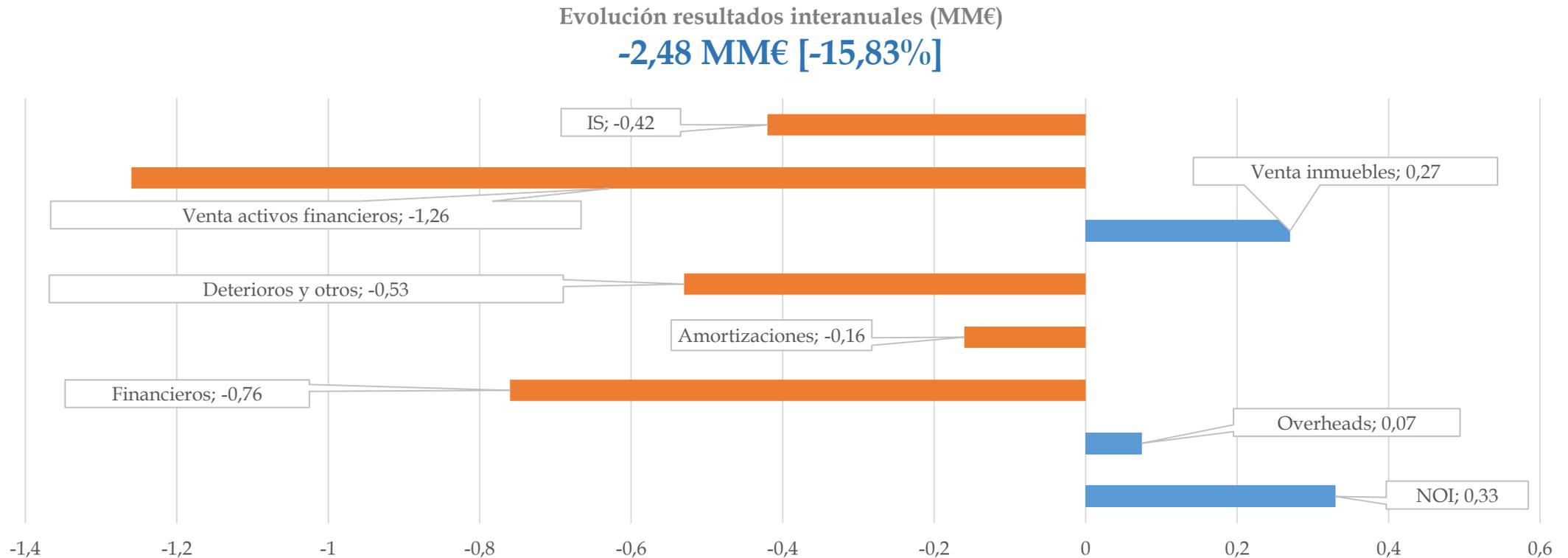
Ebt: Al cierre del ejercicio 2017, el Ebt es positivo y asciende a 13.615.924 euros (15.682.657 euros en 2016), esto es, una disminución del -13,18% entre ejercicios. Eliminando el efecto de la venta y valoración de las acciones cotizadas “el Ebt ajustado” entre ejercicios disminuye en un -5,78%.

Impuesto de sociedades: Durante el ejercicio 2017, la Sociedad ha registrado un gasto por impuesto de sociedades por importe de 415.506 euros debido al efecto fiscal de la venta de las acciones cotizadas de acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Resultado neto: El resultado neto del ejercicio 2017 ha sido positivo por importe de 13.200.417 euros (15.682.656 euros en el ejercicio 2016) lo que supone un beneficio neto por acción de 2,96 euros (3,52 euros en 2016).

Cuenta de resultados

Resultado neto: Al 31 de diciembre de 2017 ha sido positivo por importe de 13.200.418 euros (15.682.656 euros al 31 de diciembre de 2016) lo que supone un beneficio neto por acción de 2,96 euros (3,52 euros en diciembre de 2016). La explicación de la variación del resultado entre años es como sigue:



Inversiones inmobiliarias

Inversiones inmobiliarias: Al 31 de diciembre de 2017, las inversiones inmobiliarias brutas de la Sociedad ascienden a 353.859.949 euros. Durante el ejercicio 2017, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

1.- Inversiones realizadas (20.629.886 euros):

- **Nuevas adquisiciones (18.659.936 euros):**

- Con fecha 7 de febrero de 2017 se adquiere un edificio situado en la calle Orense, 62 de Madrid con una superficie de 1.827 metros cuadrados y 11 plazas de garaje. El coste total de la compraventa ascendió a 3.047.950 euros.
- Con fecha 10 de febrero de 2017, se adquieren 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 coste total de la compraventa asciende a 15.611.986 euros.

- **Otras inversiones (728.635 euros):** Se han activado costes en los hoteles por importe de 311.376 euros (mobiliario e instalaciones técnicas) y en el edificio de oficinas de José Abascal 41 (Madrid) por importe de 417.259 euros (costes asociados a la compraventa).

- **Reformas de activos ya adquiridos (1.241.315 euros):** Reformas en curso en el edificio situado en la calle Orense 62 (Madrid) por importe de 463.861 euros, en el inmueble situado en la calle Pradillo 42 (Madrid) por importe de 754.152 euros y en el Hotel Meliá (Isla Canela) por importe de 23.302 euros. En el caso de Pradillo 42, el presupuesto de remodelación asciende a 3.700.000 euros, en el de Orense 62 es de 1.360.000 euros y en el Hotel Meliá es de 760.000 euros. El edificio situado en José Abascal 41 será objeto de reforma integral en los próximos meses siendo su presupuesto, a día de hoy de 4.300.000 euros.

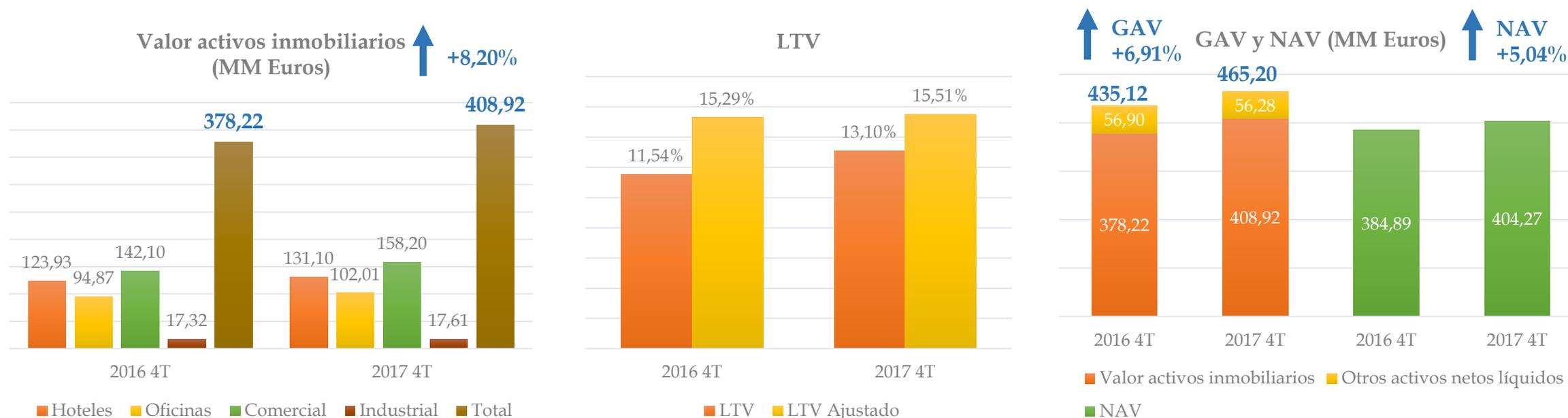
Inversiones inmobiliarias

2.- Desinversiones realizadas (7.597.362 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 V, Sanchinarro VI y Sanchinarro VII (coste bruto por importe de 3.211.752 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 una pérdida neta de 111.744 euros, que ha sido registrada en el epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 adjunta. Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 478.601 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.

Valor activos inmobiliarios, GAV y NAV

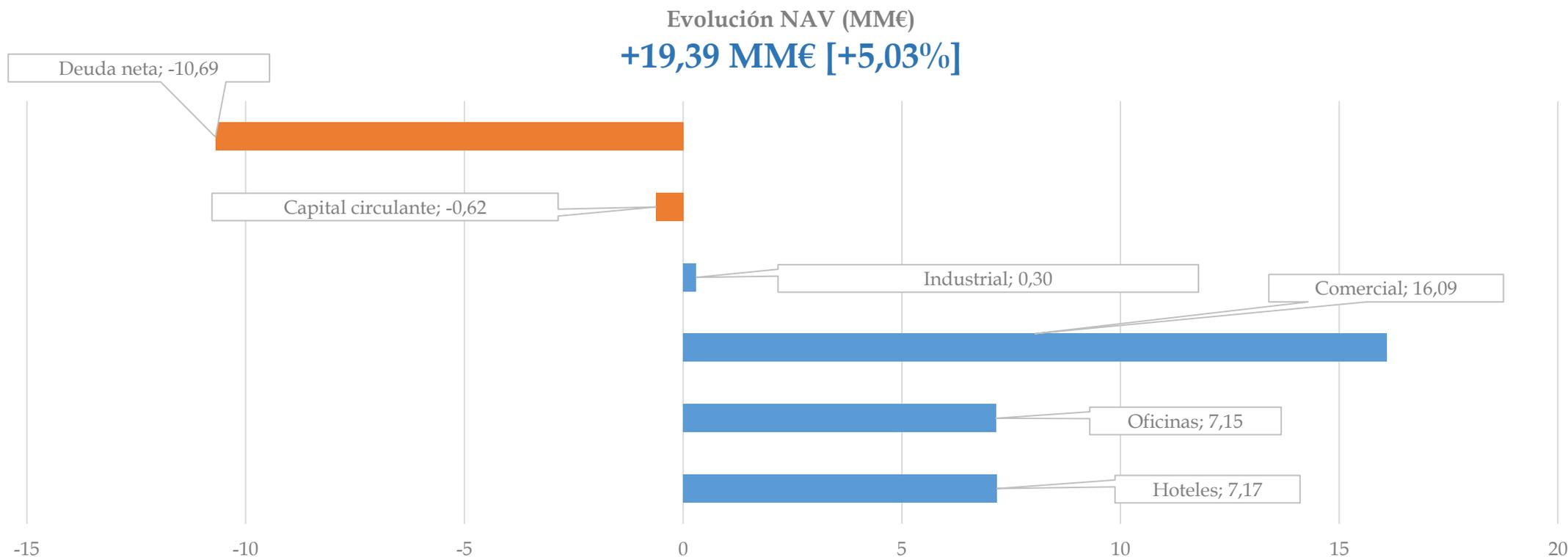
- Las valoraciones de los activos de la Sociedad han sido realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A. de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Reino Unido (408.916.436 euros al 31 de diciembre de 2017 y 378.214.862 euros al 31 de diciembre de 2016).
- El valor razonable de las inversiones inmobiliarias pone de manifiesto una plusvalía latente no registrada de 105.556.969 euros (85.191.328 euros al 31 de diciembre de 2016) un +23,91%.



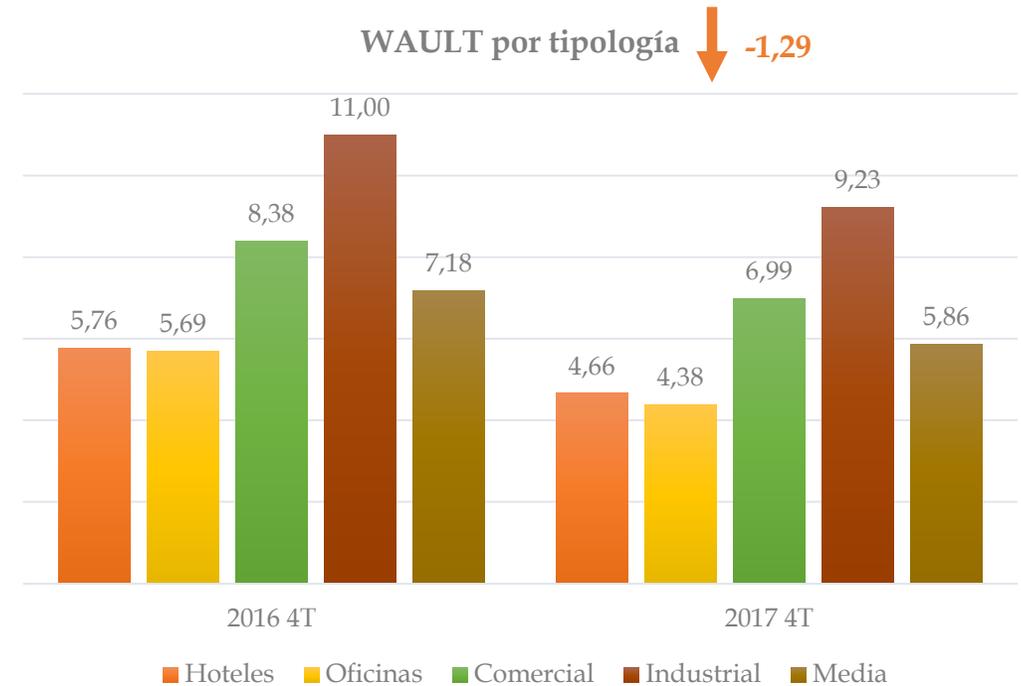
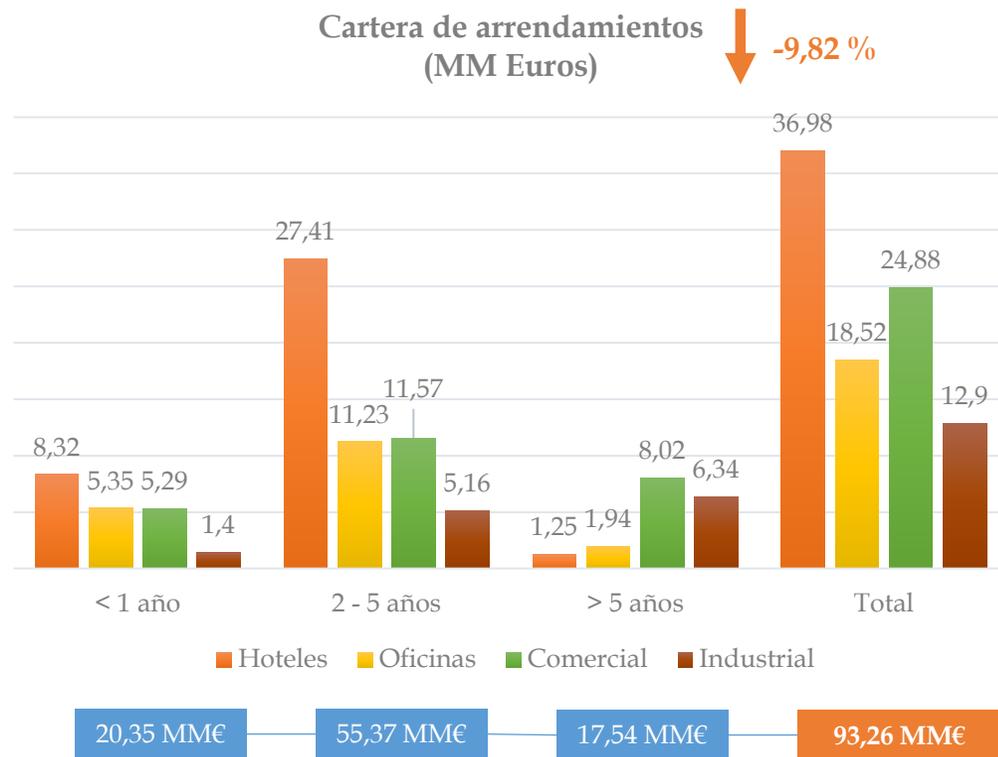
- LTV ajustado incluye el efecto de la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela (11.229.908 euros al 31 de diciembre de 2017 y 16.289.049 euros al 31 de diciembre de 2016).

Evolución valor neto de los activos

- El valor neto de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2017 es de 404.273.305 euros (384.886.303 euros al 31 de diciembre de 2016) lo que supone un aumento de 19.387.002 euros en el ejercicio 2017. El detalle de dicha variación de valor es el siguiente:



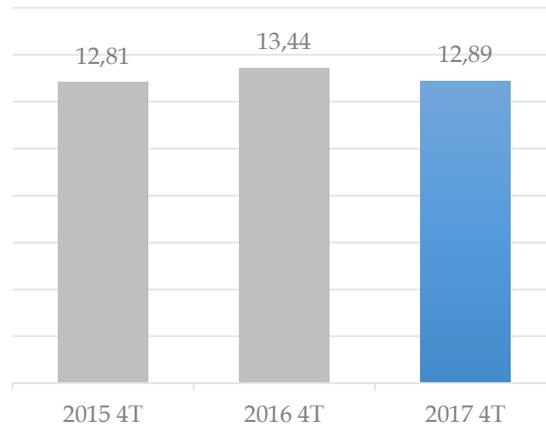
Cartera de arrendamientos



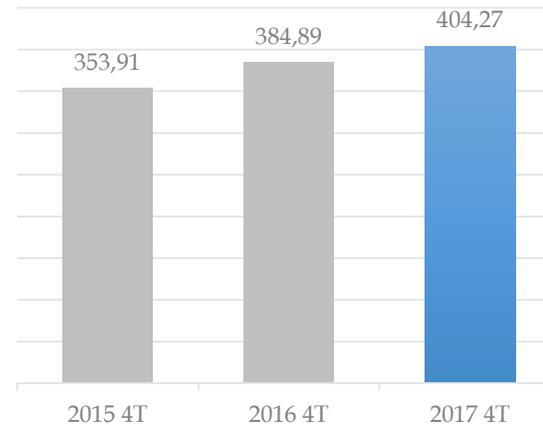
- La Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios cuotas de arrendamiento mínimas por importe de 93.259.247 euros (103.406.908 euros al 31 de diciembre de 2016) sin tener en cuenta ni la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.
- Así mismo, el WAULT es de 5,89 al 31 de diciembre de 2017 (7,18 al 31 de diciembre de 2016).

Indicadores sectoriales

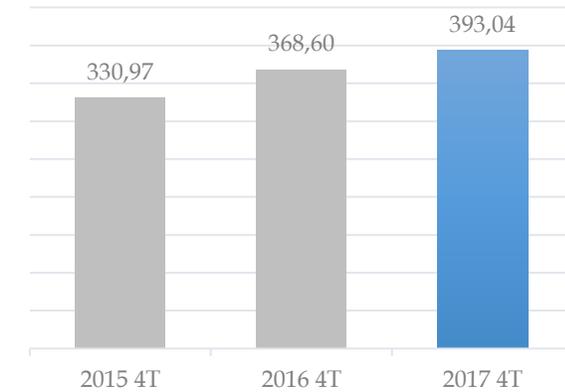
Beneficio neto recurrente (MM €)



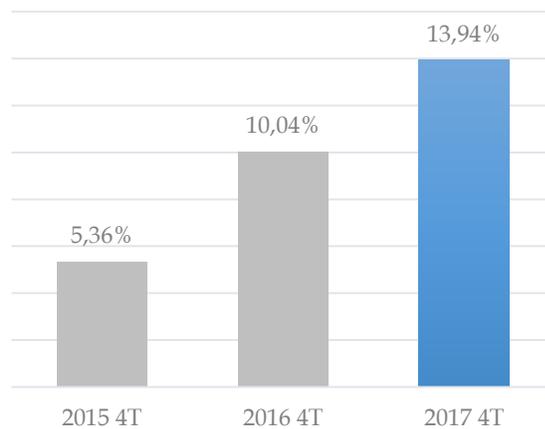
Valor neto de los activos (MM €)



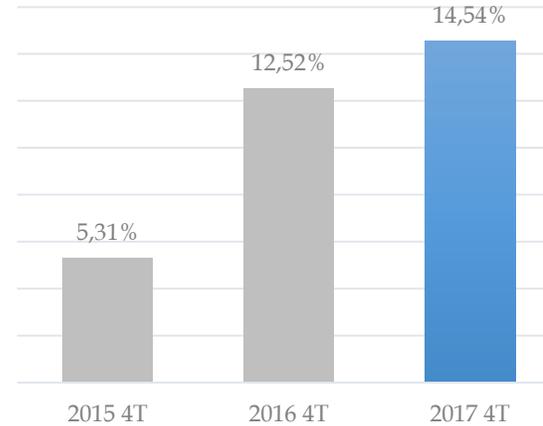
Valor neto (ajustado) de los activos (MM €)



Ratio de desocupación



Ratio costes/ingresos



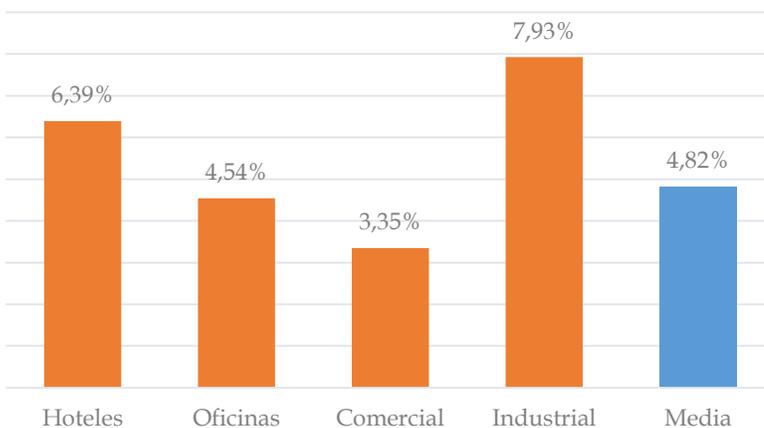
Rentabilidad neta



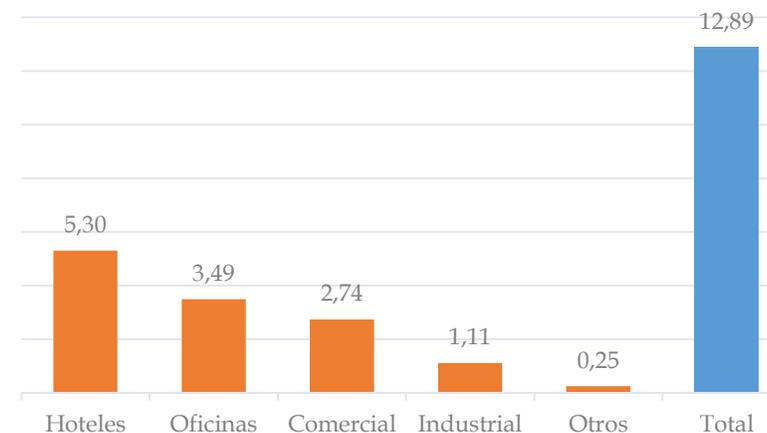
- El valor neto de los activos ajustado incluye el efecto de la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela.

Indicadores sectoriales

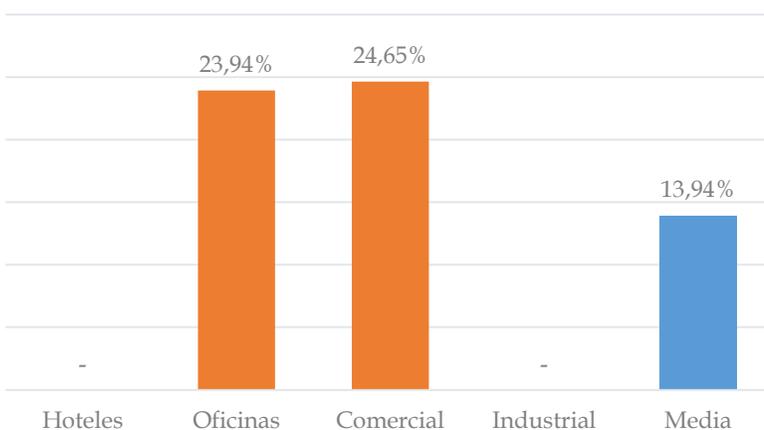
Rentabilidad neta



Beneficio neto recurrente (MM€)



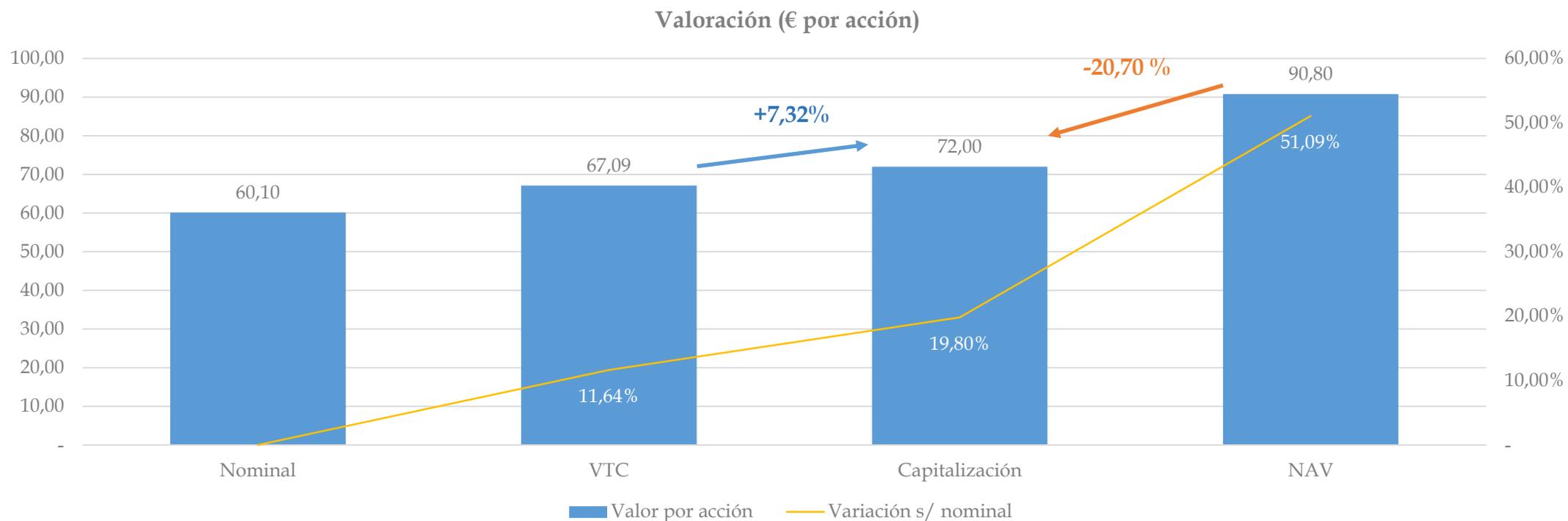
Ratio de desocupación



- **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 de Oficinas y Comercial están 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 diciembre de 2017, las acciones de la Sociedad cotizaban a **72,00 euros por acción** (70,00 euros por acción al cierre del ejercicio 2016) por lo que el valor de capitalización bursátil asciende a **320,56 millones de euros**.
- El NAV es de **90,80 euros por acción** (+51% sobre valor nominal) lo que supone que cotiza con un **-20,70% de descuento sobre NAV** y con un **+7,32% de prima sobre VTC**.



Endeudamiento

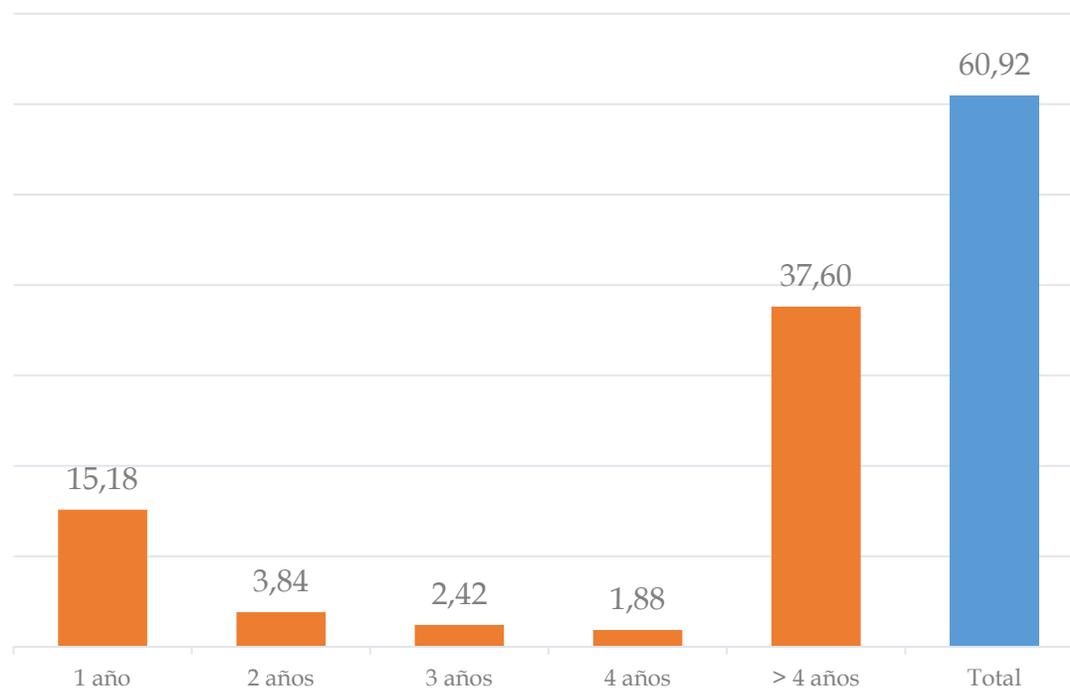
La Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 60.921.780 euros (50.358.207 euros al 31 de diciembre de 2016). El detalle de la misma es el siguiente:

Detalle de deuda	Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
José Abascal 41	11.400.000	-
Titán, 13	13.619.370	14.412.731
Conde de Peñalver, 16	8.843.286	9.358.428
Plaza de España (Castellón)	2.228.383	3.429.972
Deuda con garantía hipotecaria	36.091.039	27.201.131
Obligaciones y bonos (*)	10.130.822	10.130.822
Pólizas de crédito dispuestas	9.861.670	5.007.230
Préstamos	6.108.234	8.412.913
Intereses devengados pendientes de vencimiento	152.622	174.962
Derivado	136.687	-
Deuda sin garantía real	26.390.035	23.725.927
Tesorería	-1.559.294	-568.851
Deuda financiera neta	60.921.780	50.358.207

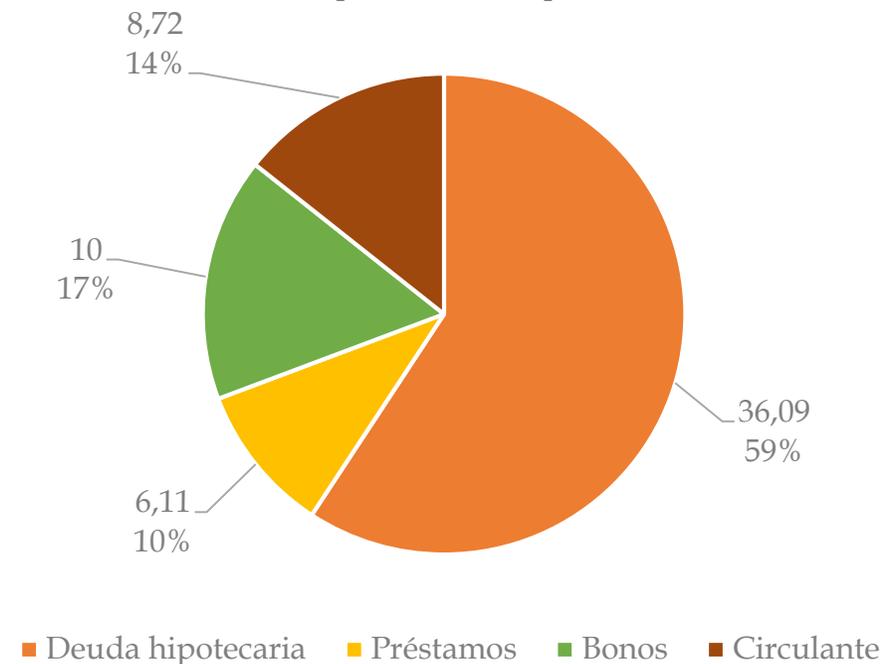
(*) incluye los intereses devengados pendientes de vencimiento por importe de 130.822 euros.

Vencimientos y estructura deuda

Vencimiento deuda
(MM Euros)



Estructura deuda
[MM Euros; %]



Distribución del resultado

	Euros	
	2017	2016
Beneficio del ejercicio	13.200.418	15.682.655
Distribución a:		
Reservas primera aplicación PGC	-	156.252
Reserva legal	1.320.042	1.568.266
Dividendos	11.880.376	13.958.137
Dividendo por acción (euros)	2,67	3,14
Rentabilidad por dividendo (sobre valor medio del año)	3,78%	4,66%

