

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 26 de abril de 2018 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 31 de marzo de 2018, cuya presentación se adjunta.

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

- Los ingresos totales han ascendido a 4.442.095 euros lo que supone un aumento del +0,46% en comparación con el primer trimestre del ejercicio 2017.
- El Net Operating Income es positivo por importe de 4.124.143 euros lo que supone un aumento del +0,37% respecto del año anterior.
- El Ebitda es positivo y asciende a 4.062.504 euros, un +0,51% superior al del 31 de marzo de 2017.
- Durante el primer trimestre del ejercicio 2018 se han realizado inversiones por importe de 18.939.021 euros, así como desinversiones por importe de 1.290.338 euros en términos de coste.
- Al 31 de marzo de 2018, los activos inmobiliarios de la Sociedad tienen un grado de ocupación del 89% con un NAV de 408 millones de euros, una LTV del 13% y una rentabilidad neta sobre activos del 4,66%.
- El Ebtida de la Sociedad ha ascendido a 4.000.507 euros que supone un aumento del +3,69% con respecto al ejercicio anterior.

Madrid, 26 de abril de 2018.

Atentamente,

---

D. Marco Colomer Barrigón  
Presidente y Consejero Delegado



SAINT CROIX  
HOLDING IMMOBILIER,  
SOCIMI, S.A.

---

Presentación de resultados  
31 de marzo de 2018

# Índice

1. Cuenta de resultados	3
2. Inversiones inmobiliarias	10
3. Valor activos inmobiliarios, GAV y NAV	12
4. Evolución valor neto de los activos	13
5. Cartera de arrendamientos	14
6. Indicadores sectoriales	15
7. Valoración	17
8. Endeudamiento	18
9. Vencimientos y estructura deuda	19
10. Hechos posteriores	20

# Cuenta de resultados

	Euros		+/-
	31/03/2018	31/03/2017	
<b>Ingresos</b>	<b>4.442.095</b>	<b>4.421.857</b>	<b>0,46%</b>
<b>Net operating income (NOI)</b>	<b>4.124.143</b>	<b>4.109.138</b>	<b>0,37%</b>
Gastos generales	-61.639	-67.300	-8,41%
<b>Ebitda</b>	<b>4.062.504</b>	<b>4.041.838</b>	<b>0,51%</b>
Resultado financiero	-61.997	-183.662	-66,24%
<b>Ebtda</b>	<b>4.000.507</b>	<b>3.858.176</b>	<b>3,69%</b>
Amortizaciones	-1.216.578	-1.201.997	
Subvenciones	14.936	27.179	
Deterioro/Reversión	-	-10.292	
Otros resultados	-1.744	5.200	
Rdo. enajenación activos inmobiliarios	-145.505	-	
Rdo. Enajenación activos financieros	-	441.279	
<b>Ebt</b>	<b>2.651.616</b>	<b>3.119.545</b>	<b>-15,00%</b>
Impuesto sociedades	-	-415.516	
<b>Resultado neto</b>	<b>2.651.616</b>	<b>2.704.029</b>	<b>-1,94%</b>

Principales indicadores			
	31/03/2018	31/03/2017	31/12/2017
Rentas anualizadas (MM€)	22,78	21,60	22,89
FFO (MM€)	3,89	4,05	17,85
FFO (€/acción)	0,87	0,91	4,01
Valor activos inmobiliarios (MM€)	426,71	396,61	408,92
GAV (MM€)	466,94	452,99	465,20
NAV (MM€)	408,26	388,58	404,27
Activos en gestión s/r (número)	199	215	204
Superficie bruta alquilable (m2 s/r)	148.587	144.070	143.127
% ocupación al cierre	88,71%	89,16%	87,93%
WAULT	6,09	6,95	5,89
LTV	12,57%	14,22%	13,10%
LTV ajustado	14,97%	17,47%	15,51%
Deuda neta (MM€)	58,68	64,41	60,92
Beneficio (€/acción)	0,60	0,61	2,96
Dividendo (€/acción)	-	-	2,67
Rentabilidad bruta vía dividendo	-	-	3,78%

La variación del Ebt, "recurrente", excluyendo el efecto de enajenación de activos financieros, es negativa en un -1,00%

# Cuenta de resultados

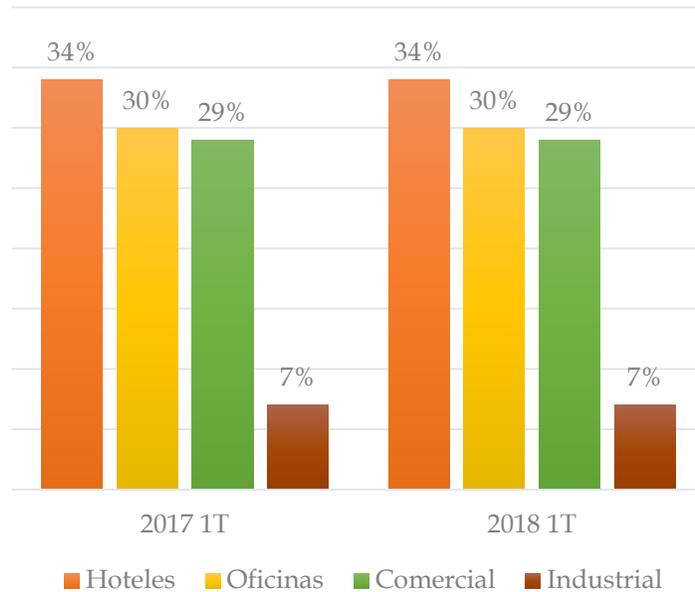
	Euros		Variación en % "Growth"	"Like for Like Growth"
	31/03/2018	31/03/2017		
Hoteles	1.516.425	1.508.686	0,51%	0,51%
Oficinas	1.341.508	1.358.412	-1,24%	-3,18%
Comercial	1.258.305	1.232.448	2,10%	2,10%
Industrial	325.857	322.311	1,10%	1,10%
<b>Ingresos</b>	<b>4.442.095</b>	<b>4.421.857</b>	<b>0,46%</b>	<b>-0,14%</b>

**Ingresos:** Al 31 de marzo de 2018, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 4.442.095 euros (4.421.857 euros al 31 de marzo del 2017) lo que supone un aumento de 20.238 euros entre ejercicios (un +0,46%) y una disminución del -0,14% en términos de LFLG. La variación de ingresos entre ejercicios se explica del siguiente modo:

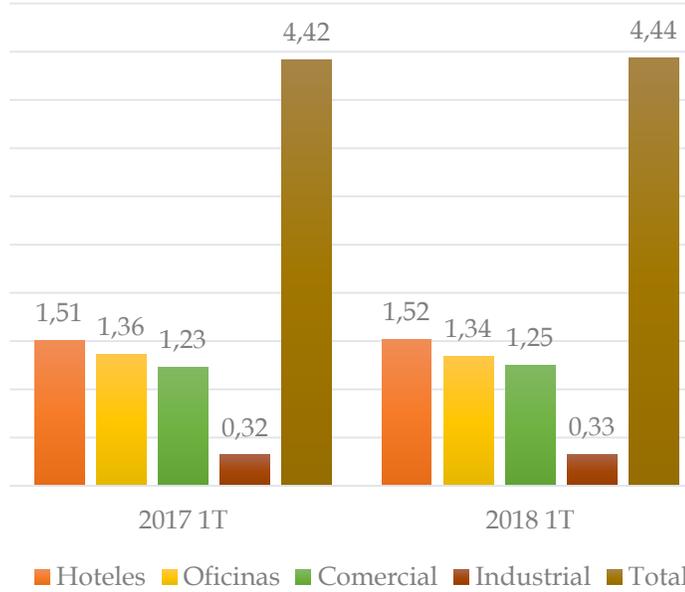
- **Hoteles:** Aumento del +0,51% (tanto a nivel de "G" como "LFLG"). Los ingresos de todos los hoteles han aumentado entre ejercicios una media de un +2% a excepción del Hotel Meliá Isla Canela que ha generado un ligero ajuste negativo de renta como resultado del cálculo final de la renta variable con respecto de la previsión inicial que ha implicado que finalmente el aumento entre ejercicios de esta área haya sido del +0,51%.
- **Oficinas:** Disminución del -1,24% (a nivel de "G") y del -3,18% a nivel de "LFLG". Las desinversiones realizadas en relación con los "loft" de Sanchinarro y Coslada así como la reducción de los ingresos de Jose Abascal 41 como resultado de la finalización de los contratos de arrendamiento ante la inminente remodelación del edificio son los motivos que justifican la reducción en los ingresos entre ejercicios. Dicha reducción es parcialmente compensada con la incorporación de un nuevo activo (Valle de la Fuenfría 3) y del aumento de los ingresos de Pradillo 42.
- **Comercial:** Aumento del +2,10% (tanto a nivel de "G" como como "LFLG") debido a un aumento de los ingresos procedentes del local de Gran Vía 34 y Gran Vía 55 (Madrid) (aumento conjunto de 93.903 euros) que compensan la reducción de ingresos derivada de la rescisión del contrato de arrendamiento de los locales situados en Plaza de España, 5 (Castellón) anteriormente alquilados a Inditex (Zara) por importe de 75.388 euros.
- **Industrial:** Aumento del +1,10% (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 €) ↑ +0,45%



% ocupación ↑ +0,78 p.p.



**Ocupación:** Al 31 de marzo del 2018, el grado de ocupación de los activos la Sociedad destinados al arrendamiento es del 88,71% (89,16% en marzo de 2017 y 87,93% en diciembre de 2017) aumentando éste en +0,78 puntos porcentuales como consecuencia del aumento de ocupación en Oficinas (la nueva inversión).

**Superficie bruta alquilable (S.B.A.):** Actualmente la Sociedad tiene en propiedad 148.587 m2 alquilables (143.127 m2 alquilables al 31 de diciembre de 2017).

# Cuenta de resultados

**NOI:** El Net Operating Income es positivo y asciende a 4.124.143 euros (4.109.138 euros a 31 de marzo del 2017), esto es 92,84% de los ingresos en comparación con el 92,93% de marzo de 2017 lo que supone una disminución de -0,01 puntos porcentuales sobre ingresos pero un aumento en valor absoluto entre períodos del +0,37%.

Durante el ejercicio 2018 se ha producido un incremento de los ingresos del +0,46%, así como un incremento del NOI en un +0,37% con respecto al primer trimestre del ejercicio 2017. 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 2018 con respecto al ejercicio 2017, en un 1,67%. Este incremento de costes indirectos se ha producido como consecuencia de la incorporación del nuevo inmueble (tiene carencias de alquiler en el ejercicio pero costes constantes) que ha sido compensado en una gran medida por la reducción de costes del resto de inmuebles.

	Euros		+/-
	31/03/2018	31/03/2017	
Hoteles	1.350.593	1.351.481	-0,07%
Oficinas	1.245.302	1.329.603	-6,32%
Comercial	1.208.719	1.109.996	8,92%
Industrial	319.529	318.058	0,63%
<b>NOI</b>	<b>4.124.143</b>	<b>4.109.138</b>	<b>0,37%</b>

- Los Hoteles son el segmento de actividad que más contribución aportan al NOI (un 33%) con un aporte en valor absoluto de 1.350.593 euros sin variación relevante entre ejercicios.
- Las Oficinas son el segundo segmento de actividad que más contribución aportan al NOI (un 30%) con un aporte en valor absoluto de 1.245.302 euros que representa una disminución del -6% respecto del año anterior.
- El área Comercial contribuye al NOI un 29% con un aporte en valor absoluto de 1.208.719 euros que representa un aumento entre ejercicios del +9%.
- El área Industrial aporta un 8% al NOI igual que el año anterior, habiéndose producido un aumento de un +1% entre ejercicios.

# Cuenta de resultados

**Ebitda:** es positivo y asciende a 4.062.504 euros (4.041.838 euros en marzo del 2017), esto es, un +0,51% de incremento entre ejercicios. El Ebitda ha sufrido un incremento superior al experimentado por el NOI en el primer trimestre del ejercicio 2018, como consecuencia de unos menores gastos generales, que se han visto reducidos en un -8,41% en comparación con el ejercicio 2017.

**Resultado financiero:** al 31 de marzo de 2018 el resultado financiero es negativo por importe de -61.639 euros (-183.662 euros en marzo del 2017). 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 2018 un resultado financiero positivo por importe de 217.711 euros (288.562 euros en el ejercicio 2017).
- Los gastos financieros de la Sociedad en el ejercicio 2018 han ascendido a 281.002 euros (472.224 euros en el ejercicio 2017).

**Ebtda:** es positivo y asciende a 4.000.507 euros (3.858.176 euros en 2017), esto es, un aumento del +3,69% entre ejercicios debido al efecto de la reducción de los resultados financieros negativos del ejercicio 2018 frente a los del ejercicio 2017.

**Amortizaciones/Subvenciones:** Las amortizaciones del ejercicio 2018 han ascendido a 1.216.578 euros frente a los 1.201.997 euros del ejercicio anterior. El aumento entre ejercicios del 1,25% se debe al movimiento normal de inversiones entre ambos períodos. Asimismo se han aplicado las subvenciones habituales vinculadas a activos por importe de 14.936 euros (27.179 euros en el ejercicio anterior).

# Cuenta de resultados

**Resultado enajenación de activos inmobiliarios :** Al 31 de marzo de 2018 se han vendido 4 loft en Coslada III y 2 en Sanchinarro VI, que ha supuesto una pérdida neta en el período de -145.505 euros (pérdida neta de 0 euros a 31 de marzo de 2017). Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 100.627 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.

**Resultado enajenación de activos financieros:** Al 31 de marzo de 2018 no se ha obtenido resultados por enajenación de activos financieros (resultados positivos al 31 de marzo de 2017 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).

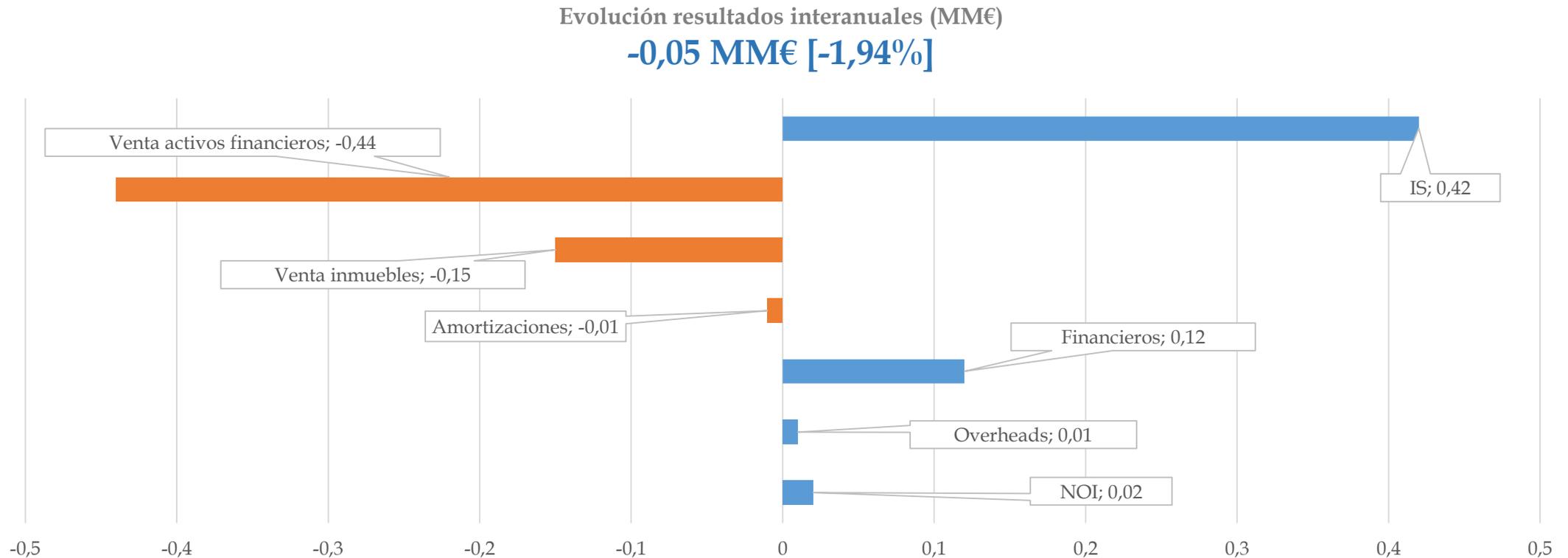
**Ebt:** Al 31 de marzo de 2018, el Ebt es positivo y asciende a 2.651.616 euros (3.119.545 euros en 2017), esto es, una disminución del -15,00% entre ejercicios. Eliminando el efecto de la venta y valoración de las acciones cotizadas del primer trimestre del ejercicio 2017 “el Ebt ajustado” entre ejercicios disminuye en un -1,00%.

**Impuesto de sociedades:** Durante el ejercicio 2018, la Sociedad no ha realizado operaciones más allá de las propias de una SOCIMI que supongan el devengo del impuesto de sociedades. En el primer trimestre de 2017 se produjo el devengo de este impuesto por importe de 415.416 euros como consecuencia de la venta de acciones cotizadas de otras SOCIMI.

**Resultado neto:** El resultado neto a 31 de marzo del 2018 ha sido positivo por importe de 2.651.616 euros (2.704.029 euros en marzo del 2017).

# Cuenta de resultados

**Resultado neto:** El resultado neto a 31 de marzo del 2018 ha sido positivo por importe de 2.651.616 euros (2.704.629 euros en marzo del 2017). Prácticamente no ha habido variación entre ejercicios correspondiendo las principales variaciones a:



# Inversiones inmobiliarias

**Inversiones inmobiliarias:** Al 31 de marzo de 2018, las inversiones inmobiliarias brutas valoradas a coste de adquisición ascienden a 371.965.587 euros. Durante el ejercicio 2018, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

## 1.- Inversiones realizadas (18.939.021 euros):

- **Nuevas adquisiciones (17.623.669 euros):** Con fecha 1 de marzo de 2018, la Sociedad ha adquirido el 100% de las acciones de la sociedad denominada Bensell Mirasierra S.L.U. por importe de 17.623.669 euros cuyo único activo inmobiliario es un edificio de oficinas situado en la calle Valle de la Fuenfría 3 de Madrid, con una superficie alquilable de 5.987 m<sup>2</sup> (actualmente alquilado en un 86,97% a Acuntia, S.A., Exterion Media Spain, S.A. y Nace Schools).
- **Otras inversiones (6.888 euros):** Durante los tres primeros meses del ejercicio 2018 se han activado costes por importe de 4.334 euros en el Hotel Barceló y de 2.554 euros en el Hotel Isla Canela Golf correspondientes a mobiliario e instalaciones técnicas principalmente.
- **Reformas de activos ya adquiridos (1.308.464 euros):** Durante el primer trimestre del ejercicio 2018, se han producido altas por importe de 1.308.464 euros, correspondientes a las reformas que se están llevando a cabo en el edificio situado en la calle Orense por importe 223.455 euros, en el inmueble situado en la calle Pradillo 42 de Madrid por importe de 629.091 euros, en el Hotel Meliá de Isla Canela por importe de 433.996 euros y en el edificio situado en José Abascal 41 por importe de 21.922 euros, que están actualmente bajo un programa de remodelación. En el caso de Pradillo 42, el presupuesto de remodelación asciende a 3.600.000 euros (ya incurrido por importe de 1.383.243 euros), en el de Orense 62 es de 1.500.000 euros (ya incurrido por importe de 687.315 euros), en el Hotel Meliá de Isla Canela es de 760.000 euros (ya incurrido por importe de 457.298 euros) y en José Abascal 41 es de 3.990.000 euros (ya incurrido por importe de 21.922 euros).

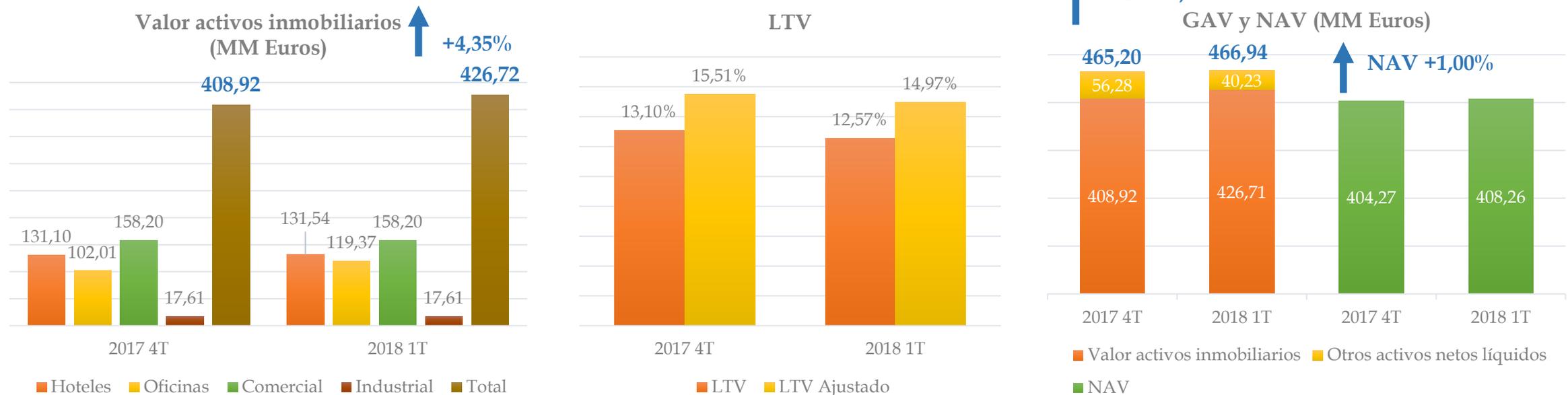
# Inversiones inmobiliarias

## 2.- Desinversiones realizadas (1.290.338 euros):

- **Ventas de oficinas (lofts).** Durante el ejercicio se han vendido 4 loft de la promoción de Coslada III y 2 de la promoción de Sanchinarro VI (con sus respectivos anejos) que ha supuesto una pérdida neta en el período de 145.505 euros. Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 100.627 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.

# Valor activos inmobiliarios, GAV y NAV

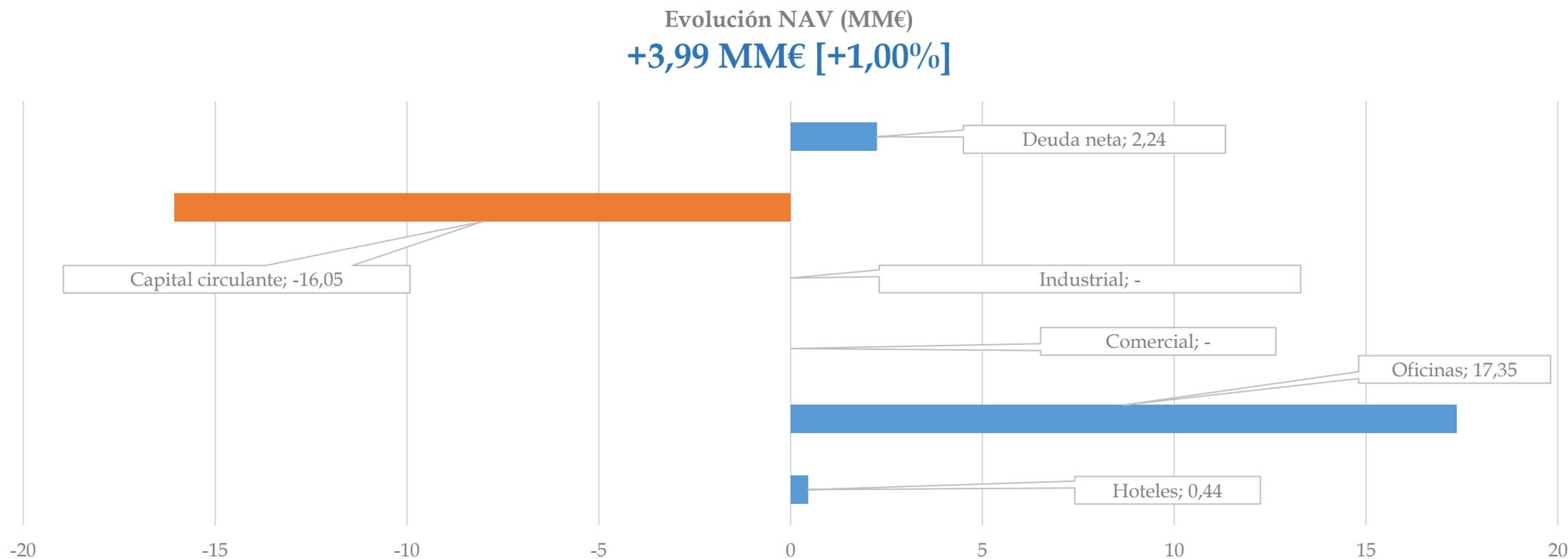
- Las valoraciones de los activos de la Sociedad han sido realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A. de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Reino Unido (426.710.515 euros al 31 de marzo de 2018 y 408.916.436 euros al 31 de diciembre de 2017).
- El valor razonable de las inversiones inmobiliarias pone de manifiesto una plusvalía latente no registrada de 106.909.912 euros (105.556.969 euros al 31 de diciembre de 2017) un +1,28%.



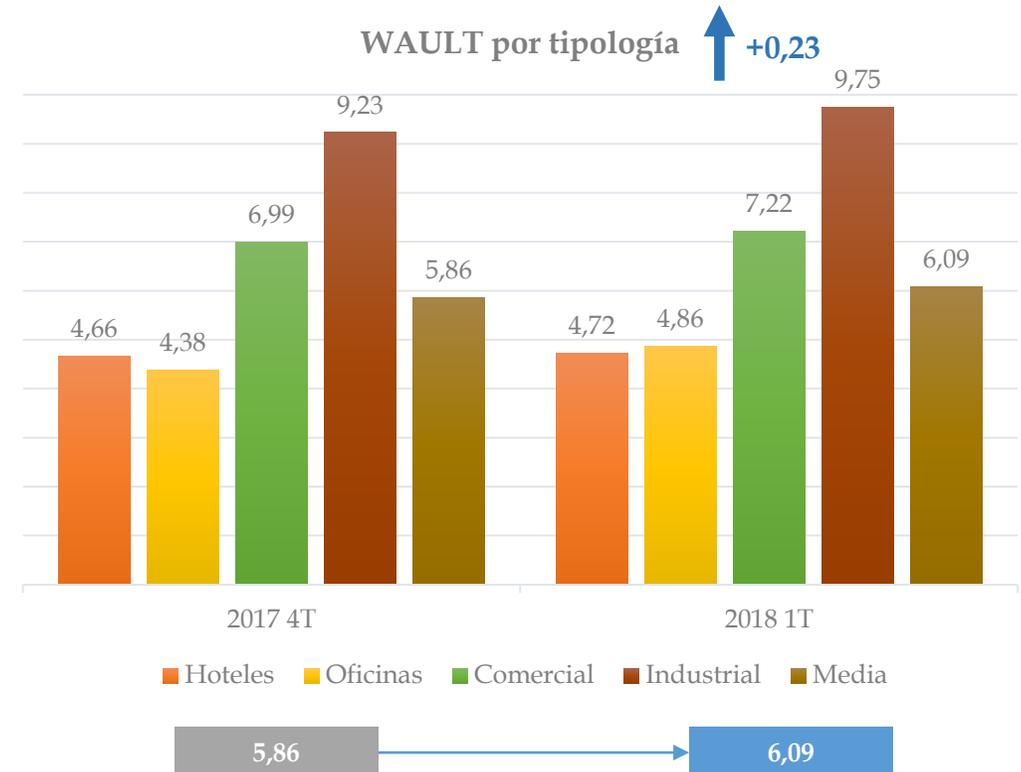
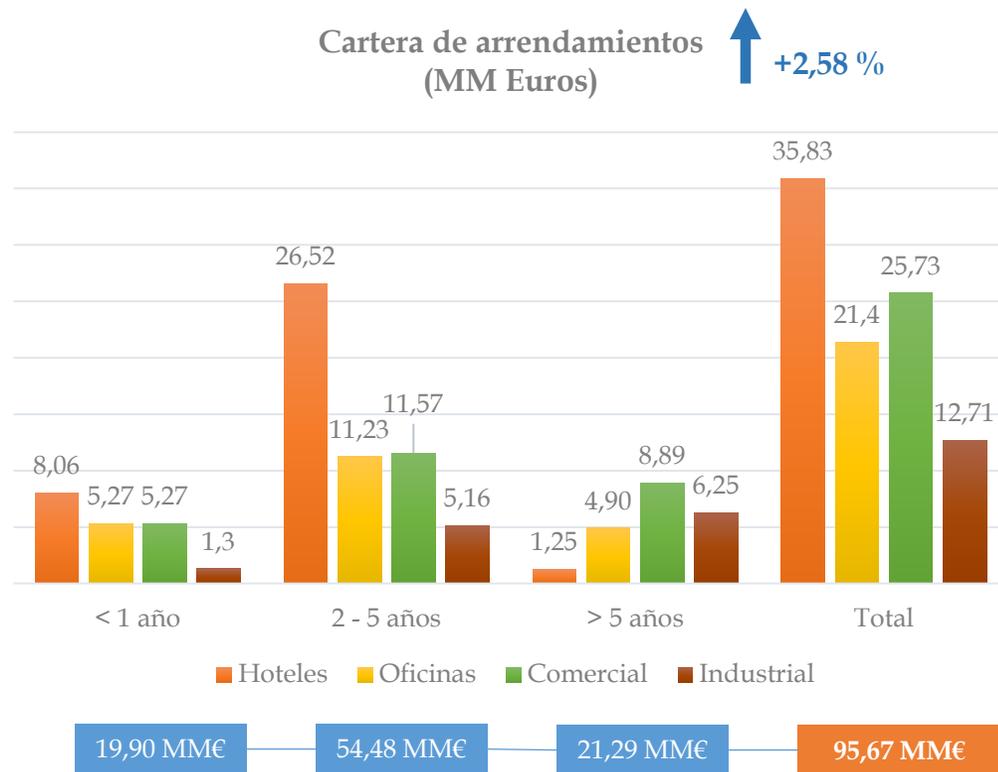
- LTV ajustado incluye el efecto de la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela (11.229.908 euros al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017).

# Evolución valor neto de los activos

- El valor neto de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al cierre de marzo de 2018 asciende a 408.262.928 euros (404.273.305 euros al cierre del ejercicio 2017) lo que supone un aumento de 3.989.622 euros en el ejercicio 2018. El detalle de dicha variación de valor es el siguiente:



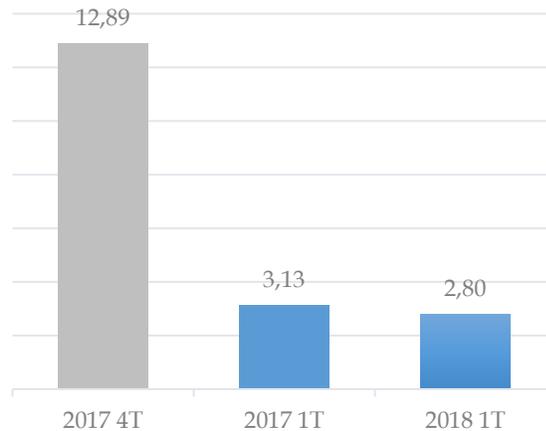
# Cartera de arrendamientos



- La Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios cuotas de arrendamiento mínimas por importe de 95.670.256 euros (93.259.247 euros al 31 de diciembre de 2017) 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 6,09 al 31 de marzo de 2018 (5,86 al 31 de diciembre de 2017).

# Indicadores sectoriales

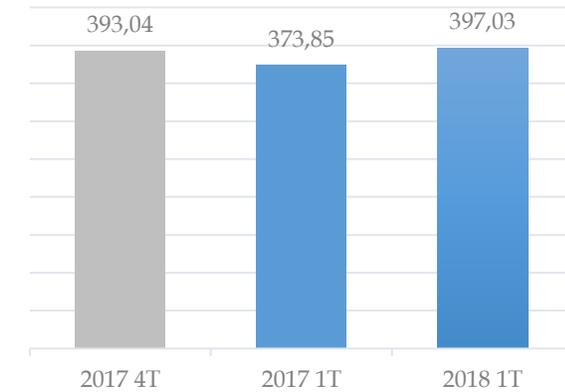
**Beneficio neto recurrente (MM €)**



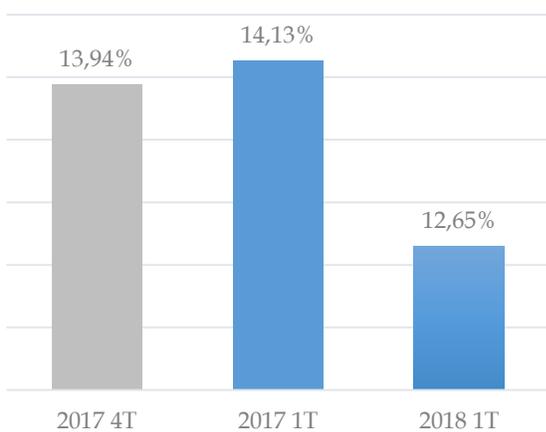
**Valor neto de los activos (MM €)**



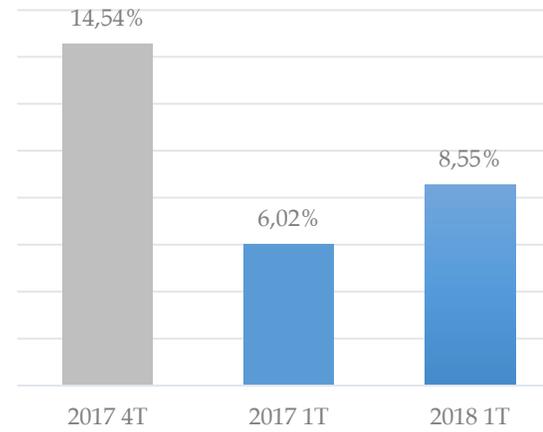
**Valor neto (ajustado) de los activos (MM €)**



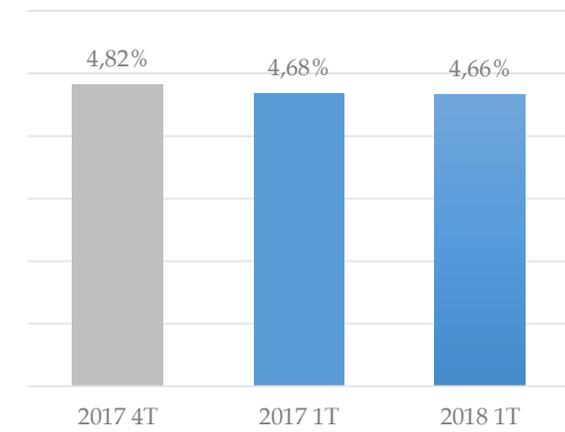
**Ratio de desocupación**



**Ratio costes/ingresos**



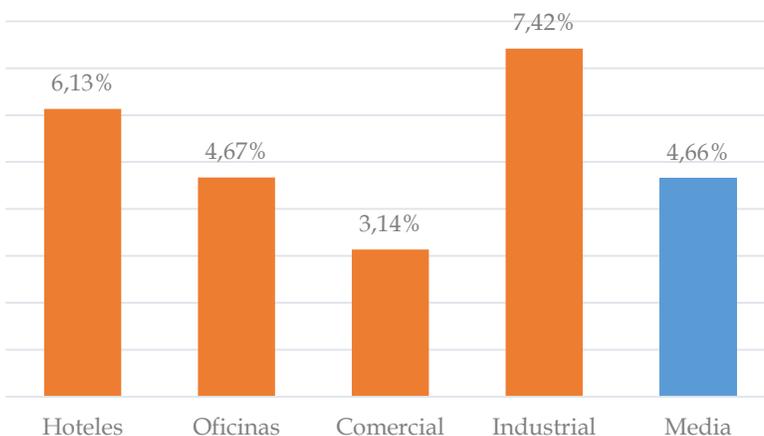
**Rentabilidad neta**



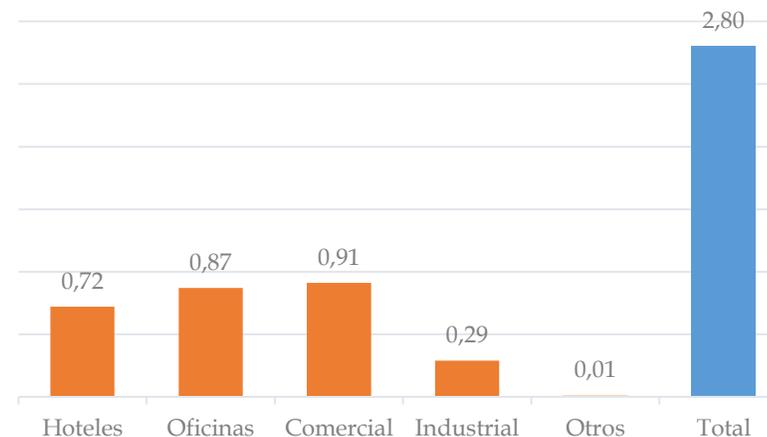
- El valor neto de los activos ajustado incluye el efecto de la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela.
- El ratio de desocupación baja a 9,26% eliminando el efecto de José Abascal 41 (actualmente en reforma integral).

# Indicadores sectoriales

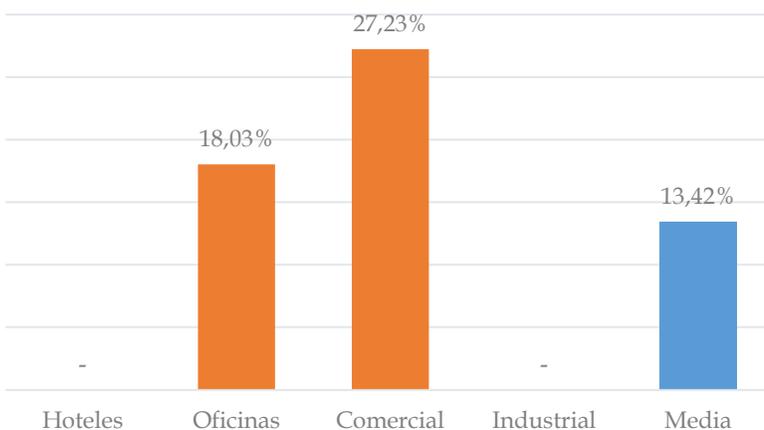
Rentabilidad neta



Beneficio neto recurrente (MM€)



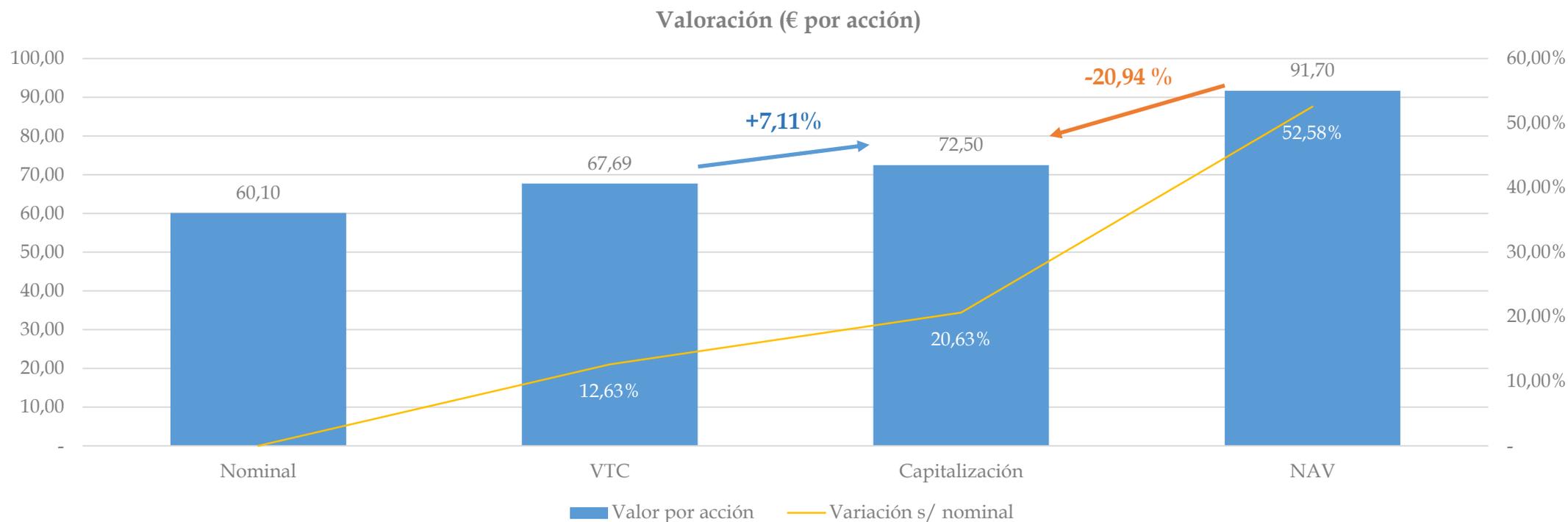
Ratio de desocupación



- **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 José Abascal 41 (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 2018, las acciones de la Sociedad cotizaban a **72,50 euros por acción** (72,00 euros por acción al cierre del ejercicio 2017) por lo que el valor de capitalización bursátil asciende a **322,78 millones de euros**.
- El NAV es de **91,70 euros por acción** (+53% sobre valor nominal) lo que supone que cotiza con un **-20,94% de descuento sobre NAV** y con un **+7,11% de prima sobre VTC**.



# Endeudamiento

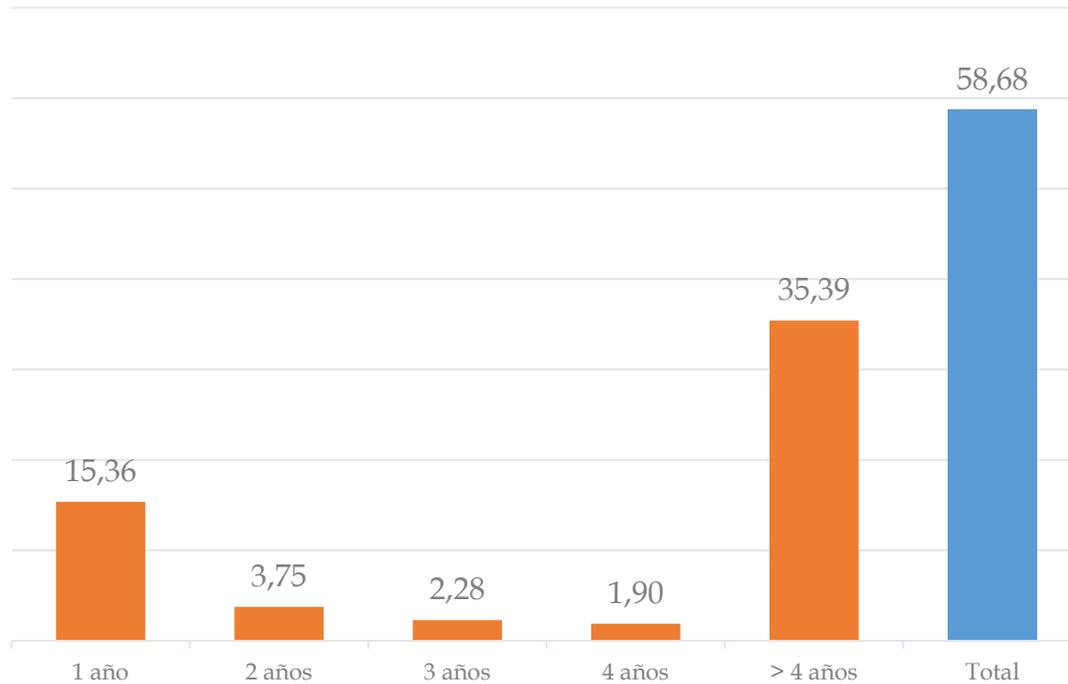
La Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 58.678.429 euros (60.921.780 euros al 31 de diciembre de 2017). El detalle de la misma es el siguiente:

Detalle de deuda	Euros	
	31/03/2018	31/12/2017
José Abascal 41	11.400.000	11.400.000
Titán, 13	13.421.030	13.619.370
Conde de Peñalver, 16	8.714.500	8.843.286
Plaza de España (Castellón)	2.001.276	2.228.383
<b>Deuda con garantía hipotecaria</b>	<b>35.536.806</b>	<b>36.091.039</b>
Obligaciones y bonos (*)	10.192.466	10.130.822
Pólizas de crédito dispuestas	9.881.190	9.861.670
Préstamos	5.189.993	6.108.234
Intereses devengados pendientes de vencimiento	137.265	152.622
Derivado	136.687	136.687
<b>Deuda sin garantía real</b>	<b>25.537.601</b>	<b>26.390.035</b>
Tesorería	-2.395.978	-1.559.294
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>58.678.429</b>	<b>60.921.780</b>

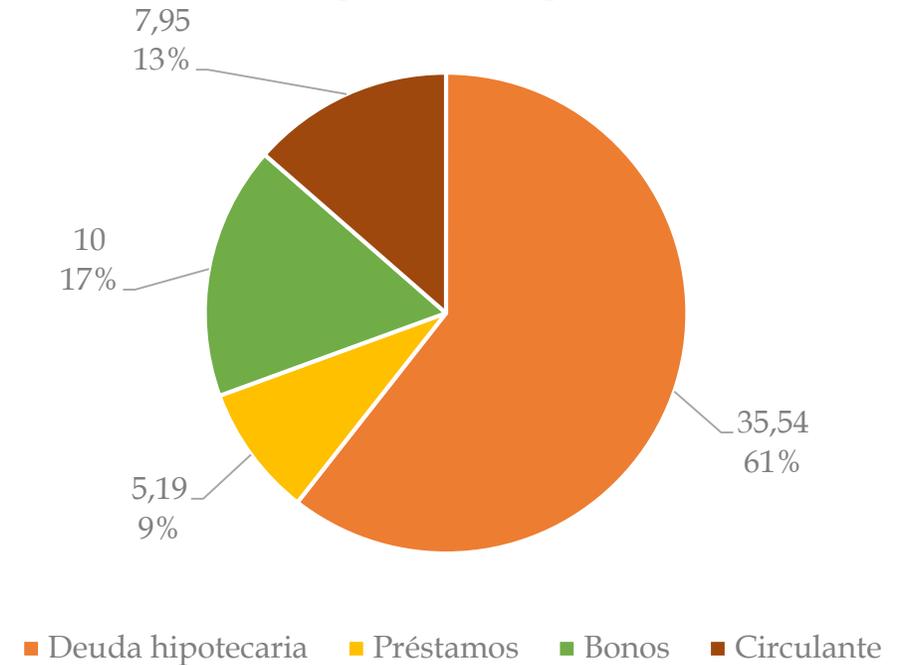
(\*) incluye los intereses devengados pendientes de vencimiento por importe de 192.466 euros

# Vencimientos y estructura deuda

Vencimiento deuda  
(MM Euros)



Estructura deuda  
[MM Euros; %]



# Hechos posteriores

- Con fecha 11 de abril de 2018, la Sociedad ha procedido a la adquisición al Banco Santander de un local comercial, que ocupa una superficie de 2.606 metros cuadrados, situado en la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7 de Madrid. El precio de la compraventa ha ascendido a 6.752.000 euros, que han sido abonados por la Sociedad al contado. Dicho local será objeto de reforma para adecuarlo a las necesidades solicitadas por el nuevo inquilino Supermercados ALDI con quien se ha firmado un acuerdo de alquiler por 10 años.