

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 julio de 2018 y en el domicilio social se ha celebrado el Consejo de Administración de la Sociedad en el que se han aprobado, entre otros, los resultados de la Sociedad al 30 de junio de 2018, cuya presentación se adjunta.

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

- Los ingresos totales han ascendido a 8.578.797 euros lo que supone un aumento del +1,47% en comparación con el primer semestre del ejercicio 2017.
- El Net Operating Income es positivo por importe de 7.735.397 euros muy similar al del año anterior que fue de 7.750.762 euros.
- El Ebitda es positivo y asciende a 7.536.309 euros muy similar al del año anterior que fue de 7.569.854 euros.
- Durante el primer semestre del ejercicio 2018 se han realizado inversiones por importe de 26.655.731 euros, así como desinversiones por importe de 2.400.163 euros en términos de coste.
- Al 30 de junio de 2018, los activos inmobiliarios de la Sociedad tienen un grado de ocupación del 94% con un NAV de 403 millones de euros, una LTV del 15% y una rentabilidad neta sobre activos del 4,91%.
- El Ebtida de la Sociedad ha ascendido a 7.340.836 euros que supone una ligera disminución del -0,96% con respecto al ejercicio anterior.
- La cartera de arrendamientos al 30 de junio de 2018 asciende a 101 millones de euros con un WAULT de obligado cumplimiento de 5,98.

Madrid, 26 de julio de 2018.

Atentamente,

D. Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado



SAINT CROIX
HOLDING IMMOBILIER,
SOCIMI, S.A.

Presentación de resultados
30 de junio 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		+/-
	30/06/2018	30/06/2017	
Ingresos	8.578.797	8.454.734	1,47%
Net operating income (NOI)	7.735.397	7.750.762	-0,20%
Gastos generales	-199.087	-180.908	10,05%
Ebitda	7.536.309	7.569.854	-0,44%
Resultado financiero	-195.473	-157.606	24,03%
Ebt da	7.340.836	7.412.248	-0,96%
Amortizaciones	-2.451.743	-2.418.116	
Subvenciones	29.871	54.358	
Deterioro/Reversión	723	-7.312	
Otros resultados	-1.745	-13.861	
Ebt (1)	4.917.942	5.027.317	-2,18%
Rdo. Enajenación activos inmobiliarios	-90.055	-85.405	
Rdo. Enajenación activos financieros	-	441.239	
Ebt (2)	4.827.887	5.383.151	-10,33%
Impuesto sociedades	-	-415.516	
Resultado neto	4.827.887	4.967.635	-2,83%

	Principales indicadores		
	30/06/2018	30/06/2017	31/12/2017
Rentas anualizadas (MM€)	23,61	21,62	22,89
FFO (MM€)	7,35	7,55	17,85
FFO (€/acción)	1,65	1,70	4,01
Valor activos inmobiliarios (MM€)	436,09	392,48	408,92
GAV (MM€)	472,80	440,99	465,20
NAV (MM€)	402,85	377,64	404,27
Activos en gestión s/r (número)	198	208	204
Superficie bruta alquilable (m2 s/r)	150.265	141.512	143.127
% ocupación al cierre	94,41%	89,80%	87,93%
WAULT	5,98	6,71	5,89
LTV	14,79%	14,37%	13,10%
LTV ajustado	16,78%	17,32%	15,51%
Deuda neta (MM€)	69,94	63,35	60,92
Beneficio (€/acción)	1,08	1,12	2,96
Dividendo (€/acción)	-	-	2,67
Rentabilidad bruta vía dividendo	-	-	3,78%

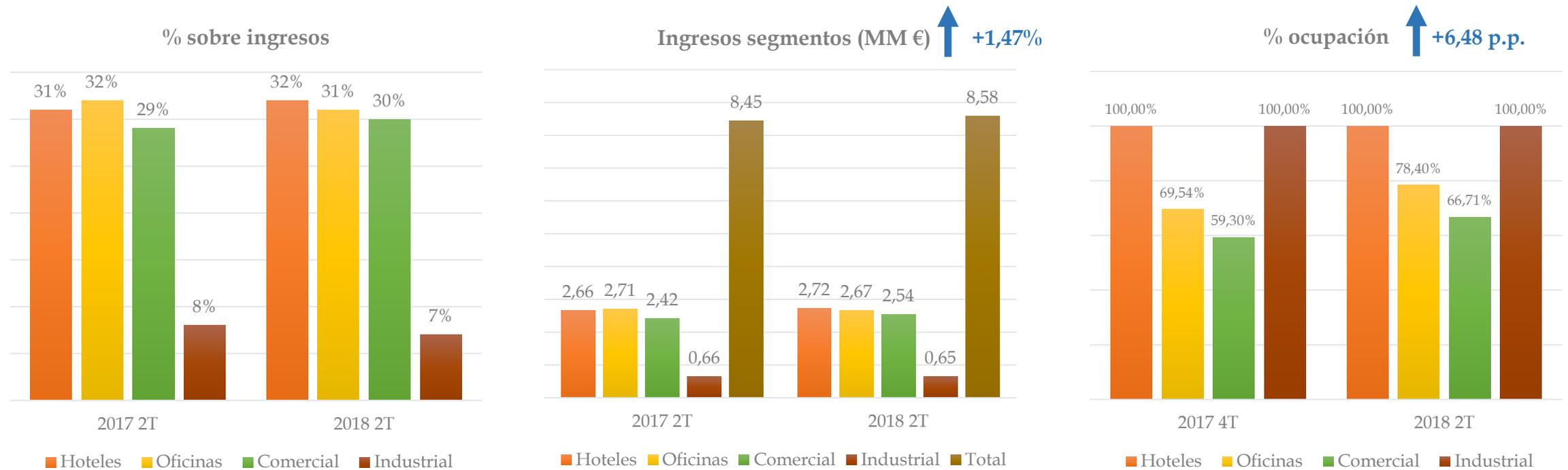
Cuenta de resultados

	Euros		Variación en % "Growth"	"Like for Like Growth"
	30/06/2018	30/06/2017		
Hoteles	2.720.280	2.656.374	2,41%	2,41%
Oficinas	2.668.047	2.709.317	-1,52%	-10,56%
Comercial	2.538.547	2.422.461	4,79%	4,64%
Industrial	651.923	644.832	1,10%	1,10%
Otros	-	21.750	-	-
Ingresos	8.578.797	8.454.734	1,47%	-1,43%

Ingresos: Al 30 de junio de 2018, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 8.578.797 euros (8.454.734 euros al 30 de junio de 2017) lo que supone un aumento de 124.063 euros entre ejercicios (un +1,47%) y una disminución del -1,43% en términos de LFLG. La variación de ingresos entre ejercicios se explica del siguiente modo:

- **Hoteles:** Aumento del +2,41% (tanto a nivel de "G" como "LFLG"). Los ingresos de todos los hoteles han aumentado entre ejercicios entre un +2% y un +3% 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 +2,41%.
- **Oficinas:** Disminución del -1,52% (a nivel de "G") y del -10,56% a nivel de "LFLG". Las ventas realizadas en relación con los "loft" de Sanchinarro y Coslada, la reducción de los ingresos de Jose Abascal 41 como resultado de la remodelación integral del edificio así como la reducción en la ocupación de Vallecas Comercial I 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).
- **Comercial:** Aumento del +4,79% (a nivel de "G") y del +4,64% a nivel de "LFLG" debido a un aumento de los ingresos procedentes del local de Gran Vía 34 y Gran Vía 55 (ambos en Madrid) (aumento conjunto de 162.847 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



Ocupación: Al 30 de junio del 2018, el grado de ocupación de los activos la Sociedad destinados al arrendamiento es del 94,41% (89,67% en junio de 2017 y 87,93% en diciembre de 2017) aumentando éste en +6,48 puntos porcentuales como consecuencia del aumento de ocupación en Oficinas (Valle de la Fuenfría) y en Locales Comerciales (Goya 59 y Cuatro Caminos).

Superficie bruta alquilable (S.B.A.): Actualmente la Sociedad tiene en propiedad 150.265 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 7.735.309 euros (7.750.762 euros al 30 de junio de 2017), esto es 90,17% de los ingresos en comparación con el 91,67% de junio de 2017 lo que supone una disminución de -0,02 puntos porcentuales sobre ingresos y una disminución en valor absoluto entre períodos del -0,20%.

Durante el ejercicio 2018 se ha producido un incremento de los ingresos del +1,47% (124.063 euros), pero una disminución del NOI en un -0,20% con respecto al primer semestre del ejercicio 2017 (-15.365 euros) debido al aumento de los costes indirectos entre ejercicios (-139.428 euros) basado el mismo en el efecto de la incorporación de los costes asociados a Valle de la Fuenfría 3 (101.488 euros) así como a la provisión de costes derivado del contrato de prestación de servicios técnicos que Isla Canela, S.A. le hace a la Sociedad por el mantenimiento de los hoteles por importe de 38.297 euros y que el año pasado se registró al cierre del ejercicio.

	Euros		+/-
	30/06/2018	30/06/2017	
Hoteles	2.361.886	2.373.567	-0,49%
Oficinas	2.407.850	2.401.552	0,26%
Comercial	2.320.603	2.326.462	-0,25%
Industrial	645.058	640.188	0,76%
Otros	-	8.993	-
NOI	7.735.397	7.750.762	-0,20%

- Los Hoteles son el segundo segmento de actividad que más contribución aportan al NOI (un 31%) con un aporte en valor absoluto de 2.361.886 euros con una ligera variación negativa entre ejercicios (-0,49%).
- Las Oficinas son el segmento de mayor contribución al NOI (un 31%) con un aporte en valor absoluto de 2.407.850 euros que representa un aumento del +0,26% respecto del año anterior.
- El área Comercial contribuye al NOI un 30% con un aporte en valor absoluto de 2.320.603 euros que representa una ligera disminución entre ejercicios del -0,25%.
- El área Industrial aporta un 8% al NOI (645.058 euros) igual que el año anterior, habiéndose producido un aumento en valor absoluto del +0,76% entre ejercicios.

Cuenta de resultados

Ebitda: es positivo y asciende a 7.536.309 euros (7.569.854 euros en junio de 2017), esto es, un -0,44% de disminución entre ejercicios. El Ebitda ha sufrido una disminución superior al experimentado por el NOI en el primer semestre del ejercicio 2018, como consecuencia de unos mayores gastos generales por importe de -18.179 euros (-10,05%) en comparación con el ejercicio 2017. Este aumento de gastos generales es debido al cambio en el modo de facturación de los gastos de servicios de auditoría principalmente.

Resultado financiero: El resultado financiero al 30 de junio de 2018 es negativo por importe de -195.473 euros (negativo en -157.606 euros en junio del 2017). Las principales desviaciones se centran en:

- 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 355.366 euros (462.110 euros en junio de 2017).
- Los gastos financieros de la Sociedad en el ejercicio 2018 han ascendido a 584.262 euros (620.075 euros en junio de 2017).

Ebtida: es positivo y asciende a 7.340.836 euros (7.412.248 euros en 2017), esto es, una disminución entre ejercicios del -0,96% (-71.412 euros) como consecuencia del menor NOI (-15.365 euros), mayores gastos generales (-18.179 euros) y mayor resultado financiero negativo (-37.867 euros).

Amortizaciones/Subvenciones: El gasto por amortizaciones ha sido de 2.451.743 euros frente a los 2.418.116 euros del mismo período del ejercicio anterior. El aumento del 1% se produce como consecuencia de las nuevas inversiones que han tenido lugar durante el primer semestre del ejercicio 2018. Asimismo se han aplicado las subvenciones habituales vinculadas a activos por importe de 29.871 euros (54.358 euros en el ejercicio anterior).

Cuenta de resultados

Resultado enajenación de activos inmobiliarios: Al 30 de junio de 2018 se han vendido 3 loft de Sanchinarro VII, 4 en Coslada III y 4 en Sanchinarro VI (coste bruto por importe de 2.400.163 euros), que han generado pérdida neta de 90.055 euros. Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 198.605 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.

Resultado enajenación de activos financieros: Al 30 de junio de 2018 no se han obtenido resultados relacionados con la enajenación de activos financieros. A 30 de junio de 2017, el resultado fue positivo por importe de 441.239 euros como resultado de la venta de la totalidad de las acciones que la Sociedad tenía de otras SOCIMI.

Ebt: Al 30 de junio de 2018, el Ebt es positivo y asciende a 4.827.164 euros (5.383.151 euros en 2017), esto es, una disminución del -10,33% entre ejercicios. Eliminando el efecto de la venta y valoración de las acciones cotizadas y desinversiones en activos inmobiliarios del primer semestre en ambos ejercicios “el Ebt ajustado” disminuye en un -2,18% entre ejercicios.

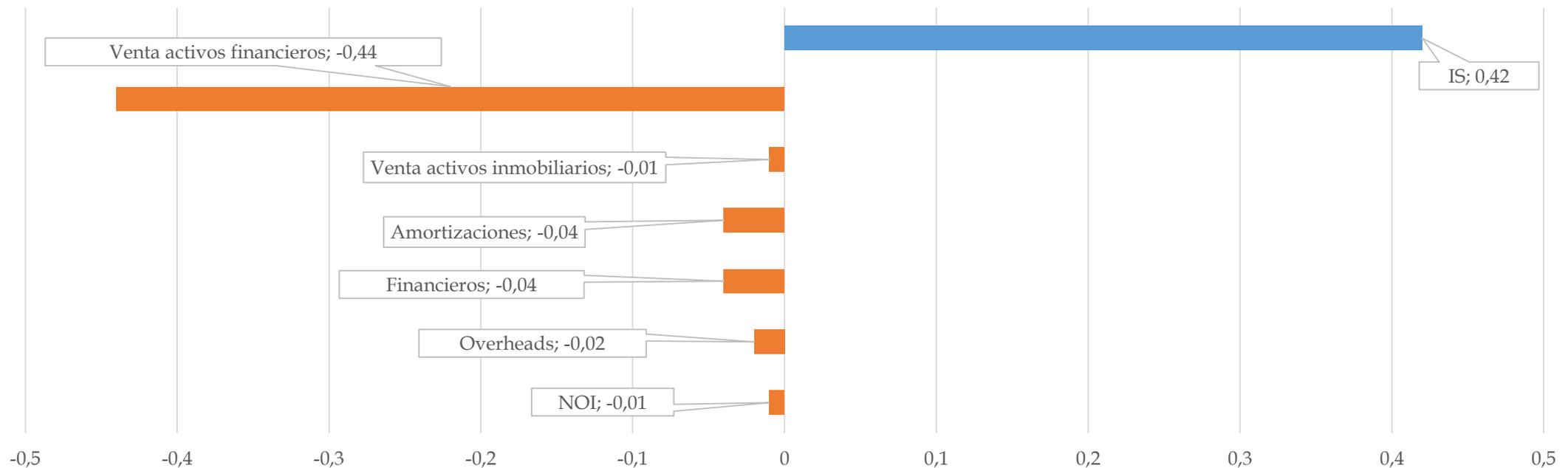
Impuesto de sociedades: Durante el ejercicio 2018, la Sociedad no ha realizado operaciones más allá de las propias de una SOCIMI que supongan el devengo del impuesto de sociedades. En el primer semestre de 2017 se produjo el devengo de este impuesto por importe de 415.416 euros como consecuencia de la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

Resultado neto: Al 30 de junio de 2018 ha sido positivo por importe de 4.827.887 euros (4.967.635 euros al 30 de junio de 2017) lo que supone un beneficio neto por acción de 1,08 euros (1,12 euros en junio de 2017).

Cuenta de resultados

Resultado neto: El resultado neto a 30 de junio de 2018 ha sido positivo por importe de 4.827.887 euros (4.967.635 euros al 30 de junio de 2017). Las principales variaciones entre ejercicios se explican a continuación:

Evolución resultados interanuales (MM€)
-0,14 MM€ [-2,83%]



Inversiones inmobiliarias

Inversiones inmobiliarias: Al 30 de junio de 2018, las inversiones inmobiliarias brutas de la Sociedad ascienden a 378.115.518 euros. Durante el ejercicio 2018, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

1.- Inversiones realizadas (26.655.731 euros):

- **Nuevas adquisiciones (24.533.684 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 m² (actualmente alquilado al 100% a Acuntia, S.A., Exterion Media Spain, S.A. y Nace Schools).
- Con fecha 11 de abril de 2018, la Sociedad ha procedido a la adquisición de un inmueble situado en la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7 de Madrid, compuesto por un local comercial de 1.678 metros cuadrados útiles. El coste total de la compraventa ha ascendido a 6.830.220 euros (actualmente totalmente alquilado a ALDI y en proceso de reforma).

- **Reformas de activos ya adquiridos (2.112.047 euros):** Durante el primer semestre del ejercicio 2018, se han producido altas por importe de 2.122.047 euros, correspondientes a las reformas que se están llevando a cabo en el edificio situado en la calle Orense por importe 550.229 euros, en el inmueble situado en la calle Pradillo 42 de Madrid por importe de 1.005.222 euros, en el Hotel Meliá de Isla Canela por importe de 535.741 euros y en el edificio situado en José Abascal 41 por importe de 30.855 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 1.759.374 euros), en el de Orense 62 es de 1.500.000 euros (ya incurrido por importe de 1.014.090 euros), y en José Abascal 41 es de 3.990.000 euros (ya incurrido por importe de 30.856 euros).

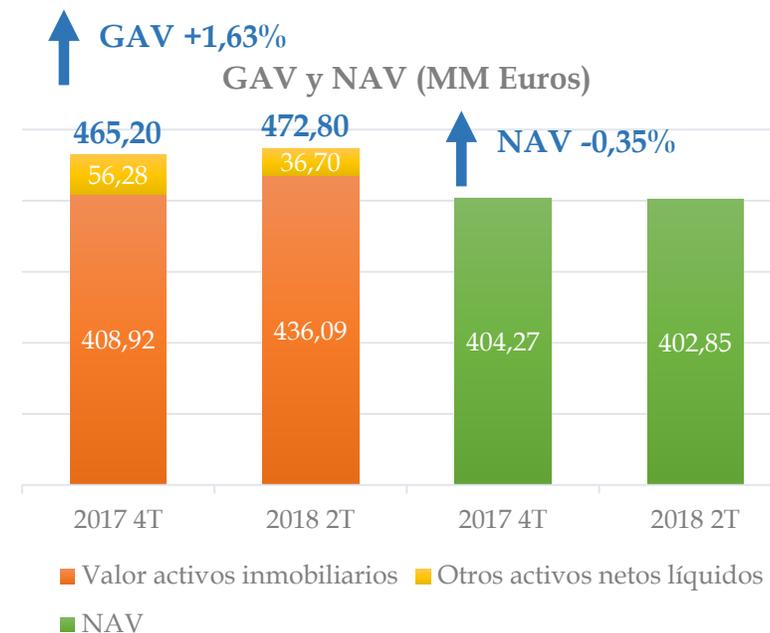
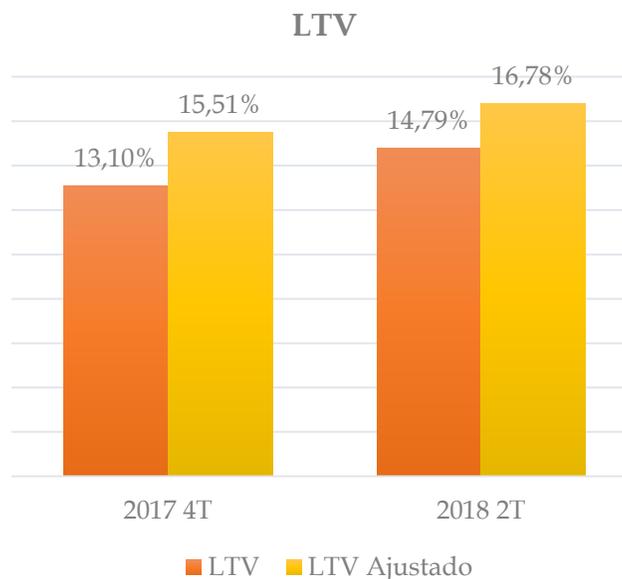
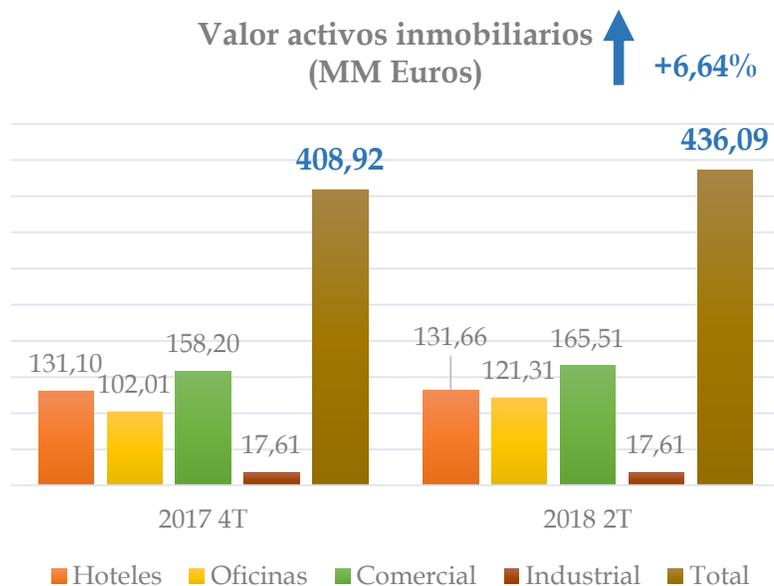
Inversiones inmobiliarias

2.- Desinversiones realizadas (2.400.163 euros):

- **Ventas de oficinas (lofts).** Venta de cuatro inmuebles en Sanchinarro VI y tres en Sanchinarro VII (coste bruto por importe de 1.612.531 euros), así como a la venta de cuatro oficinas en Coslada III (coste bruto por importe de 787.632 euros), que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado una pérdida neta de 90.055 euros. Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 198.605 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.

Valor activos inmobiliarios, GAV y NAV

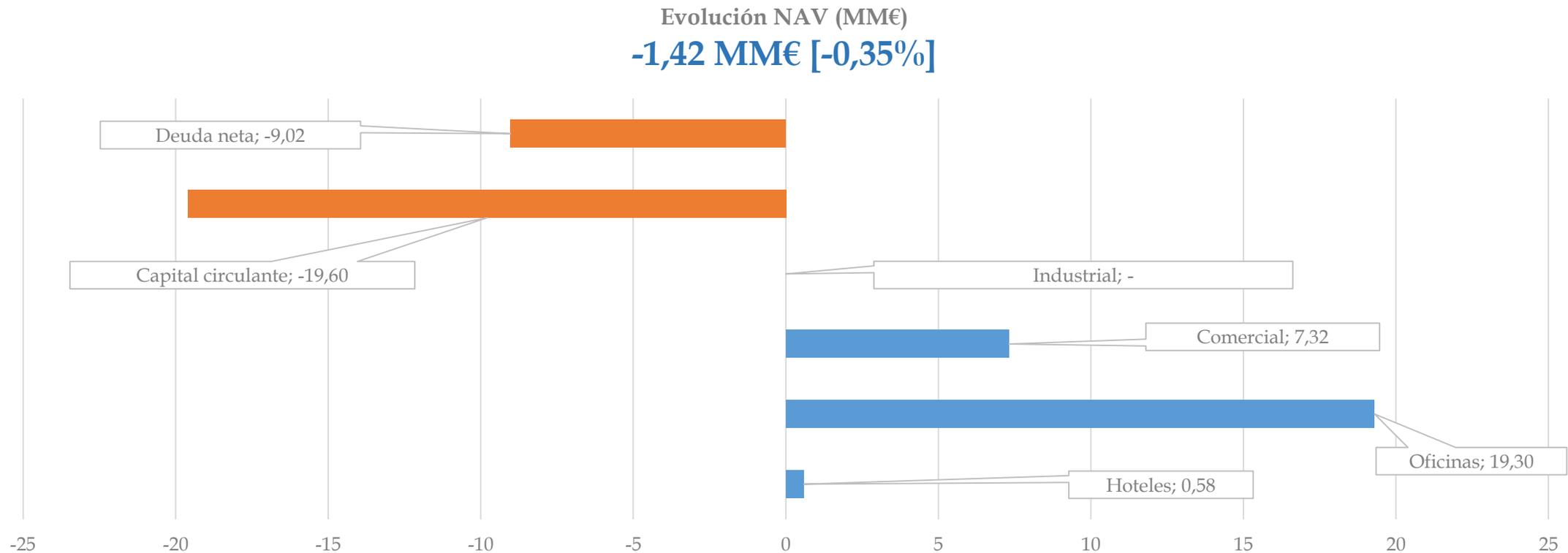
- Las valoraciones de los activos de la Sociedad han sido realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A. de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Reino Unido. En el caso de las inversiones en la oficina de Valle de la Fuenfría 3 y locales comerciales de Cuatro Caminos han sido realizadas siguiendo criterios ECO a efectos hipotecarios que se actualizarán a finales de año bajo estándares RICS (436.094.323 euros al 30 de junio 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 111.219.078 euros (105.556.969 euros al 31 de diciembre de 2017) un +5,36%.



- LTV ajustado incluye el efecto de la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela (9.403.568 euros al 30 de junio de 2018 y 11.229.908 euros al 31 de diciembre de 2017).

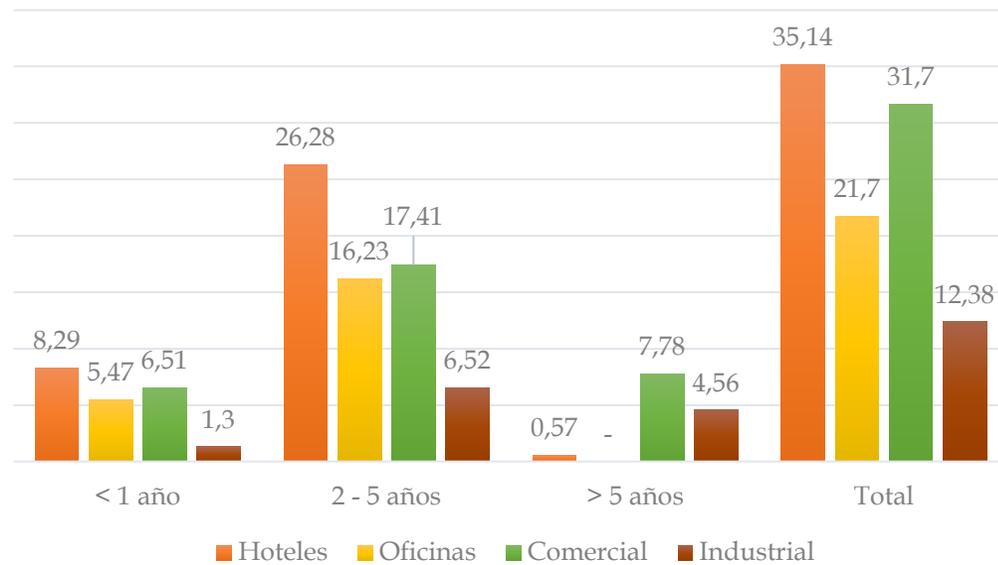
Evolución valor neto de los activos

- El valor neto de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al cierre de marzo de 2018 asciende a 402.853.053 euros (404.273.305 euros al cierre del ejercicio 2017) lo que supone una disminución de -1.420.252 euros en el ejercicio 2018. El detalle de dicha variación de valor es el siguiente:



Cartera de arrendamientos

Cartera de arrendamientos (MM Euros) ↑ +8,22 %



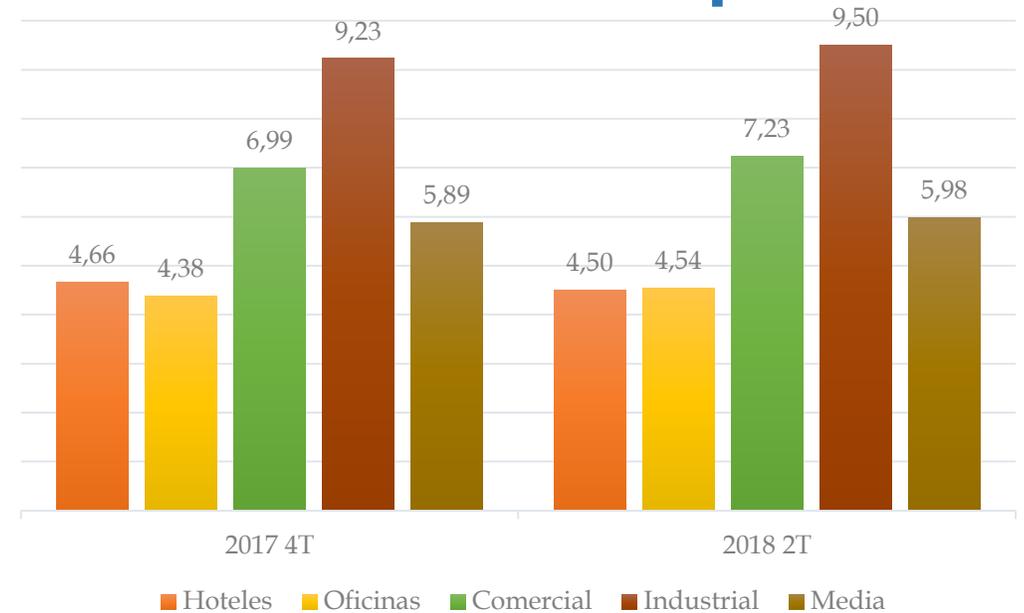
21,57 MME

67,56 MME

21,99 MME

100,93 MME

WAULT por tipología ↑ +0,09



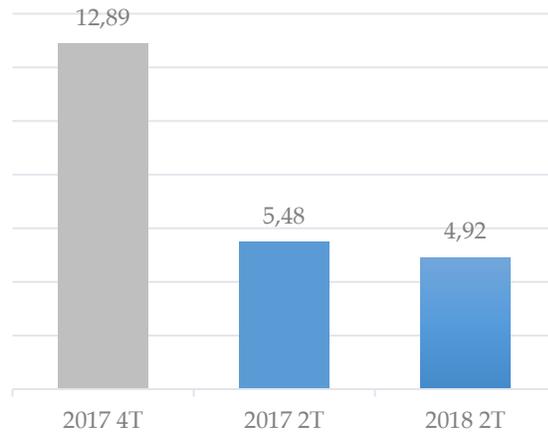
5,89

5,98

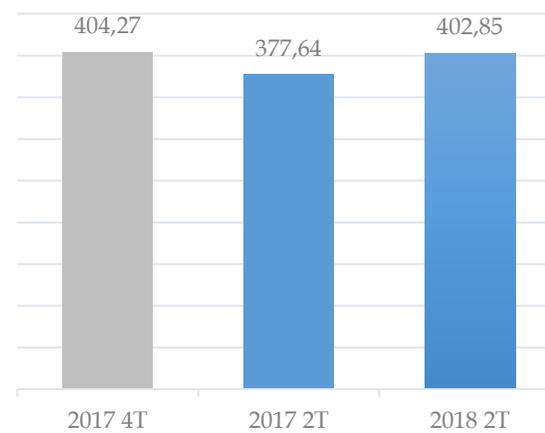
- La Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios cuotas de arrendamiento mínimas por importe de 100.925.309 euros (93.259.247 euros al 31 de diciembre de 2017) sin tener en cuenta ni la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.
- Así mismo, el WAULT es de 5,98 al 30 de junio de 2018 (5,89 al 31 de diciembre de 2017).

Indicadores sectoriales

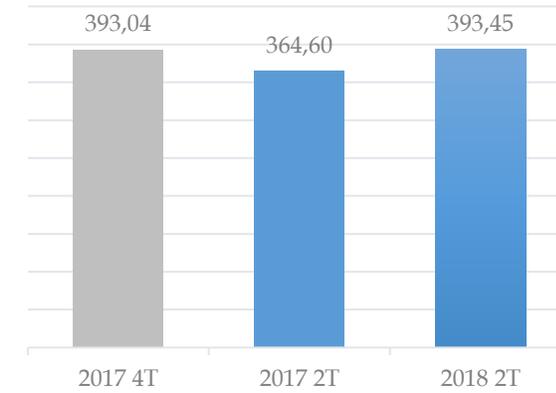
Beneficio neto recurrente (MM €)



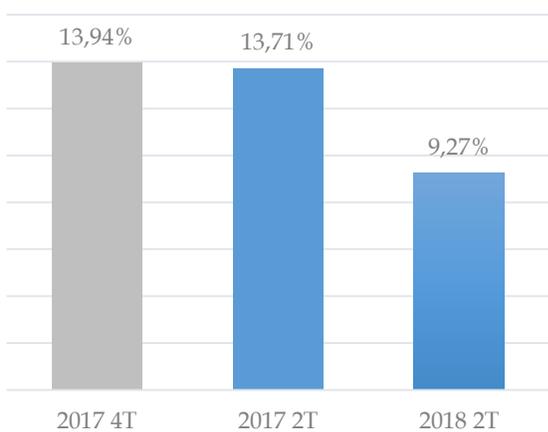
Valor neto de los activos (MM €)



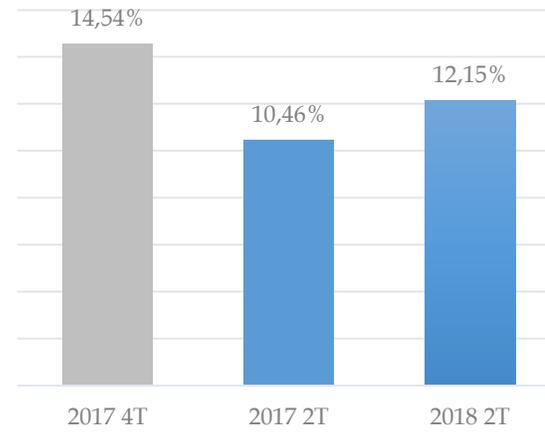
Valor neto (ajustado) de los activos (MM €)



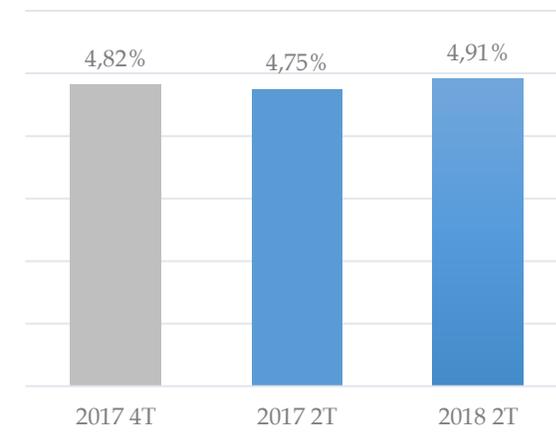
Ratio de desocupación



Ratio costes/ingresos



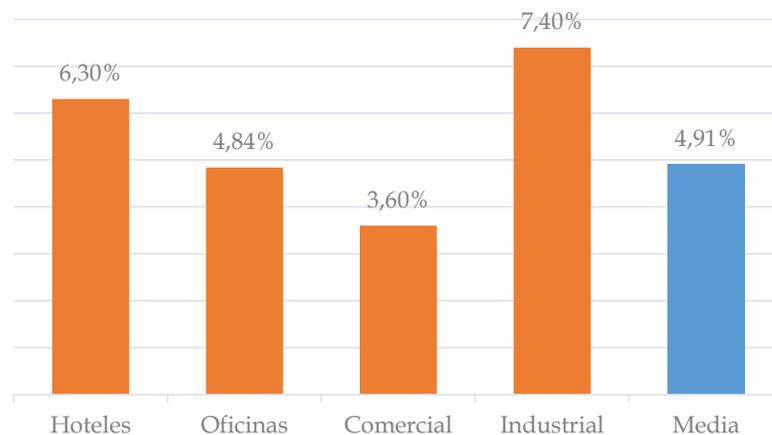
Rentabilidad neta



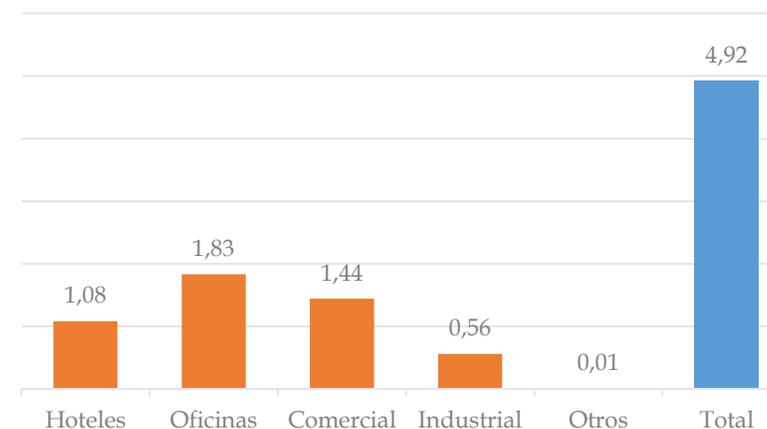
- El valor neto de los activos ajustado incluye el efecto de la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela.

Indicadores sectoriales

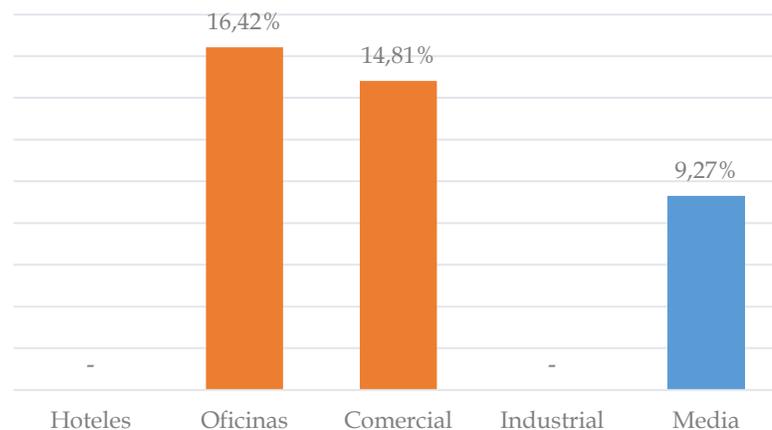
Rentabilidad neta



Beneficio neto recurrente (MM€)



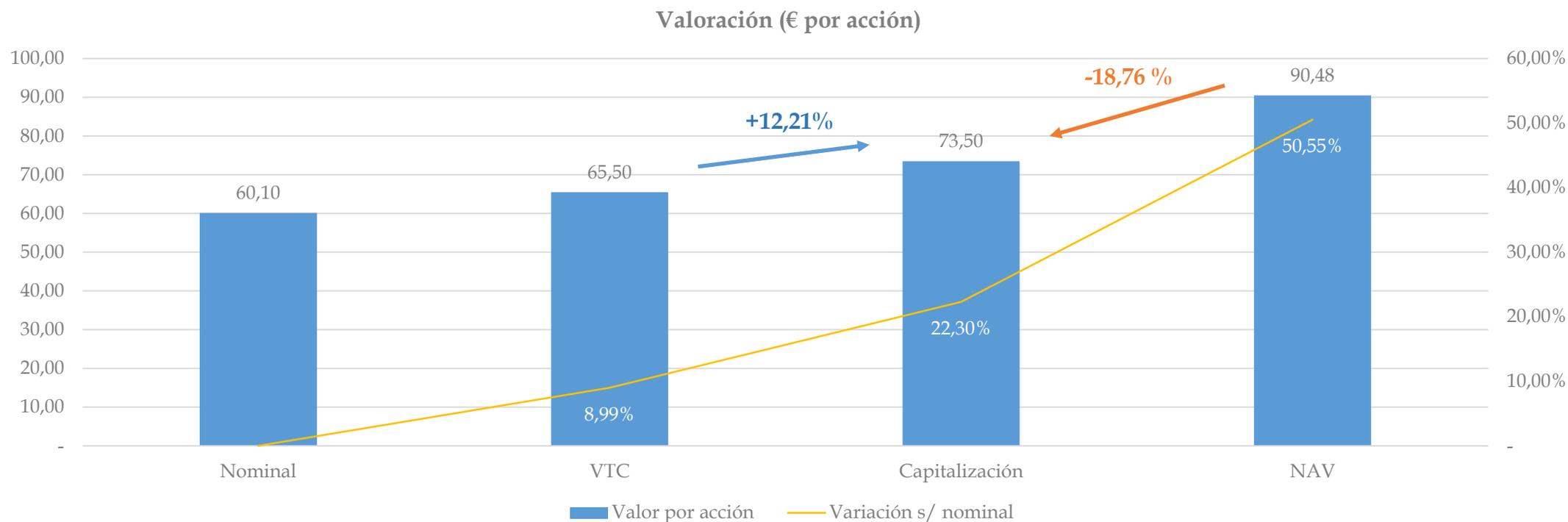
Ratio de desocupación



- **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) y Pza. España (Castellón).

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 junio de 2018, las acciones de la Sociedad cotizaban a **73,50 euros por acción** (72,00 euros por acción al cierre del ejercicio 2017) por lo que el valor de capitalización bursátil asciende a **327,24 millones de euros**.
- El NAV es de **90,48 euros por acción** (+51% sobre valor nominal) lo que supone que cotiza con un **-18,76% de descuento sobre NAV** y con un **+12,21% de prima sobre VTC**.



Endeudamiento

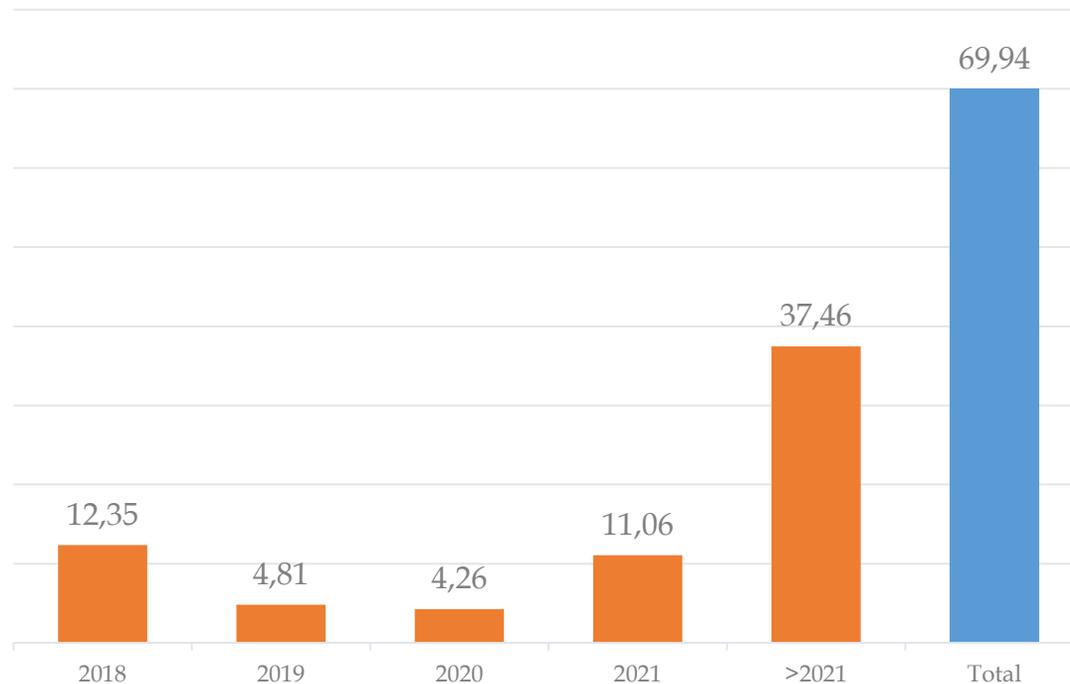
La Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 69.943.953 euros (60.921.780 euros al 31 de diciembre de 2017). El detalle de la misma es el siguiente:

Detalle de deuda	Euros	
	30/06/2018	31/12/2017
José Abascal 41	11.400.000	11.400.000
Titán, 13	13.222.689	13.619.370
Conde de Peñalver, 16	8.585.714	8.843.286
Plaza de España (Castellón)	1.811.309	2.228.383
Valle de la Fuenfría, 3	10.000.000	-
Deuda con garantía hipotecaria	45.019.712	36.091.039
Obligaciones y bonos (*)	10.004.795	10.130.822
Pólizas de crédito dispuestas	9.882.279	9.861.670
Préstamos	7.770.047	6.108.234
Intereses devengados pendientes de vencimiento	112.658	152.622
Derivado	136.687	136.687
Deuda sin garantía real	27.906.466	26.390.035
Tesorería	-2.982.225	-1.559.294
Deuda financiera neta	69.943.953	60.921.780

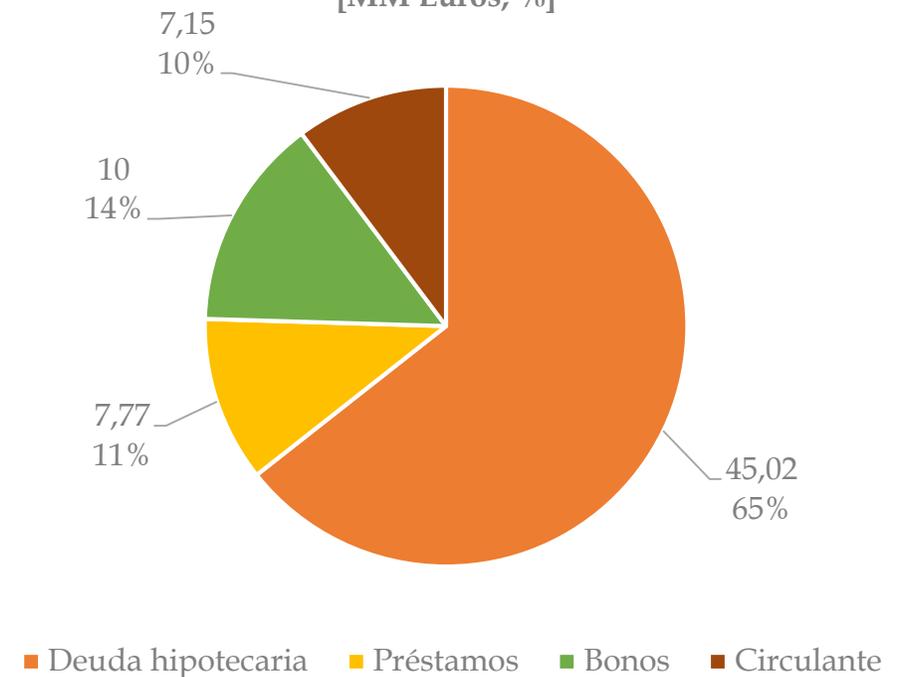
(*) incluye los intereses devengados pendientes de vencimiento por importe de 4.795 euros

Vencimientos y estructura deuda

Vencimiento deuda
(MM Euros)



Estructura deuda
[MM Euros; %]



Hechos posteriores

- Con fecha 12 de julio de 2018 la Sociedad ha contratado con la entidad financiera Banca March un nuevo préstamo hipotecario por importe de 4.500.000 euros para financiar la adquisición de un local comercial situado en la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7 de Madrid, adquirido en abril de 2018 y arrendado a la cadena de distribución ALDI.