

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 18 de octubre de 2018 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 septiembre de 2018, cuya presentación se adjunta.

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

- Los ingresos totales han ascendido a 13.850.069 euros lo que supone un aumento del +3,78% en comparación con el mismo período del ejercicio 2017.
- El Net Operating Income es positivo por importe de 12.536.016 euros superior al del año anterior en un +0,47%.
- El Ebitda es positivo y asciende a 12.195.167 euros superior al del año anterior en un +0,46%.
- Al 30 de septiembre de 2018 se han realizado inversiones por importe de 27.617.411 euros, así como desinversiones por importe de 3.021.504 euros en términos de coste.
- Al 30 de septiembre de 2018, los activos inmobiliarios de la Sociedad tienen un grado de ocupación del 94% (6 puntos porcentuales superior al dato de cierre del ejercicio 2017) con un NAV de 407 millones de euros, un LTV del 15% y una rentabilidad neta sobre activos del 4,83%.
- El Ebitda de la Sociedad ha ascendido a 12.008.486 euros, cifra muy similar a la del mismo período del ejercicio anterior (12.002.859 euros).
- La cartera de arrendamientos al 30 de septiembre de 2018 asciende a 106 millones de euros con un WAULT de obligado cumplimiento de 8,24.

Madrid, 18 de octubre de 2018.

Atentamente,

D. Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado



SAINT CROIX
HOLDING IMMOBILIER,
SOCIMI, S.A.

Presentación de resultados
30 de septiembre de 2018

Índice

1. Cuenta de resultados	3
2. Inversiones inmobiliarias	10
3. 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. Fusión	20

Cuenta de resultados

	Euros		+ / -
	30/09/2018	30/09/2017	
Ingresos	13.850.069	13.346.201	3,78%
Net operating income (NOI)	12.536.016	12.477.167	0,47%
Gastos generales	-340.848	-337.362	1,03%
Ebitda	12.195.167	12.139.806	0,46%
Resultado financiero	-186.681	-136.947	36,32%
Ebtda	12.008.486	12.002.859	0,05%
Amortizaciones	-3.679.057	-3.615.499	
Subvenciones	44.807	81.538	
Deterioro/Reversión	723	-7.312	
Otros resultados	-3.645	-13.861	
Ebt (1)	8.371.314	8.447.725	-0,90%
Rdo. Enajenación activos inmobiliarios	-138.919	-220.976	
Rdo. Enajenación activos financieros	-	441.239	
Ebt (2)	8.232.395	8.667.987	-5,03%
Impuesto sociedades	-	-415.516	
Resultado neto	8.232.395	8.252.471	-0,24%

Principales indicadores

	30/09/2018	30/09/2017	31/12/2017
Rentas anualizadas (MM€)	23,28	21,92	22,89
FFO (MM€)	12,17	12,13	17,85
FFO (€/acción)	2,73	2,72	4,01
GAV (MM€)	435,88	391,84	408,92
NAV (MM€)	406,82	382,15	404,27
Activos en gestión s/r (número)	195	204	204
Superficie bruta alquilable (m2 s/r)	150.265	141.240	143.127
% ocupación al cierre	94,17%	89,09%	87,93%
WAULT	8,24	6,54	5,89
LTV	15,34%	14,18%	13,10%
LTV ajustado	17,30%	17,11%	15,51%
Deuda neta (MM€)	73,71	63,17	60,92
Beneficio (€/acción)	1,85	1,85	2,96
Dividendo (€/acción)	-	-	2,67
Rentabilidad bruta vía dividendo	-	-	3,78%

Cuenta de resultados

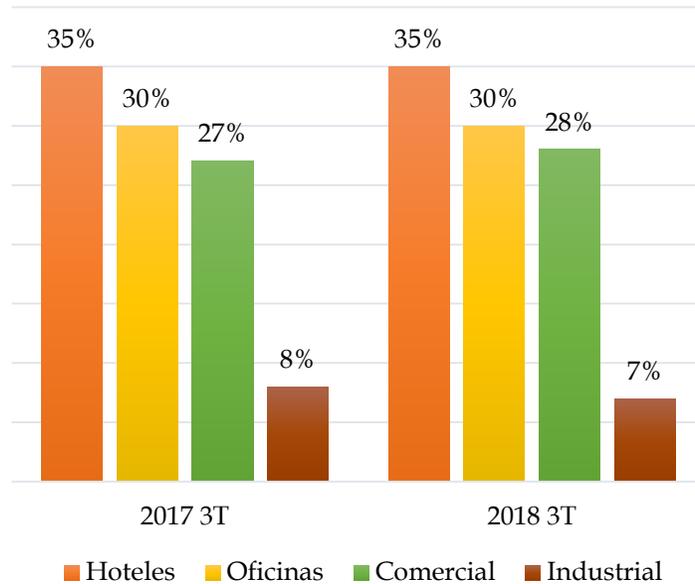
	Euros		Variación en % "Growth"	"Like for Like Growth"
	30/09/2018	30/09/2017		
Hoteles	4.815.422	4.679.380	2,91%	2,91%
Oficinas	4.169.078	4.035.437	3,31%	-10,82%
Comercial	3.887.790	3.664.241	6,10%	5,80%
Industrial	977.779	967.143	1,10%	1,10%
Ingresos	13.850.069	13.346.201	3,78%	-0,58%

Ingresos: Al 30 de septiembre de 2018, la Sociedad ha obtenido unos ingresos por importe de 13.850.069 euros (13.346.201 euros al 30 de septiembre del 2017), esto es, un aumento de 503.868 euros entre ejercicios (un +3,78%) y una disminución del -0,58% en términos de LFLG. La variación de ingresos entre ejercicios se explica del siguiente modo:

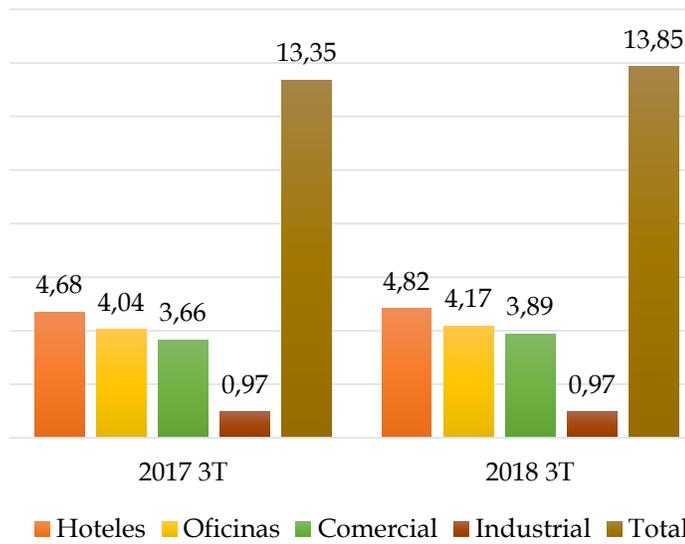
- **Hoteles:** Aumento del +2,91% (tanto a nivel de "G" como "LFLG"). Los ingresos de todos los hoteles han aumentado entre ejercicios entre un +2% y un +11% destacando el aumento experimentado por el Hotel Tryp Cibeles en un 7% y el de Isla Canela Golf en un 11% que ha implicado que finalmente el aumento entre ejercicios de esta área haya sido del +2,91% (136.042 euros).
- **Oficinas:** Aumento del +3,31% (a nivel de "G", +133.640 euros) y disminución del -10,82% a nivel de "LFLG". En general, todos los activos de esta área han mantenido los ingresos entre ejercicios a excepción de los "loft" de Sanchinarro y Coslada que han visto reducidos sus ingresos así como los ingresos de Jose Abascal 41 como resultado de la remodelación integral del edificio y la reducción en la ocupación de Vallecas Comercial I. Dicha reducción es compensada con la incorporación de un nuevo activo (Valle de la Fuenfría 3) que ha generado ingresos por 570.346 euros, el contrato de Orense 62 que ya genera ingresos por 87.479 euros así como un ligero aumento de ingresos en Titán 13.
- **Comercial:** Aumento del +6,10% (a nivel de "G", +223.548 euros) y del +5,80% a nivel de "LFLG" debido a un aumento de los ingresos procedentes de los locales de Gran Vía 34 y Gran Vía 55 y del Centro Comercial Marina Isla Canela 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). Así mismo, el nuevo activo de Cuatro Caminos ya está generando ingresos.
- **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

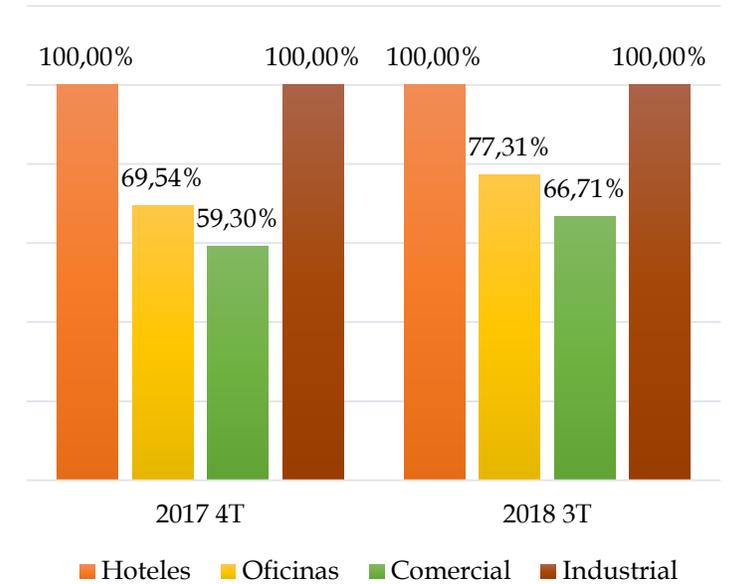
% sobre ingresos



Ingresos segmentos (MM €) ↑ +3,75%



% ocupación ↑ +6,24 p.p.



Ocupación: Al 30 de septiembre del 2018, el grado de ocupación de los activos la Sociedad destinados al arrendamiento es del 94,17% (89,09% en septiembre de 2017 y 87,93% en diciembre de 2017) aumentando éste en +6,24 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 12.536.016 euros (12.477.167 euros al 30 de septiembre de 2017), esto es 90,51% de los ingresos en comparación con el 93,49% de septiembre de 2017 lo que supone una disminución de -2,98 puntos porcentuales sobre ingresos pero un aumento en valor absoluto entre períodos del +0,47% a pesar del aumento experimentado en los costes indirectos entre ejercicios (445.019 euros). Este aumento se debe principalmente a: (i) incorporación de los costes asociados al edificio de oficinas del Valle de la Fuenfría 3 (172.386 euros); (ii) provisión de costes derivado del contrato de prestación de servicios técnicos que Isla Canela, S.A. por el mantenimiento de los hoteles (43.858 euros); (iii) asesoramientos por intermediación (63.752 euros); (iv) seguros (10.343 euros); (iv) costes de formalización del préstamo asociado a las oficinas del Valle de la Fuenfría 3 (99.163,18 euros) que serán activados cuando se fusionen las dos sociedades y (v) mayores costes de mantenimiento de los hoteles de Isla Canela (84.706 euros).

	Euros		+/-
	30/09/2018	30/09/2017	
Hoteles	4.382.879	4.359.268	0,54%
Oficinas	3.563.380	3.643.505	-2,20%
Comercial	3.618.879	3.511.896	3,05%
Industrial	970.877	962.499	0,87%
NOI	12.536.016	12.477.167	0,47%

- Los Hoteles son el primer segmento de actividad que más contribución aportan al NOI (un 35%) con un aporte en valor absoluto de 4.382.879 euros con un ligero aumento entre ejercicios (+0,54%).
- Las Oficinas son el tercer segmento de mayor contribución al NOI (un 28%) con un aporte en valor absoluto de 3.563.380 euros que representa una disminución del -2,20% respecto del año anterior.
- El área Comercial contribuye al NOI un 29% siendo el segundo segmento de aportación al mismo con un importe absoluto de 3.618.879 euros que representa un aumento entre ejercicios del +3,05%.
- El área Industrial aporta un 8% al NOI (970.877 euros) igual que el año anterior, habiéndose producido un aumento en valor absoluto del +0,87% entre ejercicios.

Cuenta de resultados

Ebitda: Al 30 de septiembre de 2018, el Ebitda es positivo y asciende a 12.195.167 euros (12.139.806 euros en septiembre del 2017), esto es, un +0,46% de incremento entre ejercicios.

Resultado financiero: El resultado financiero al 30 de septiembre de 2018 es negativo por importe de -186.681 euros (-136.947 euros en septiembre del 2017). Los ingresos financieros totales han ascendido a 789.608 (716.188 euros en septiembre de 2017), procedentes del sistema de financiación al grupo por importe de 753.577 euros (676.555 euros en septiembre de 2017). Los gastos financieros han ascendido a 976.289 euros (853.135 euros en septiembre de 2017).

Ebtda: es positivo y asciende a 12.008.486 euros (12.002.859 euros en septiembre del 2017), esto es, un 0,05% de incremento entre ejercicios.

Amortizaciones/Subvenciones: El gasto por amortizaciones ha sido de 3.679.057 euros frente a los 3.615.499 euros del mismo período del ejercicio anterior. El aumento del 2% se produce como consecuencia de las nuevas inversiones que han tenido lugar durante el ejercicio 2018. El ingreso por subvenciones asciende a 44.807 euros (81.538 euros en setiembre de 2017).

Deterioro/Reversión: Se han revertido deterioros de créditos comerciales por importe de 723 euros (dotación de -7.312 euros en septiembre del 2017).

Otros resultados: Se han obtenido resultados extraordinarios negativos por importe de -3.645 euros (-13.861 euros en septiembre del 2017) por la resolución de un contrato de arrendamiento en Vallecas Comercial I.

Cuenta de resultados

Resultado enajenación de activos inmobiliarios: Al 30 de septiembre de 2018 se han vendido 4 loft de Sanchinarro VII, 5 lofts en Coslada III y 5 en Sanchinarro VI (coste bruto por importe de 3.021.504 euros), que han generado una pérdida neta de 138.919 euros. Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 250.008 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.

Resultado enajenación de activos financieros: Al 30 de septiembre de 2018 no se han obtenido resultados relacionados con la enajenación de activos financieros. A 30 de septiembre 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 septiembre de 2018, el Ebt es positivo y asciende a 8.232.395 euros (8.667.988 euros en 2017), esto es, una disminución del -5,03% entre ejercicios. Eliminando el efecto de la venta y valoración de las acciones cotizadas y desinversiones en activos inmobiliarios en ambos ejercicios “el Ebt ajustado” disminuye en un -0,90% entre ejercicios.

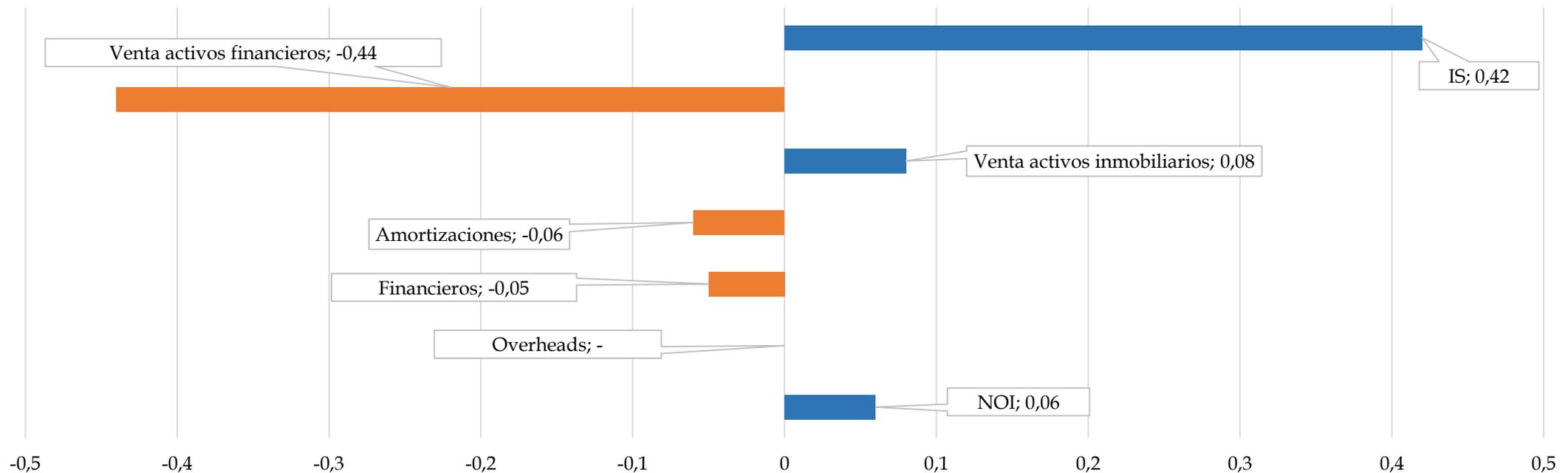
Impuesto de sociedades: al 30 de septiembre de 2018 no se ha registrado gasto por impuesto de sociedades (gasto de 415.516 euros al 30 de septiembre de 2017, derivado del efecto fiscal sobre la plusvalía obtenida por la venta realizada en el primer trimestre de 2017 de la totalidad de acciones que la Sociedad tenía sobre otra SOCIMI cotizada).

Resultado neto: El resultado neto a 30 de septiembre del 2018 ha sido positivo por importe de 8.232.395 euros (8.252.472 euros en septiembre del 2017).

Cuenta de resultados

Resultado neto: El resultado neto a 30 de septiembre del 2018 ha sido positivo por importe de 8.232.395 euros (8.252.472 euros en septiembre del 2017). Las principales variaciones entre ejercicios se explican a continuación:

Evolución resultados interanuales (MM€)
-0,02 MM€ [-0,24%]



Inversiones inmobiliarias

Inversiones inmobiliarias: Al 30 de septiembre de 2018, las inversiones inmobiliarias brutas valoradas a coste de adquisición ascienden a 378.455.855 euros. Durante el ejercicio 2018, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

1.- Inversiones realizadas (27.617.411 euros):

- **Nuevas adquisiciones (24.521.237 euros):**

- Con fecha 1 de marzo de 2018, la Sociedad ha adquirido el 100% de las participaciones de la sociedad denominada Bensell Mirasierra S.L.U. por importe de 17.586.694 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 en un 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 distribuido en dos plantas y sótano de 929 metros cuadrados para plazas de garaje. El coste total de la compraventa ha ascendido a 6.934.543 euros.

- **Reformas de activos ya adquiridos (3.027.798 euros):** Al 30 de septiembre de 2018, se han producido altas por importe de 3.027.798 euros, correspondientes a las reformas que se están llevando a cabo en el edificio de oficinas situado en la calle Orense 62 por importe 715.881 euros, en el edificio de oficinas de la calle Pradillo 42 de Madrid por importe de 1.437.529 euros, en el Hotel Meliá de Isla Canela por importe de 535.741 euros y en el edificio de oficinas situado en José Abascal 41 por importe de 338.649 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 2.191.680 euros), en el de Orense 62 es de 1.500.000 euros (ya incurrido por importe de 1.179.741 euros) y en José Abascal 41 es de 3.990.000 euros (ya incurrido por importe de 338.649 euros).

Inversiones inmobiliarias

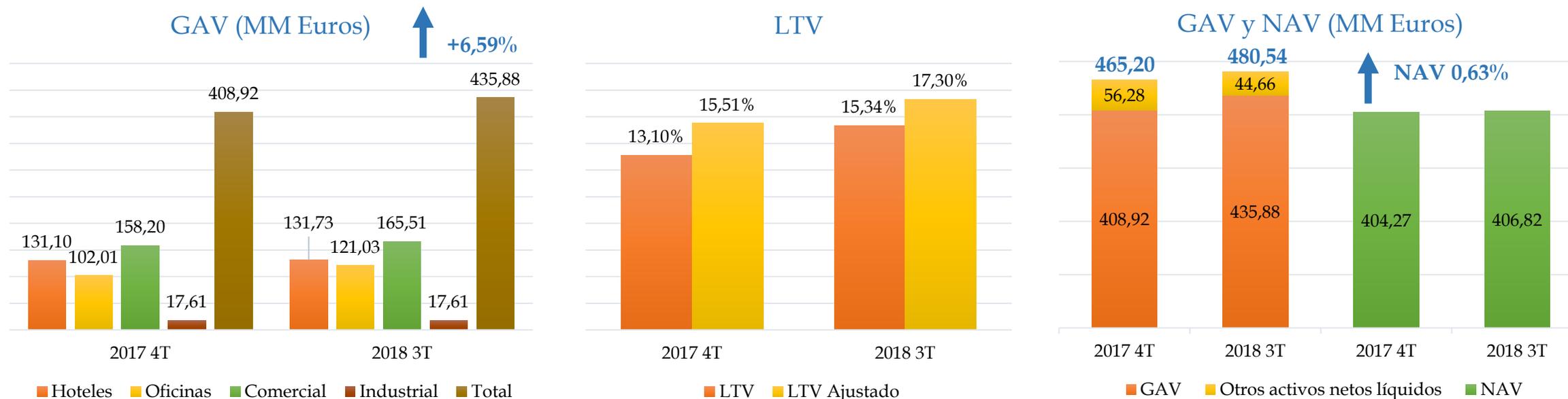
- Durante los nueve meses del ejercicio 2018, ha finalizado la reforma del Hotel Meliá de Isla Canela, lo que ha supuesto el traspaso de los costes asociados a la misma, de “Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos” a “Inversiones inmobiliarias” por importe de 559.043 euros.
- **Otros costes activados (68.374 euros):** Al 30 de septiembre de 2018 se han activado costes en los hoteles por importe de 68.374 euros (Hotel Barceló por importe de 60.672 euros y Hotel Isla Canela Golf por importe de 7.702 euros).

2.- Desinversiones realizadas (3.021.504 euros):

- **Ventas de oficinas (lofts).** Venta de 5 oficinas en Sanchinarro VI y 4 oficinas en Sanchinarro VII (coste bruto por importe de 2.086.764 euros), así como a la venta de 5 oficinas en Coslada III (coste bruto por importe de 934.740 euros), que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado una pérdida neta de 138.919 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 30 de septiembre de 2018 adjunta. Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 250.008 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.

GAV y NAV

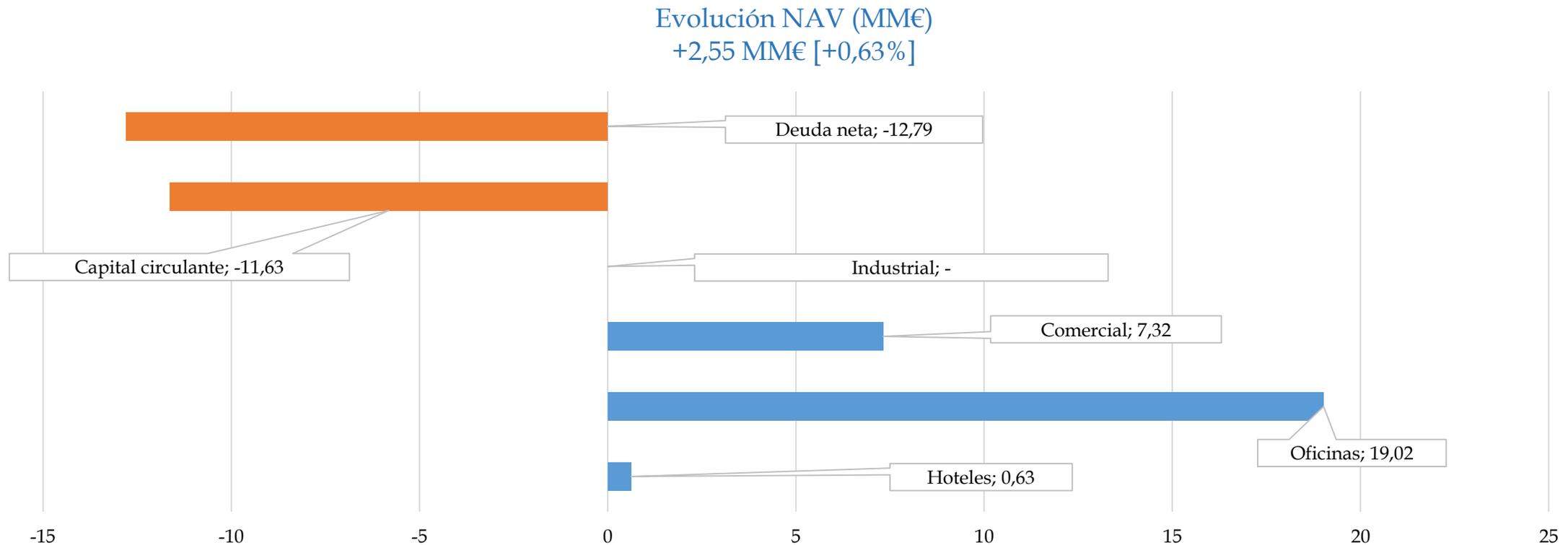
- Las valoraciones de los activos de la Sociedad han sido realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A. de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Reino Unido. En el caso de las inversiones en la oficina de Valle de la Fuenfría 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 (435.879.125 euros al 30 de septiembre 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 111.798.910 euros (105.556.969 euros al 31 de diciembre de 2017) un +5,91%.



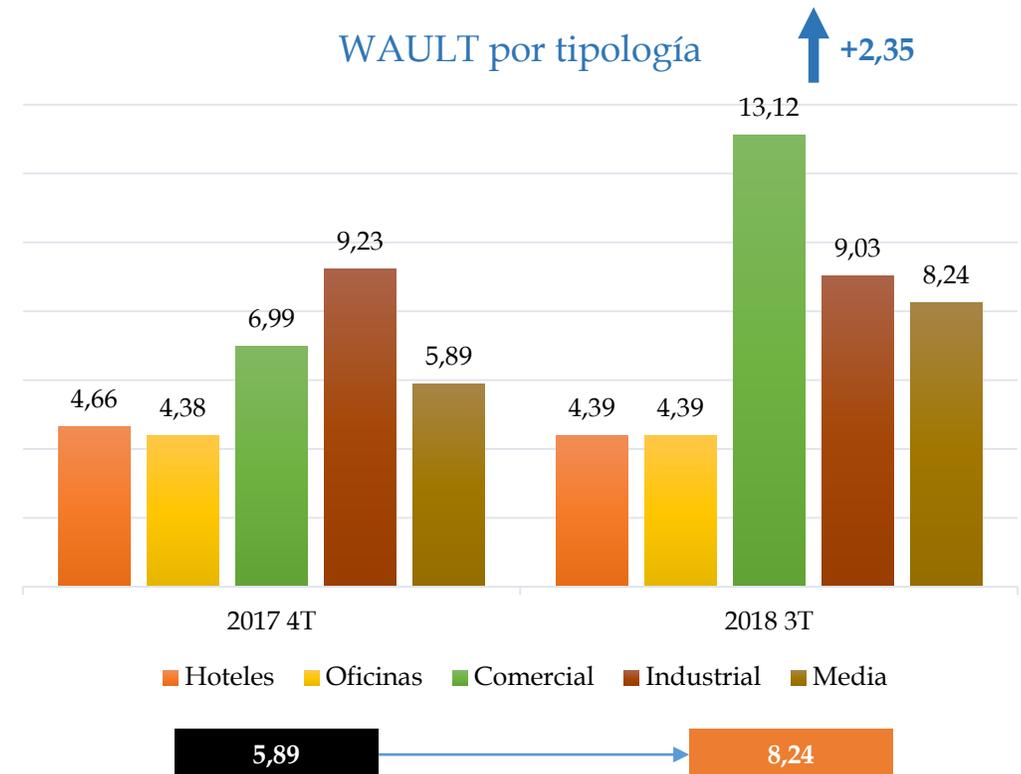
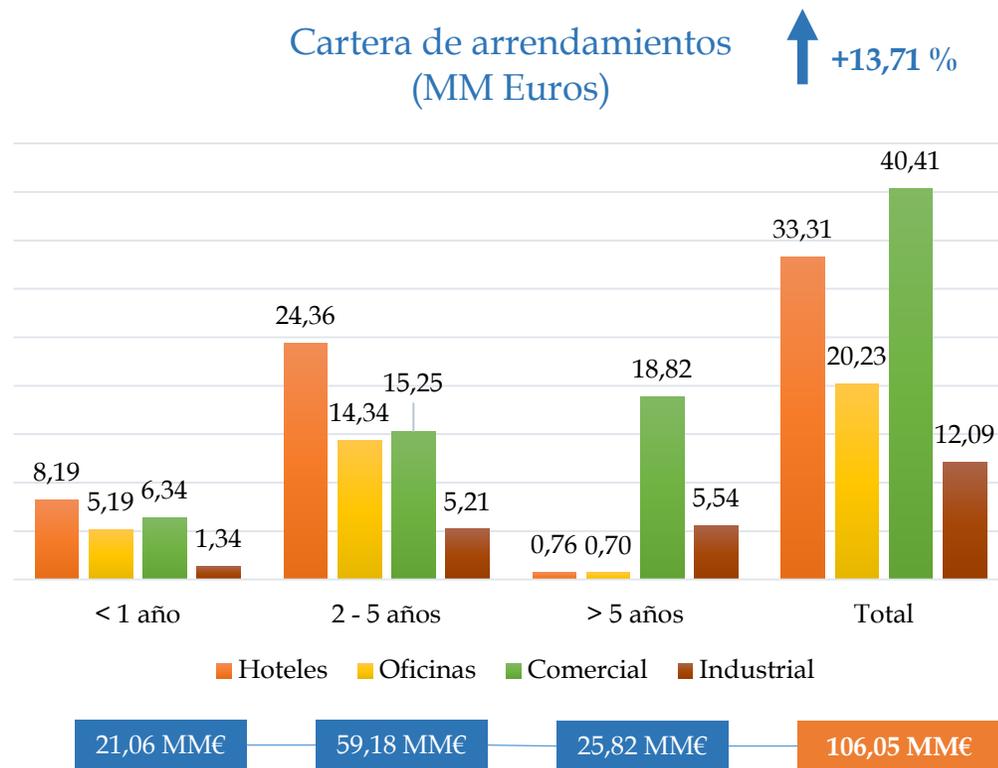
- LTV ajustado incluye el efecto de la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela (9.403.568 euros al 30 de septiembre de 2018 y 11.229.908 euros al 31 de diciembre de 2017).

Evolución valor neto de los activos

- El valor neto de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al cierre de septiembre de 2018 asciende a 406.822.459 euros (404.273.305 euros al cierre del ejercicio 2017) lo que supone un aumento de 2.549.154 euros en el ejercicio 2018. El detalle de dicha variación de valor es el siguiente:



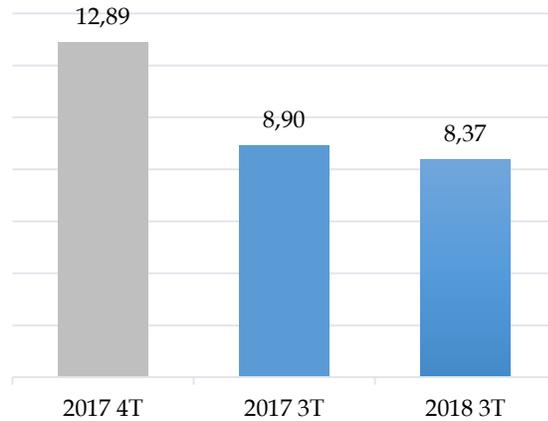
Cartera de arrendamientos



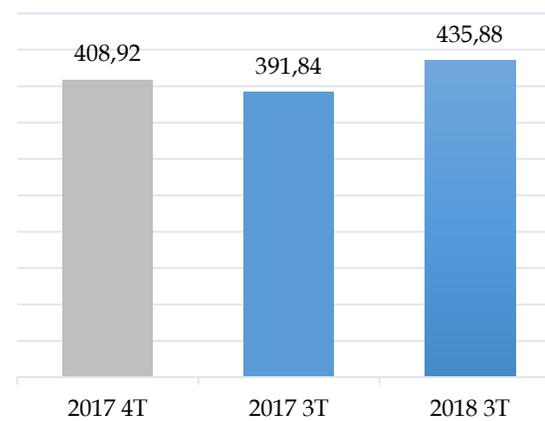
- La Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios cuotas de arrendamiento mínimas por importe de 106.046.868 euros (93.259.247 euros al 31 de diciembre de 2017) sin tener en cuenta ni la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.
- Así mismo, el WAULT es de 8,24 al 30 de septiembre de 2018 (5,89 al 31 de diciembre de 2017).

Indicadores sectoriales

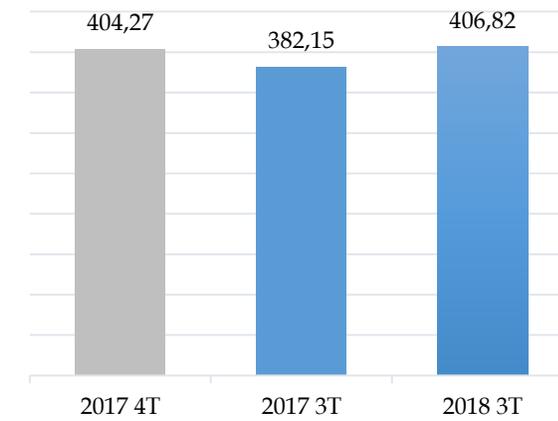
B° neto recurrente (MM €)



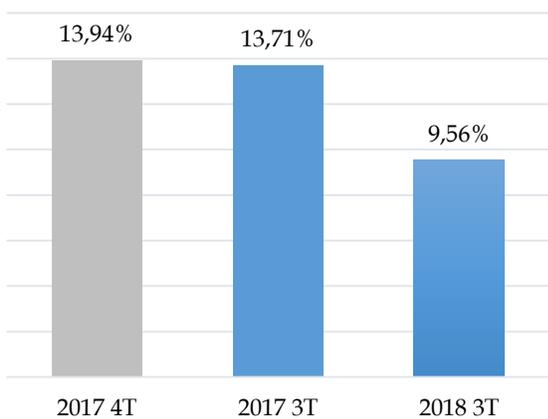
GAV (MM €)



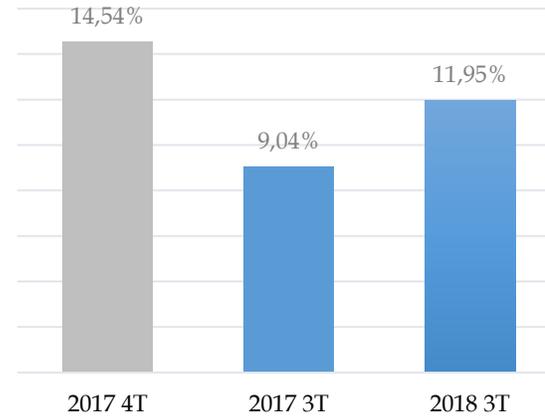
NAV (MM €)



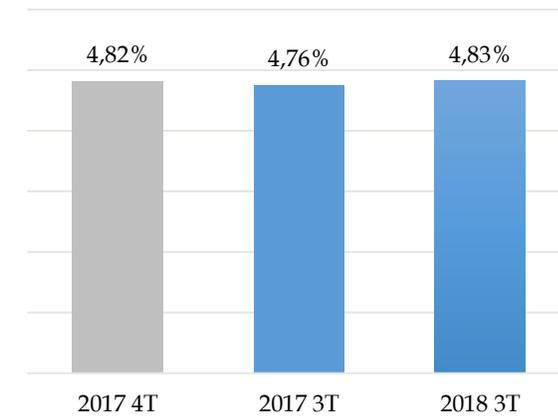
Ratio de desocupación



Ratio costes/ingresos

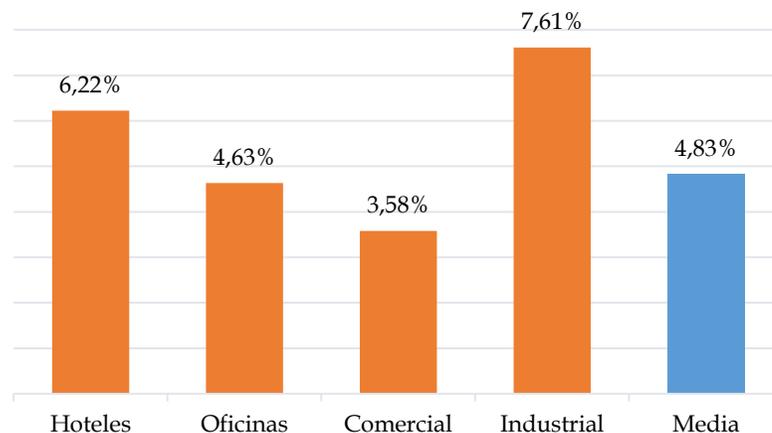


Rentabilidad neta

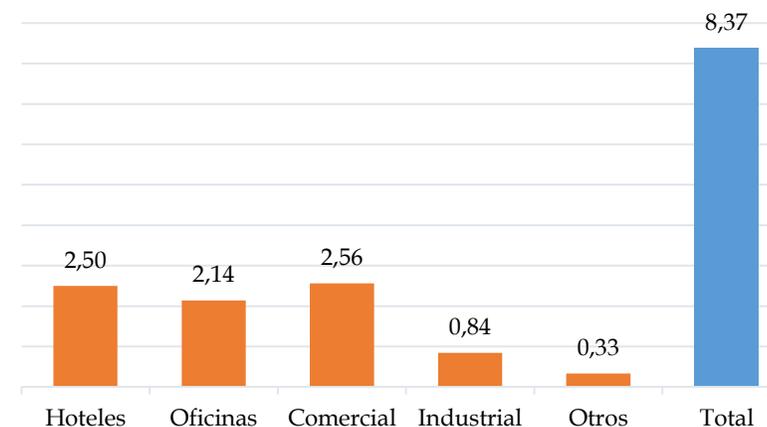


Indicadores sectoriales

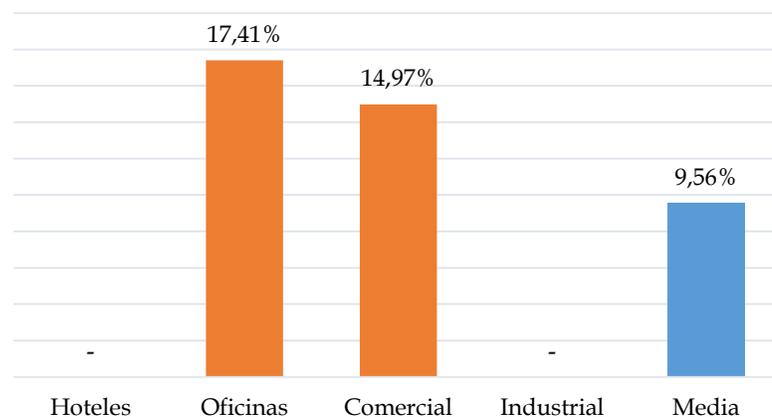
Rentabilidad neta



Beneficio neto recurrente (MM€)



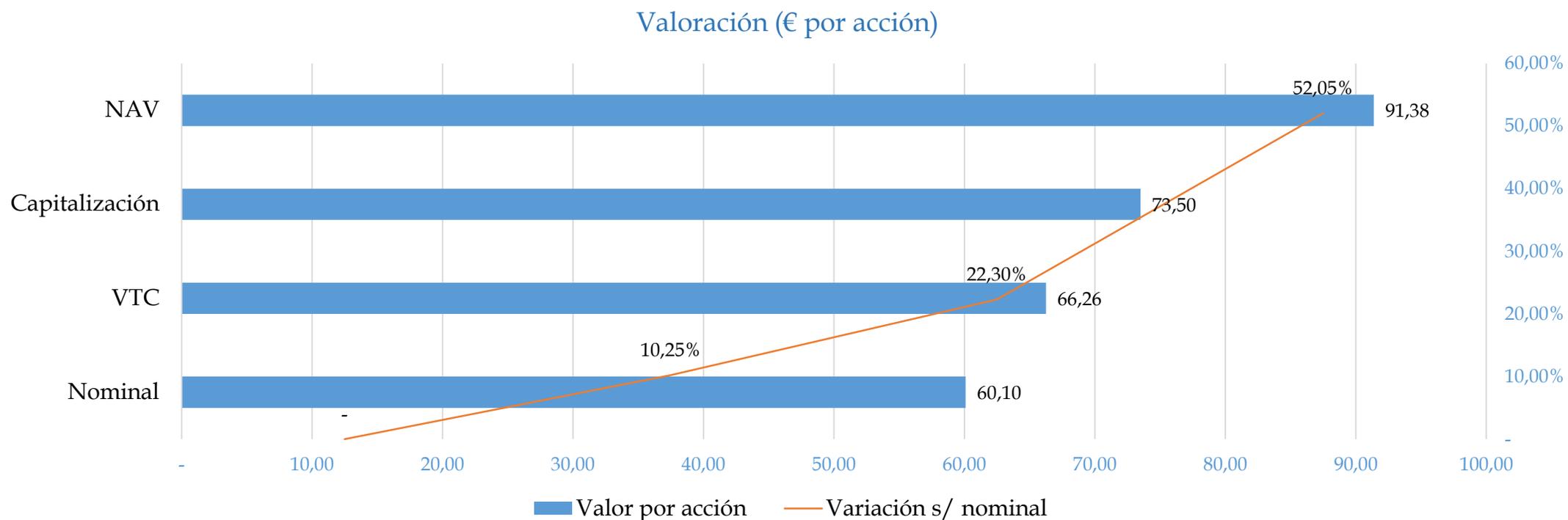
Ratio de desocupación



- **Rentabilidad neta:** En términos relativos, 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 septiembre 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 **91,38 euros por acción** (+52% sobre valor nominal) lo que supone que cotiza con un **-19,57% de descuento sobre NAV** y con un **+10,93% de prima sobre VTC**.



Endeudamiento

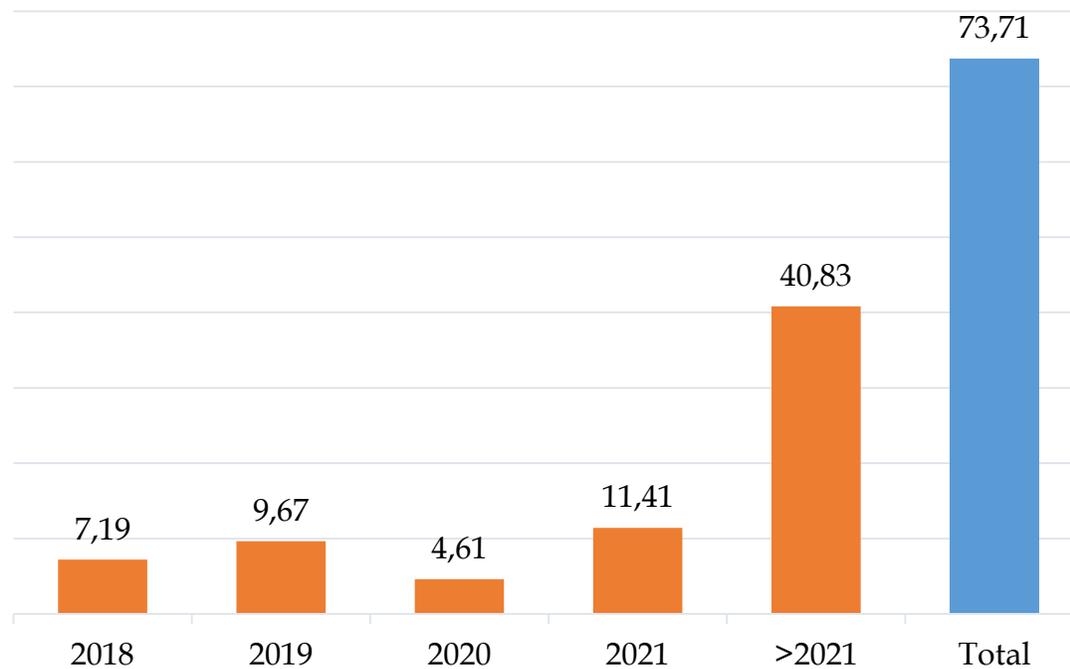
La Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 73.713.473 euros (60.921.780 euros al 31 de diciembre de 2017). El detalle de la misma es el siguiente:

Detalle de deuda	Euros	
	30/09/2018	31/12/2017
Titán, 13	13.024.349	13.619.370
Conde de Peñalver, 16	8.456.929	8.843.286
Plaza de España (Castellón)	1.620.556	2.228.383
José Abascal 41	11.400.000	11.400.000
Valle de la Fuenfría 3	9.878.595	-
Cuatro Caminos 6 y 7	4.500.000	-
Deuda con garantía hipotecaria	48.880.429	36.091.039
Obligaciones y bonos (*)	10.067.808	10.130.822
Pólizas de crédito dispuestas	9.937.848	9.861.670
Préstamos	6.772.690	6.108.234
Intereses devengados pendientes de vencimiento	122.365	152.622
Derivado	136.687	136.687
Deuda sin garantía real	27.037.398	26.390.035
Tesorería	-2.204.355	-1.559.294
Deuda financiera neta	73.713.473	60.921.780

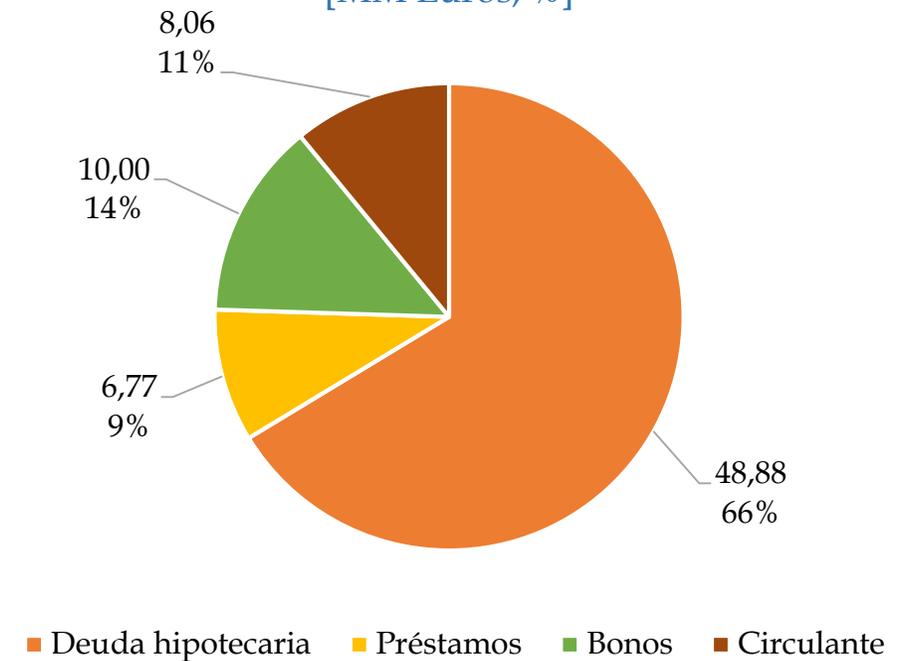
(*) incluye los intereses devengados (cupón) pendientes de vencimiento por importe de 67.808 euros

Vencimientos y estructura deuda

Vencimiento deuda
(MM Euros)



Estructura deuda
[MM Euros; %]



Fusión

- El Consejo de Administración de la Sociedad aprobó con fecha 26 de abril de 2018 el Proyecto de fusión por absorción por parte de SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente) de su sociedad dependiente, en la que participa en el 100% del capital social de la misma, BENSELL MIRASIERRA, S.L.U. (sociedad absorbida).
- El Proyecto de Fusión fue calificado favorablemente e inscrito su depósito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de mayo de 2018.
- La Junta General de accionistas celebrada el 28 de junio de 2018 aprobó la fusión por absorción en los términos resultantes del Proyecto de fusión indicado, comunicándose con esa misma fecha el acuerdo de aprobación a la CNMV.
- Con fecha 5 de julio de 2018 se publicaron los correspondientes anuncios de fusión en el diario EL MUNDO y en el BORME.
- Una vez transcurrido el plazo legal para el ejercicio del derecho de oposición se procedió el 21 de septiembre de 2018, ante el notario de Madrid, D. Juan Manuel Lozano Carreras, al otorgamiento de la escritura pública de fusión y, posteriormente, se procedió a su presentación a inscripción en el Registro Mercantil de Madrid, estando pendiente de despacho a esta fecha.
- Una vez sea inscrita la escritura de fusión, se cumplimentarán todos los trámites jurídicos, fiscales y administrativos necesarios para la plena efectividad de la fusión realizada.