

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER SOCIMI, S.A.
Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7. 4ª Planta
28020 Madrid. España
info@saintcroixhi.com
www.saintcroixhi.com

De conformidad con lo establecido en el artículo 82 de la Ley del Mercado de Valores, **Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.** comunica el siguiente:

HECHO RELEVANTE

Con fecha 25 de febrero de 2016 y en la sede de la Sociedad se ha celebrado el Consejo de Administración en el que se han formulado las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas del ejercicio 2015 de la Sociedad y de sus Sociedades Dependientes. 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 resumen de la presentación de resultados consolidados del Grupo del ejercicio 2015.

Madrid, 25 de febrero de 2016.

Atentamente,

D. Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado



SAINT CROIX
HOLDING IMMOBILIER,
SOCIMI, S.A.

Resultados consolidados
al 31 de diciembre de 2015

Índice

1. Estructura del Grupo	3
2. Resultados Consolidados ejercicio 2015	4
3. Inversiones inmobiliarias	9
• Inversiones	10
• Desinversiones	12
4. GAV	13
5. Valoración	14
6. Cartera de Arrendamientos	15
7. Endeudamiento	16
8. Dividendos 2015	17
9. Dividendos 2016	18

Estructura del Grupo

Datos al 31 de diciembre de 2015 Euros	 SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.		
Tipo Sociedad	Sociedad Dominante	100%	100%
Capital Social	267.577.040	257.160.000	44.992.853
Activos	320.216.786	294.181.740	73.132.180
Patrimonio neto	275.532.349	281.603.375	44.992.853
Inversión en patrimonio CIBRA	267.931.197	n/a	n/a
Inversión en patrimonio INVERETIRO	52.004.436	n/a	n/a
Deuda financiera	No tiene	8.001.420	25.101.238

Resultados Consolidados ejercicio 2015

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	Euros		
	31/12/2015	31/12/2014	+ / -
Ingresos	20.041.204	15.449.488	4.591.716
Margen neto	17.954.587	13.550.912	4.403.675
% / ingresos	89,59%	87,71%	1,88%
EBITDA	17.563.895	12.704.866	4.859.029
% / ingresos	87,64%	82,23%	5,40%
Amortizaciones	-5.206.152	-4.469.733	-736.419
Subvenciones	108.718	108.717	1
Otros resultados	-226.148	-	-226.148
Resultado enajenaciones activos	4.110.546	-302.215	4.412.761
Deterioro/Reversión	2.598.836	1.687.357	911.479
Resultado financiero	331.061	2.065.501	-1.734.440
EBT	19.280.757	11.794.493	7.486.264
% / ingresos	96,21%	76,34%	19,86%
Impuesto sociedades	-	-	-
EAT	19.280.757	11.794.493	7.486.264
% / ingresos	96,21%	76,34%	19,86%

Resultados Consolidados ejercicio 2015

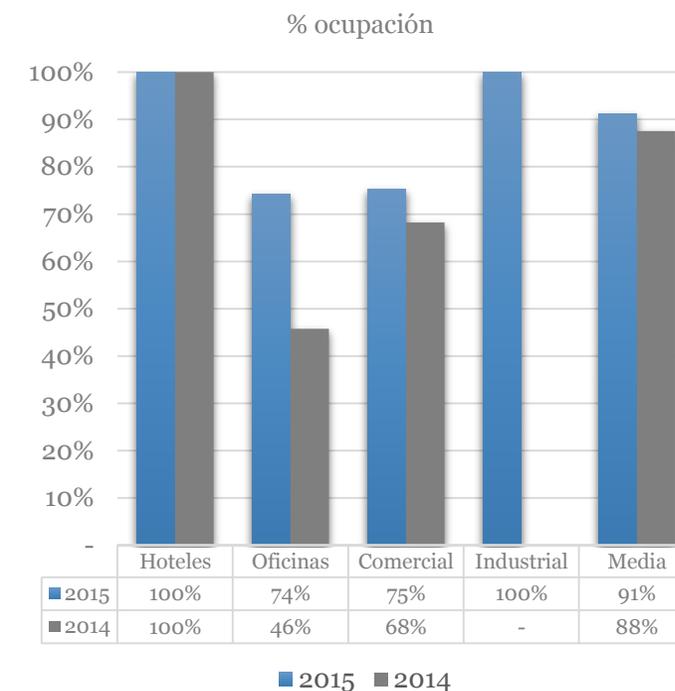
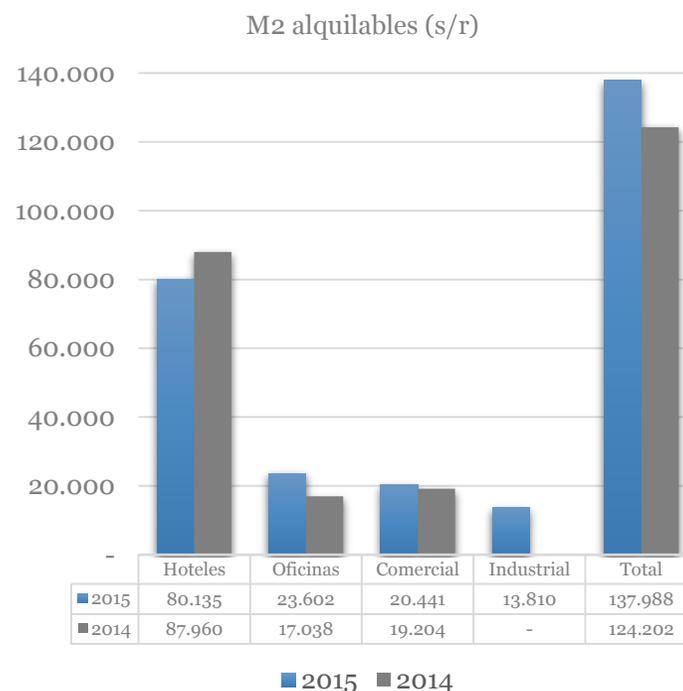
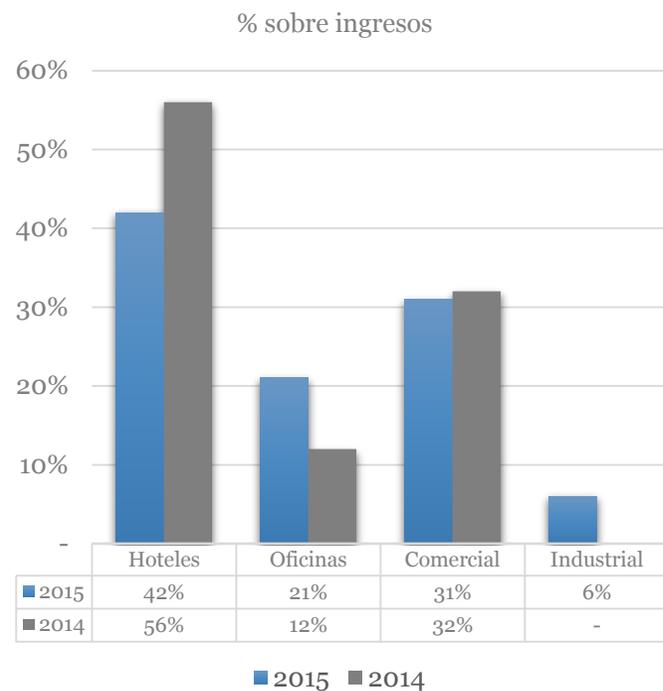
Ingresos: el Grupo ha obtenido unos ingresos de 20.041.204 euros (15.449.488 euros en 2014) lo que supone un aumento de 4.591.717 euros entre ejercicios (+**30%**). Todos los ingresos del ejercicio 2015 y 2014 provienen de la actividad de alquiler de las propiedades inmobiliarias a excepción de 37.836 euros con origen en servicios (12.430 euros en 2014).

Eliminando el efecto de las nuevas inversiones y desinversiones, el aumento en ingresos ha sido de un **+3%**.

	Euros		Variación en %	
	31/12/2015	31/12/2014	"Growth"	"Like for Like Growth"
• Hoteles	8.452.391	8.660.505	-2%	5%
• Oficinas	4.239.686	1.910.768	122%	3%
• Comercial	6.204.307	4.865.785	28%	2%
• Industrial	1.106.985	-	n/a	-
• Otros	37.836	12.430	204%	-
Total	20.041.205	15.449.488	30%	3%

Resultados Consolidados ejercicio 2015

- Al 31 de diciembre de 2015, un **42% de los ingresos son generados por los activos hoteleros** (56% en 2014), un **21% por oficinas** (12% en 2014), el **31% por locales comerciales** (32% en 2014) y el **6% restante por industrial** (0% en 2014).



- El objetivo de ocupación del ejercicio 2015 era alcanzar el 90%. Al cierre del ejercicio éste era del 91,18% (87,56% en 2014).

Resultados Consolidados ejercicio 2015

Margen neto: es positivo y asciende a 17.954.587 euros (13.550.912 euros en 2014), esto es un 90% de los ingresos en comparación con el 88% del ejercicio 2014 lo que supone un aumento de 2 puntos porcentuales. **(+32%)**

Ebitda: es positivo y asciende a 17.563.895 euros (12.704.866 euros en 2014), esto es, un 88% de los ingresos en comparación con el 82% del ejercicio 2014 lo que supone un aumento de 6 puntos porcentuales. **(+38%)**

Deterioro/Reversión: El Grupo ha registrado en 2015 deterioros de las inversiones inmobiliarias por importe de 418.765 euros y reversión de deterioros de activos inmobiliarios por 3.017.602 euros que suponen un efecto positivo neto en la cuenta de resultados consolidada de 2.598.837 euros. En el ejercicio 2014 se registraron deterioros por importe de 1.958.477 euros y se revirtieron deterioros por importe de 3.645.834 euros lo que implicó un efecto positivo neto de 1.687.357 euros.

Resultado enajenación de activos: Las desinversiones realizadas en el ejercicio 2015 han dado como resultado un efecto positivo en la cuenta de resultados del ejercicio por importe de 4.110.546 euros frente a las pérdidas por venta de activos inmobiliarios del ejercicio anterior por importe de -302.215 euros. El resultado positivo del ejercicio incluye el efecto de las reversiones de provisiones por deterioros asociadas a los activos desinvertidos así como a los costes de desinversión.

Resultados Consolidados ejercicio 2015

Resultado financiero: Como consecuencia de la política de financiación a Sociedades Vinculadas del excedente de tesorería, el Grupo ha generado en el ejercicio 2015 un resultado financiero positivo por importe de 331.061 euros (2.065.501 euros en 2014).

Resultado neto: El Grupo ha obtenido un resultado neto consolidado positivo de 19.280.757 euros frente a los 11.794.493 euros del ejercicio 2014, esto es, una mejora de 7.486.264 euros, **un +64% de mejora (+29% eliminando el efecto del beneficio de las desinversiones)**.

Indicadores EPRA:

	Euros			
	31/12/2015	Por acción	31/12/2014	Por acción
Earning	12.811.889	2,88	10.466.895	2,35
NAV	351.818.025	79,02	326.021.086	73,23
Cost ratio	11,92%		17,39%	
Vacancy rate	5,36%		6,12%	
Net Initial Yield	5,31%		5,69%	

Inversiones inmobiliarias

	Euros					
	Saldo al 31/12/2014	INVERETIRO SOCIMI, S.A.U.	Adiciones	Retiros/ Reversiones	Trasposos	Saldo al 31/12/2015
Inmuebles arrendamiento	271.594.479	52.261.724	14.329.736	-32.430.077	66.862	305.822.724
Inversiones curso y anticipos	66.862	-	1.430.000	-	-66.862	1.430.000
Total coste	271.661.341	52.261.724	15.759.736	-32.430.077	-	307.252.724
Inmuebles arrendamiento	-26.237.589	-274.380	-5.206.152	4.105.169	-	-27.612.952
Total amortización acumulada	-26.237.589	-274.380	-5.206.152	4.105.169	-	-27.612.952
Inmuebles arrendamiento	-25.463.006	-	-418.766	9.232.569	-	-16.649.203
Total deterioro	-25.463.006	-	-418.766	9.232.569	-	-16.649.203
Total coste neto	219.960.746	51.987.344	10.134.818	-19.092.339	-	262.990.569

Segmentos	Coste neto (Euros)	
	31/12/2015	31/12/2014
• Hoteles (incluye obra en curso por 930.000 euros)	106.879.025	128.682.866
• Oficinas	76.279.283	44.935.562
• Comercial (incluye anticipos por 500.000 euros)	66.229.467	46.342.318
• Industrial	13.602.794	-
Total	262.990.569	219.960.746

Inversiones

Inversiones inmobiliarias: Al 31 de diciembre de 2015, las inversiones inmobiliarias brutas del Grupo ascienden a 307.252.723 euros (271.661.342 euros en 2014). Ello implica un incremento del saldo entre años por importe de 35.591.381 euros debido principalmente a:

1.- Inversiones realizadas: 15.259.736 euros:

- **Reformas realizadas en los hoteles** por importe de 1.536.924 euros.
- **Adquisición de una nave industrial logística** ubicada en Daganzo de Arriba (Madrid) con 13.810 m² edificados sobre una parcela de 27.165 m² y una edificabilidad remanente de 5.200 m², por importe de 13.600.000 euros pagada al contado. La nave industrial está actualmente arrendada a TELEPIZZA, S.A. en virtud de un contrato de arrendamiento a largo plazo cuya vigencia, de obligado cumplimiento, expira en mayo de 2027, siendo éste prorrogable. El coste total de la operación incluyendo los costes de adquisición de la misma ha ascendido a 13.722.813 euros.

Inversiones

2.- Aumento perímetro consolidación: 52.261.724 euros:

- **Adquisición del 100% de las acciones de la sociedad INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.** Esta operación supone la incorporación de los siguientes activos:
 - inmueble de oficinas situado en la calle Titán 13 de Madrid compuesto por 6.630,77 m² sobre rasante + 7.936,94 m² bajo rasante (actualmente alquilado a “Compañía Logística de Hidrocarburos, S.A. (CLH)”) cuyo coste en libros asciende a 26.240.597 euros,
 - locales comerciales con 2.667,80 m² sobre rasante + 55,59 m² de plazas de aparcamiento situados en la calle Conde de Peñalver 16 de Madrid (actualmente alquilados a “ZARA España, S.A.”) cuyo coste en libros asciende a 18.782.719 euros.
 - esta operación ha generado un fondo de comercio atribuible a sus activos por importe de 7.238.407 euros que se ha registrado como mayor coste a efectos de consolidación y se irá amortizando en base a la vida útil estimada de los edificios. La valoración de los activos de la sociedad adquirida de fecha 31 de diciembre de 2014, base del valor de la transacción, fue realizada por el experto independiente TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A. aplicando los estándares de valoración de Royal Institution of Chartered Surveyor (RICS).

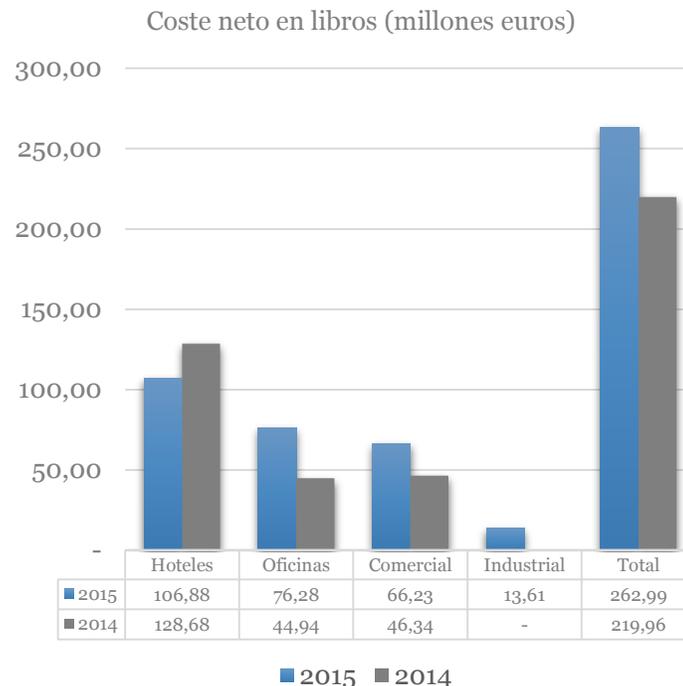
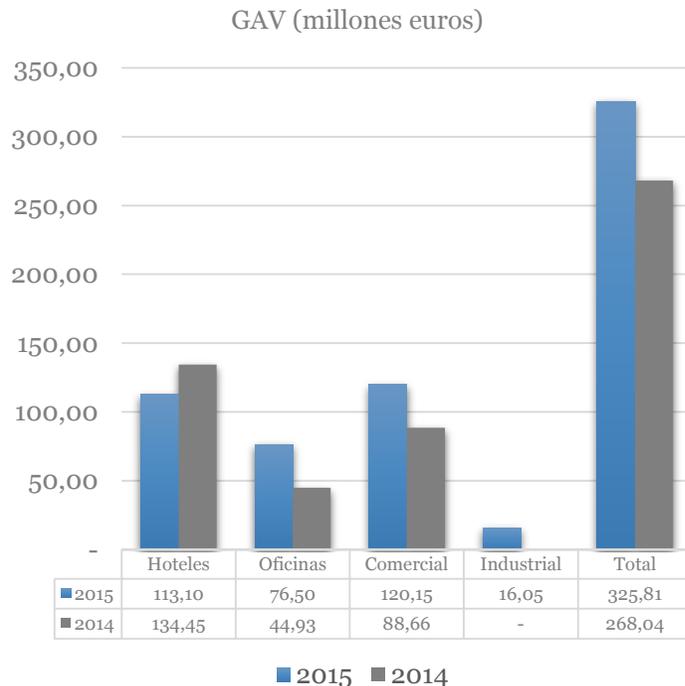
Desinversiones

3.- Desinversiones realizadas: 32.430.077 euros:

- **Venta de un loft en Sanchinarro VII:** La desinversión ha ascendido a 231.491 euros y ha generado un resultado negativo neto de impuestos y gastos de 31.977 euros.
- **Venta del Hotel Tryp Atocha:** Con fecha 14 de julio de 2015, el Grupo formalizó la venta del inmueble propiedad del mismo situado en calle Atocha, 83-83 duplicado y calle Moratín 10 y 12 de Madrid destinado a uso hotelero arrendado a la cadena MELIÁ HOTELS INTERNATIONAL, S.A. El precio de venta ha ascendido a 27.750.000 euros lo que ha generado un resultado positivo neto de impuestos y gastos de 4.142.523 euros El importe de la desinversión ha ascendido a 32.198.586 euros.

GAV

- Las valoraciones de los activos del Grupo 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. El resultado de dichas valoraciones ha generado un resultado neto positivo en la cuenta de resultados del Grupo al 31 de diciembre de 2015 de 2.598.836 euros (1.687.357 euros en 2014).
- El valor razonable de las inversiones inmobiliarias pone de manifiesto una plusvalía latente no registrada de 63.315.286 euros (48.080.867 euros en 2014).



Al 31 de diciembre de 2014, el GAV de activos hoteleros tiene en cuenta el valor de mercado del Hotel Tryp Atocha vendido en el ejercicio 2015.

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 cierre del ejercicio 2015, las acciones de la Sociedad cotizaban a 63,80 euros por acción por lo que el valor de capitalización bursátil ascendía a 284 millones de euros.
- Teniendo en cuenta las plusvalías latentes de las inversiones inmobiliarias, el valor por acción estaría en 79,02 euros por acción (+31% sobre valor nominal y un 24% sobre valor en Bolsa)

	por acción	Euros Valoración	Vs. Nominal	
Valor nominal	60,10	267.577.040		
Valor patrimonio contable	65,07	289.697.090	22.120.050	8,27%
Capitalización bursátil	63,80	284.050.169	16.473.129	6,16%
Valor patrimonio con NAV	79,02	351.818.025	84.240.985	31,48%

Cartera de arrendamientos

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Euros Valor nominal	
	2015	2014
Menos de un año	18.651.518	15.534.760
Entre uno y cinco años	66.215.792	72.694.557
Más de cinco años	40.028.534	29.638.326
Total	124.895.844	117.867.643

Tipología	WAULT	
	31/12/2015	31/12/2014
• Hoteles	6,34	8,55
• Oficinas	5,42	3,82
• Comercial	6,88	7,91
• Industrial	12,00	-
Total Promedio	6,70	7,21

- El Grupo tiene contratadas con los arrendatarios cuotas de arrendamiento mínimas por importe de 124.895.844 euros (117,867,643 euros en 2014) 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 (Weighted Average Unexpired Lease Term) es de 6,70 al cierre del 2015 (7,21 en 2014).

Endeudamiento

- El Grupo tiene una deuda financiera neta con entidades de crédito por importe de 32.448.765 euros (5.496.726 euros en 2014), lo que supone un incremento de la misma entre años por importe de 26.952.039 euros. El detalle de la misma es el siguiente:

Detalle de deuda	Euros
Titán, 13	15.206.092
Conde de Peñalver, 16	9.873.571
Plaza de España (Castellón)	4.614.203
Total deuda con garantía hipotecaria	29.693.866
Pólizas de crédito dispuestas	2.946.662
Intereses devengados pendientes de vencimiento	21.574
Total deuda sin garantía	2.968.236
Tesorería	-213.339
Deuda financiera neta	32.448.763

- El LTV del Grupo al 31 de diciembre de 2015 es del 9,16% (1,69% en 2014). Considerando la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela (Ayamonte – Huelva) el LTV es del 15,63% (10,81% en 2014).
- Teniendo en cuenta la financiación del Grupo a sociedades vinculadas, la Deuda Financiera Neta (bancaria y no bancaria) asciende a -28.575.800 euros (-52.082.552 euros en 2014).

Dividendos 2015

1.- Dividendos de las Sociedades Dependientes pagados a la Sociedad Dominante en el ejercicio 2015:

- El resultado neto positivo de la Sociedad Dependiente (COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.) al 31 de diciembre de 2014 ascendió a 12.082.697 euros. En la Junta General Anual de la misma celebrada el 22 de junio de 2015, ésta aprobó el pago a la Sociedad Dominante del dividendo del ejercicio 2014 por importe total de 10.874.427 euros.
- La Sociedad Dependiente (INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.) no estaba adscrita al Régimen Especial SOCIMI al 31 de diciembre de 2014 y por tanto no tenía obligación de repartir dividendo. Asimismo tenía reservas negativas por importe de 1.882.512 euros.

2.- Dividendos de la Sociedad Dominante pagados a los accionistas en el ejercicio 2015:

- El resultado positivo de la Sociedad Dominante obtenido en el ejercicio 2014 ascendió a 921.102 euros. En el momento de la aprobación de la distribución del resultado positivo del ejercicio 2014 aprobado en la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 29 de junio de 2015, la Sociedad Dominante tiene una reserva negativa de primera aplicación del Plan General Contable por importe de 2.877.950 euros por lo que no procedió a repartir dividendos.

Dividendos 2016

1.- Dividendos de las Sociedades Dependientes a pagar a la Sociedad Dominante en el ejercicio 2016:

- El resultado neto positivo de COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. al 31 de diciembre de 2015 ha ascendido a 18.498.617 euros. En la Junta General Anual de la misma a celebrar en el 2016, está prevista la aprobación del pago de un dividendo bruto de 14.799.010 euros.
- El resultado neto positivo de INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. al 31 de diciembre de 2015 ha ascendido a 2.464.962 euros. En la Junta General Anual de la misma a celebrar en el 2016, está prevista la aprobación del pago de un dividendo bruto de 1.987.206 euros. .

2.- Dividendos de la Sociedad Dominante a pagar a los accionistas en el ejercicio 2016:

- El resultado neto positivo de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2015 ha ascendido a 9.755.905 euros. En la Junta General Anual de la misma a celebrar en el 2016, está prevista la aprobación de la siguiente propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2015 por la que se prevé el pago de un dividendo bruto de 6.979.719 euros (1,57 euros por acción)