

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 25 de abril de 2019 se ha celebrado el Consejo de Administración de la Sociedad en el que se han aprobado, entre otros, los resultados de la Sociedad al 31 de marzo de 2019, cuya presentación se adjunta.

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

- Los ingresos totales han ascendido a 4.730.120 euros lo que supone un aumento del +6,48% en comparación con el mismo período del ejercicio 2018.
- El Net Operating Income es positivo por importe de 4.218.001 euros superior al del año anterior en un +2,28%.
- El Ebitda es positivo y asciende a 4.136.907 euros lo que implica un aumento del +1,83% con respecto al del ejercicio 2018.
- La Sociedad tiene registrados sus activos inmobiliarios a coste de adquisición siendo el saldo, neto de amortizaciones y deterioros, al 31 de marzo de 2019 de 347.796.415 euros. A dicha fecha, la valoración de sus activos (GAV), basada en la realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. al cierre del ejercicio 2018, asciende a 481.180.001 euros frente a los 459.306.773 euros (31 de diciembre de 2018) lo que supone un aumento del GAV del +4,76%.
- La valoración de sus activos inmobiliarios supone la existencia, al 31 de marzo de 2019, de plusvalías latentes no registradas en el patrimonio neto de la Sociedad ni en sus resultados por importe de 133.383.587 euros.
- El resultado neto al 31 de marzo de 2019 ha ascendido a 4.145.632 euros que representa un aumento del +56,34% respecto del ejercicio anterior, es decir, un beneficio neto de 0,93 euros por acción frente a los 0,60 euros del mismo período del ejercicio 2018.
- La cartera de arrendamientos al 31 de marzo de 2019 asciende a 98.162.046 euros siendo el WAULT de obligado cumplimiento de dicha cartera de 6,38.
- Durante el ejercicio 2019 se han realizado inversiones por importe de 25.701.478 euros, así como desinversiones por importe de 3.780.149 euros en términos de coste.

- Al 31 de marzo de 2019, los activos inmobiliarios de la Sociedad tienen un grado de ocupación del 86,32% con un NAV de 438.705.422 euros, un LTV del 17,74% y una rentabilidad neta sobre activos del 4,51%.

Madrid, 25 de abril de 2019.

Atentamente,

D. Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado



SAINT CROIX
HOLDING IMMOBILIER,
SOCIMI, S.A.

Presentación de resultados
31 de marzo de 2019

Índice

1. Cuenta de resultados	3
2. Inversiones inmobiliarias	9
3. GAV y NAV	11
4. Cartera de arrendamientos	12
5. Indicadores sectoriales	13
6. Valoración	15
7. Endeudamiento	16
8. Vencimientos y estructura deuda	17

Cuenta de resultados

	Euros		+ / -
	31/03/2019	31/03/2018	
Ingresos	4.730.120	4.442.095	6,48%
Net operating income (NOI)	4.218.001	4.124.143	2,28%
Gastos generales	-81.094	-61.639	31,56%
Ebitda	4.136.907	4.062.504	1,83%
Resultado financiero	-192.943	-61.997	211,21%
Ebt da	3.943.964	4.000.507	-1,41%
Amortizaciones	-1.265.637	-1.216.578	
Subvenciones	14.936	14.936	
Otros resultados	-	-1.744	
Ebt (1)	2.693.263	2.797.121	-3,71%
Rdo. Enajenación activos inmobiliarios	1.452.369	-145.505	
Ebt (2)	4.145.632	2.651.616	56,34%
Impuesto sociedades	-	-	
Resultado neto	4.145.632	2.651.616	56,34%

Ebt (1) sin tener en cuenta el efecto de la venta de activos inmobiliarios ni financieros
 Ebt (2) después del efecto de la venta de activos inmobiliarios y financieros

Principales indicadores

	31/03/2019	31/03/2018	31/12/2018
Rentas anualizadas (MM€)	24,46	22,78	23,89
FFO (MM€)	4,14	3,89	18,22
FFO (€/acción)	0,93	0,87	4,09
GAV (MM€)	481,18	426,71	459,31
NAV (MM€)	438,71	408,26	433,75
Activos en gestión s/r (número)	162	179	170
S.B.A. (m2 s/r)	157.853	148.587	150.543
% ocupación al cierre	86,32%	88,71%	91,97%
Cartera de arrendamientos (MM€)	98,16	95,67	104,50
WAULT	6,38	6,09	6,24
LTV	17,74%	12,57%	14,42%
LTV ajustado	18,98%	14,97%	15,91%
Deuda neta (MM€)	94,62	58,68	73,07
Beneficio (€/acción)	0,93	0,60	3,27
Dividendo (€/acción)	-	-	2,94
Rentabilidad bruta vía dividendo	-	-	3,99%

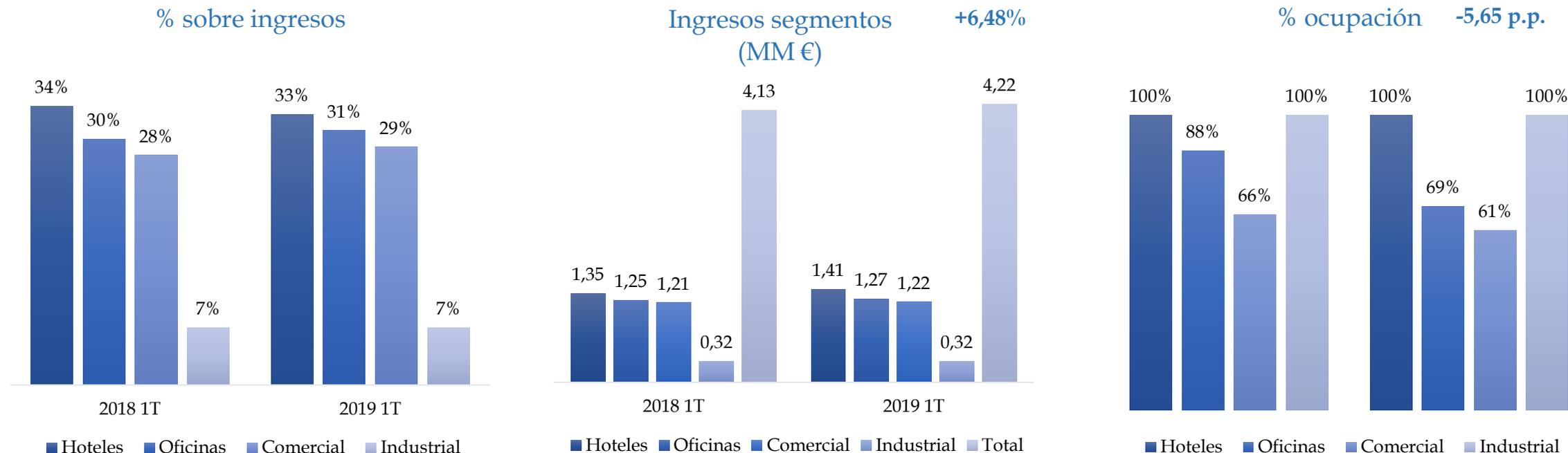
Cuenta de resultados

	Euros		Variación en % "Growth"	"Like for Like Growth"
	31/03/2019	31/03/2018		
Hoteles	1.564.874	1.516.425	3,19%	3,19%
Oficinas	1.478.468	1.341.508	10,21%	10,21%
Comercial	1.357.011	1.258.305	7,84%	10,90%
Industrial	329.767	325.857	1,20%	1,20%
Ingresos	4.730.120	4.442.095	6,48%	7,31%

Ingresos: Al 31 de marzo de 2019, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 4.730.120 euros (4.442.095 euros al 31 de marzo de 2018), esto es, un aumento de un +6,48% y de un +7,31% en términos de LFLG.

- **Hoteles:** Los hoteles continúan aumentando su capacidad de generación de rentas (+3,19%) en comparación con el mismo período del ejercicio anterior centrandose su mejora en la evolución del hotel Meliá Isla Canela principalmente.
- **Oficinas:** El área de oficinas ha experimentado una mejora sustancial (+10,21%) debido principalmente a la generación de ingresos del edificio del Valle de la Fuenfría 3 (adquirido a finales del primer trimestre de 2018) así como Orense 62 que en el primer trimestre de 2018 aún no generaba rentas. La generación de rentas de ambos activos permite compensar la caída de las rentas del edificio de José Abascal 41 que se encuentra inmerso en un proceso de reforma integral.
- **Comercial:** El área comercial también aumenta sus ingresos entre períodos (+7,84%) debido fundamentalmente al aumento de ingresos del local de Conde Peñalver 16 y de la entrada en vigor del contrato de arrendamiento del local de la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7 que fue adquirido en el primer trimestre de 2018. La generación de rentas de ambos activos permite compensar la caída de las rentas derivadas de las ventas de los dos locales (Rutilo y Caleruega) que se han vendido en el primer trimestre de 2019.
- **Industrial:** Aumento del +1,20% debido a un incremento de la renta de la nave de Daganzo de Arriba como consecuencia del incremento del IPC.

Cuenta de resultados



Ocupación: Al 31 de marzo del 2019, el grado de ocupación de los activos la Sociedad destinados al arrendamiento es del 86,32% (91,97% en diciembre de 2018) disminuyendo éste en -5,65 puntos porcentuales como consecuencia principalmente del aumento de la S.B.A. en oficinas por la inversión de Juan Ignacio Luca de Tena, 17 que se encuentra desocupado por el momento.

Superficie bruta alquilable (S.B.A.): Actualmente la Sociedad tiene en propiedad 157.853 m2 alquilables (150.543 m2 alquilables al 31 de diciembre de 2018).

Cuenta de resultados

NOI: El Net Operating Income es positivo y asciende a 4.218.001 euros (4.124.143 euros al 31 de marzo de 2018), esto es 89,17% de los ingresos en comparación con el 92,84% de marzo de 2018 lo que supone una disminución de -3,67 puntos porcentuales sobre ingresos pero un aumento en valor absoluto entre períodos de +2,28% a pesar del aumento experimentado en los costes indirectos entre ejercicios (194.168 euros). Este aumento de costes indirectos se debe principalmente al efecto derivado de la incorporación de los costes asociados a las nuevas inversiones realizadas entre los dos períodos.

	Euros		+/-
	31/03/2019	31/03/2018	
Hoteles	1.409.203	1.350.593	4,34%
Oficinas	1.268.901	1.245.302	1,90%
Comercial	1.217.068	1.208.719	0,69%
Industrial	322.828	319.529	1,03%
NOI	4.218.001	4.124.143	2,28%

- Los Hoteles son el primer segmento de actividad que más contribución aportan al NOI (un 33%) con un aporte en valor absoluto de 1.409.203 euros y un aumento entre ejercicios (+4,34%).
- Las Oficinas son el segundo segmento de mayor contribución al NOI (un 30%) con un aporte en valor absoluto de 1.268.901 euros que representa un aumento del 1,90% respecto del año anterior.
- El área Comercial contribuye al NOI un 29% siendo el tercer segmento de mayor aportación al mismo con un importe absoluto de 1.217.068 euros que representa un aumento entre ejercicios del +0,69%.
- El área Industrial aporta un 8% al NOI (322.828 euros) igual que el año anterior, habiéndose producido un aumento en valor absoluto del +1,03% entre ejercicios.

Cuenta de resultados

Ebitda: Al 31 de marzo de 2019, el Ebitda es positivo y asciende a 4.136.907 euros (4.062.504 euros en marzo del 2018), esto es, un aumento del +1,83% entre ejercicios.

Resultado financiero: El resultado financiero al 31 de marzo de 2019 es negativo por importe de -192.943 euros (-61.997 euros en marzo del 2018). El detalle de este resultado es el siguiente:

- Los ingresos financieros derivados del sistema de financiación al Grupo han ascendido 201.200 euros (217.711 euros en marzo de 2018) a lo que hay que añadir los ingresos financieros de terceros por importe de 42.334 euros (1.295 euros en marzo de 2018).
- Los gastos financieros han ascendido a 449.364 euros (281.002 euros en marzo de 2018) debiéndose el incremento al aumento de la deuda financiera neta entre períodos. Durante el primer trimestre de 2019 se han firmado además dos préstamos, uno que financia la adquisición del local comercial situado en la calle Goya 59, por importe de 10.000.000 euros sin garantía real y el del edificio de Juan Ignacio Luca de Tena 17, por importe de 12.000.000 euros con garantía hipotecaria.
- Durante el primer trimestre de 2019, la Sociedad ha adquirido en Bolsa un paquete de acciones de la sociedad cotizada denominada Unibail Rodamco por importe de 1.002.786 euros (6.950 acciones a un precio medio de 144,28 euros por acción, costes incluidos). Al cierre del trimestre el valor de mercado de dichas acciones asciende a 1.015.673 euros por lo que la Sociedad ha registrado un beneficio por valoración de activos financieros disponibles para la venta de 12.887 euros.

Ebtida: Al 31 de marzo de 2019 es positivo y asciende a 3.943.964 euros (4.000.507 euros en marzo del 2018), esto es, un -1,41% de disminución entre ejercicios.

Amortizaciones/Subvenciones: El gasto por amortizaciones ha sido de 1.265.637 euros frente a los 1.216.579 euros del mismo período del ejercicio anterior. El aumento del 4% se produce como consecuencia de las nuevas inversiones que han tenido lugar entre los dos períodos. El ingreso por subvenciones asciende a 14.936 euros (14.936 euros en marzo de 2018).

Cuenta de resultados

Resultado enajenación de activos inmobiliarios: Al 31 de marzo de 2019 se han vendido 3 loft en Coslada III, 3 en Sanchinarro VII y 1 en Sanchinarro VI, que ha supuesto una pérdida neta en el período de 23.229 euros (pérdida neta de 145.505 euros a 31 de marzo de 2018). Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 17.020 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación. Adicionalmente, se han vendido dos locales comerciales situados en la calle Rutilo y Caleruega de Madrid que ha supuesto un beneficio neto en el periodo de 1.475.597 euros. Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 37.662 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.

Ebt: Al 31 de marzo de 2019, es positivo y asciende a 4.145.632 euros (2.651.616 euros en marzo del 2018), esto es, un +56,34% de incremento entre ejercicios principalmente motivado por el beneficio generado por la venta de inversiones inmobiliarias derivadas de la operación de compra del edificio de Juan Ignacio Luca de Tena 17.

Resultado neto: El resultado neto a 31 de marzo del 2019 ha sido positivo por importe de 4.145.632 euros (2.651.616 euros en marzo del 2018), lo que supone un beneficio neto por acción de 0,93 euros (0,60 euros en marzo de 2018), esto es, un +56,34% de incremento entre ejercicios.

Inversiones inmobiliarias

Inversiones inmobiliarias: Al 31 de marzo de 2019, las inversiones inmobiliarias brutas valoradas a coste de adquisición ascienden a 402.566.611 euros. Durante el ejercicio 2019, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

1.- Inversiones realizadas (25.701.478 euros):

- **Nuevas adquisiciones (24.309.250 euros):**

- Con fecha 31 de enero de 2019, la Sociedad ha formalizado ante el notario de Madrid D. Salvador Barón Rivero la escritura de compraventa de un edificio de oficinas situado en la calle Juan Ignacio Luca de Tena 17 de Madrid. El edificio consta de 166 plazas de aparcamiento distribuidas en dos plantas bajo rasante, una planta baja y 6 alturas más una planta bajo cubierta con un total de 8.822 m² de superficie bruta alquilable. El precio de adquisición del inmueble ha sido de 23.950.000,00 euros (24.309.250 euros con gastos incluidos) y se ha pagado parcialmente con la entrega de dos locales comerciales propiedad de la Sociedad, en concreto, los locales comerciales y sus anejos situados en la calle Caleruega 66, 68 y 70 así como en la calle Rutilo 21, 23 y 25 ambos en Madrid. El precio de venta de estos locales comerciales se ha fijado en 3.564.500 euros por lo que la Sociedad ha abonado al contado la diferencia, esto es, 20.385.500 euros hasta completar el precio de venta. Durante el ejercicio 2019, la Sociedad realizará una reforma significativa del edificio para reposicionarlo y adaptarlo a los estándares que exige el mercado en la actualidad. Actualmente ya se está trabajando en un Proyecto de Reforma. Una vez que dicho proyecto esté terminado, la Sociedad comenzará la precomercialización de este.

- **Reformas de activos ya adquiridos (1.382.839 euros):** Durante el primer trimestre del ejercicio 2019, se han producido altas correspondientes a las reformas que se están llevando a cabo en el inmueble situado en la calle Pradillo 42 por importe de 364.440 euros, en el Hotel Meliá de Isla Canela por importe de 184.084 euros, en el Hotel Barceló por importe de 13.119 euros, en el Hotel Iberostar por importe de 21.060 euros, en el Hotel Playa Canela por importe de 122.274 euros, en el Hotel Isla Canela Golf por importe de 32.207 euros y en el edificio situado en José Abascal 41 por importe de 438.883 euros.

Inversiones inmobiliarias

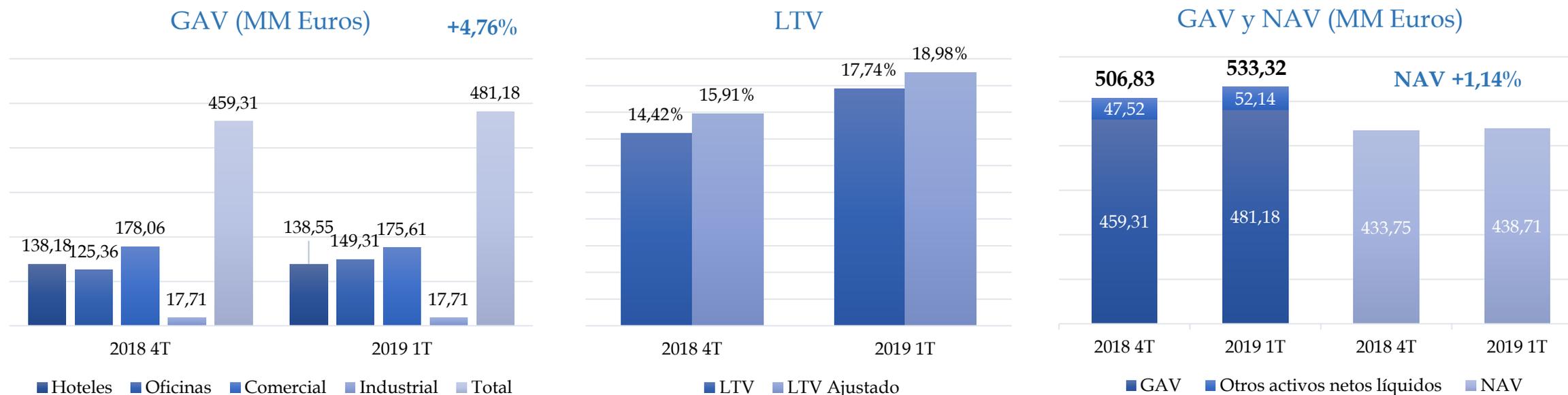
- Casi todas las reformas están terminadas a excepción de José Abascal 41 cuyo presupuesto es de 6.524.949 euros (ya incurrido por importe de 1.449.848 euros) y Juan Ignacio Luca de Tena 17, recientemente adquirido, cuyo presupuesto de reforma es de 2.565.750 euros y que aún no se ha iniciado.

2.- Desinversiones realizadas (3.780.149 euros):

- **Ventas de oficinas (lofts).** Durante el ejercicio se han vendido 3 loft de la promoción de Coslada III, 1 loft de la promoción de Sanchinarro VI y 3 loft de la promoción de Sanchinarro VII (con sus respectivos anejos) que ha supuesto una pérdida neta en el período de 23.229 euros. Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 17.020 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.
- **Ventas de locales comerciales:** Venta 2 locales comerciales y sus anejos situados en la calle Caleruega 66, 68 y 70 así como en la calle Rutilo 21, 23 y 25 ambos en Madrid que han supuesto un beneficio neto en el periodo de 1.475.597 euros. Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 37.662 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.

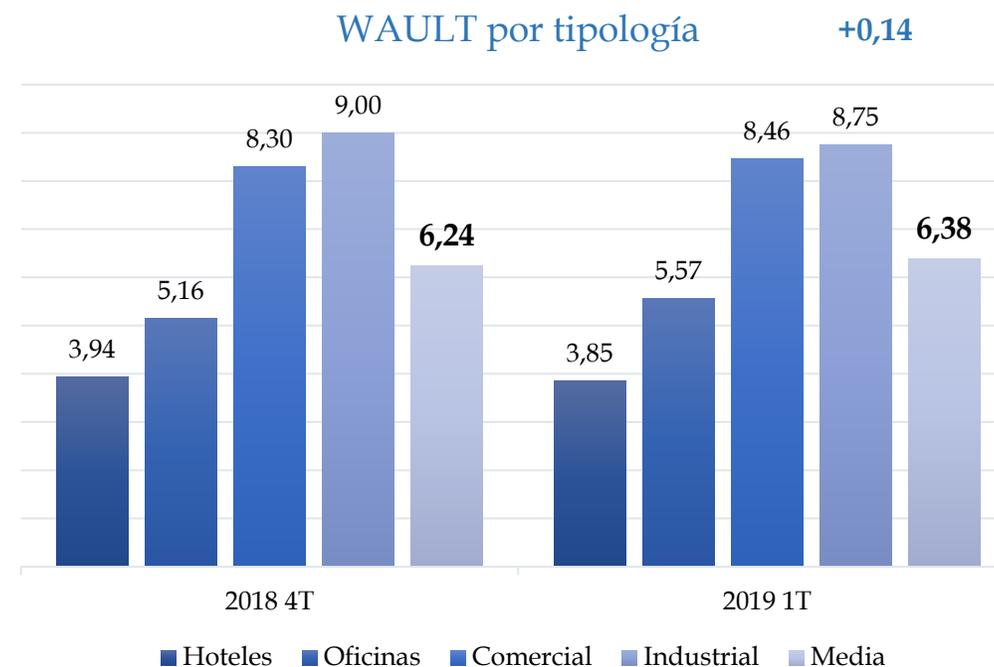
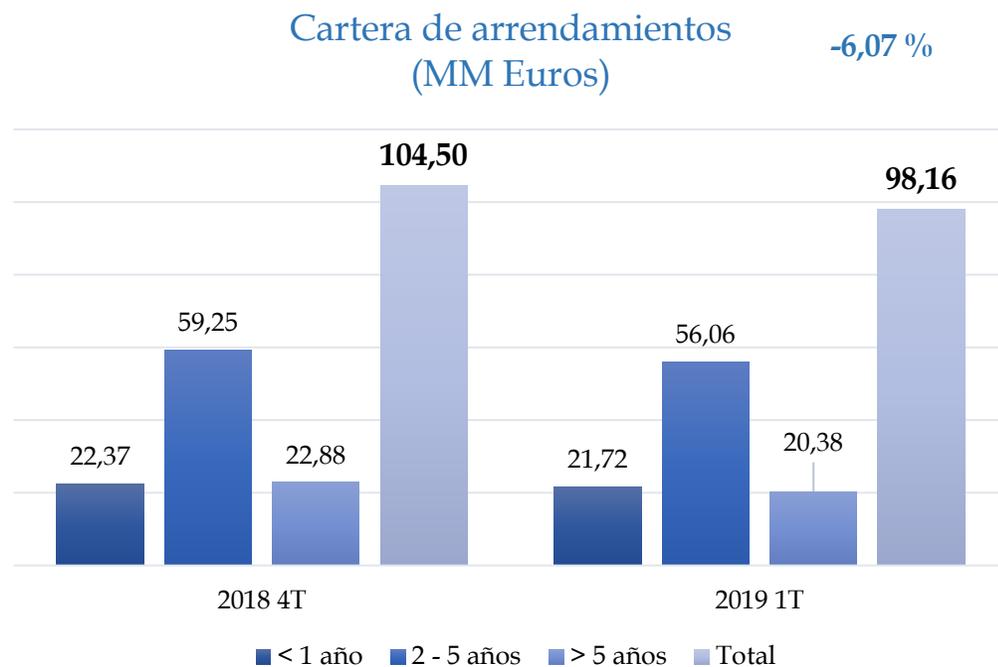
GAV y NAV

- 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. El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias al 31 de marzo de 2019 asciende a 481.180.001 euros (459.306.773 euros al cierre del ejercicio 2018).
- El valor razonable de las inversiones inmobiliarias pone de manifiesto una plusvalía latente no registrada (por comparación entre el valor razonable bruto actualizado de mercado y el valor neto en libros) de 133.383.587 euros (132.554.817 euros al 31 de diciembre de 2018), esto es, un +0,63% más.



- LTV ajustado incluye el efecto de la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela (6.621.844 euros al 31 de marzo de 2019 y 7.561.247 euros al 31 de diciembre de 2018).

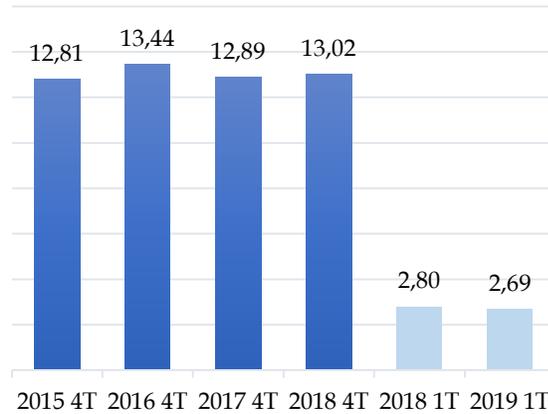
Cartera de arrendamientos



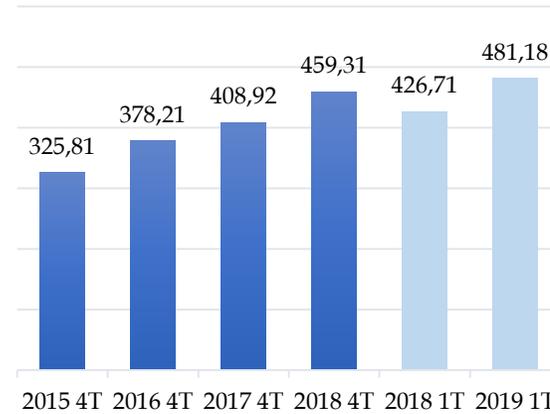
- La Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios cuotas de arrendamiento mínimas por importe de 98.162.046 euros (104.497.844 euros al 31 de diciembre de 2018) sin tener en cuenta ni la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.
- Así mismo, el WAULT es de 6,38 al 31 de marzo de 2019 (6,24 al 31 de diciembre de 2018).

Indicadores sectoriales

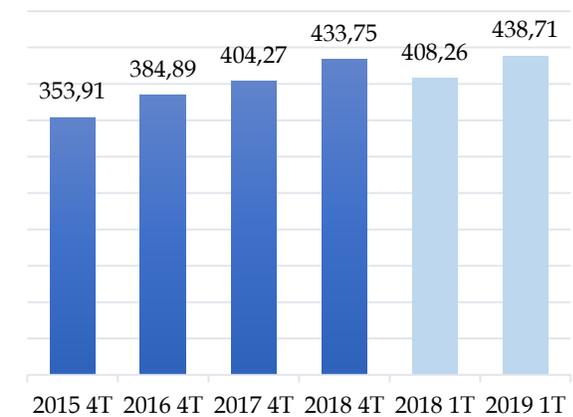
B° neto recurrente (MM €)



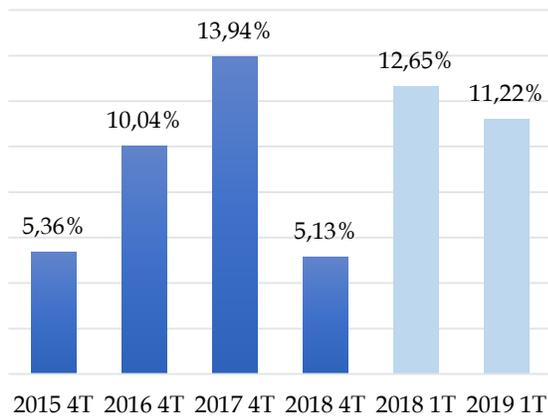
GAV (MM €)



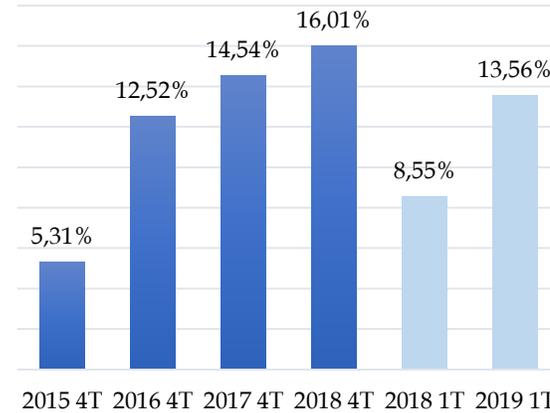
NAV (MM €)



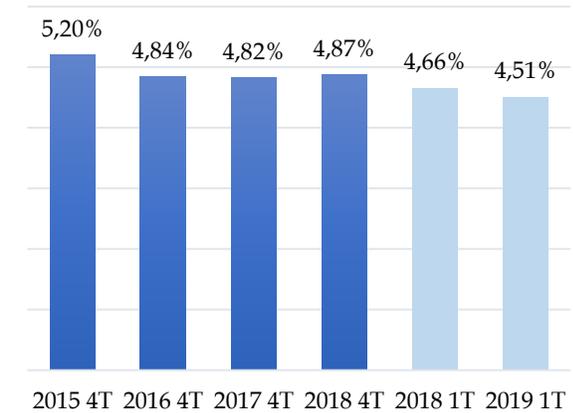
Ratio de desocupación



Ratio costes/ingresos

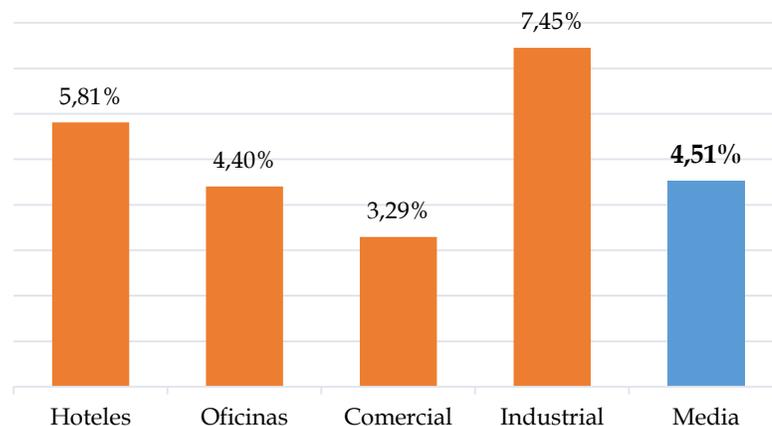


Rentabilidad neta

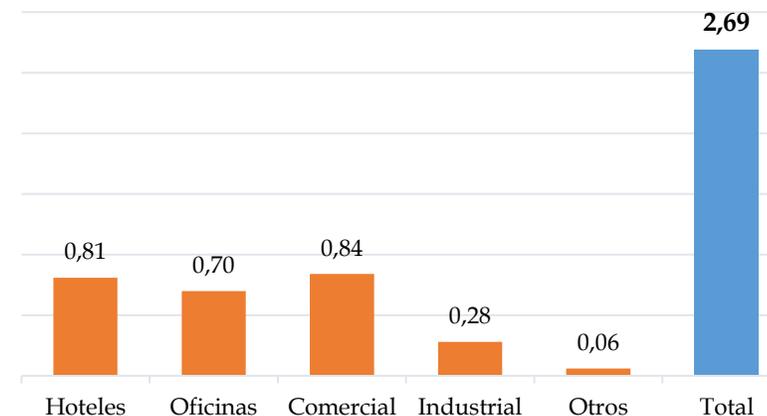


Indicadores sectoriales

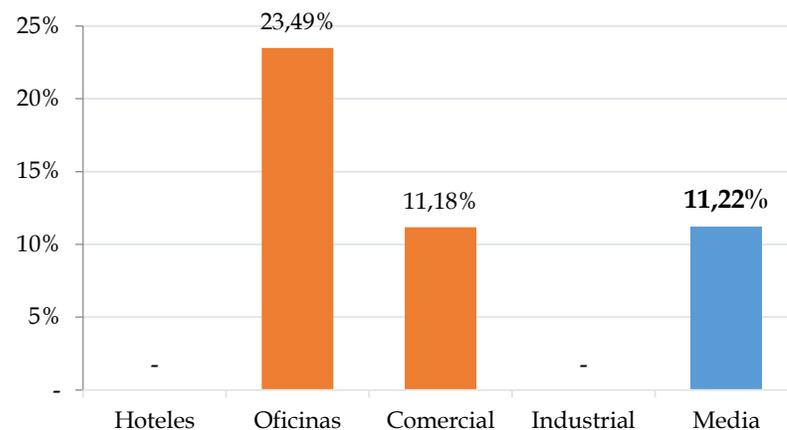
Rentabilidad neta



Beneficio neto recurrente (MM€)



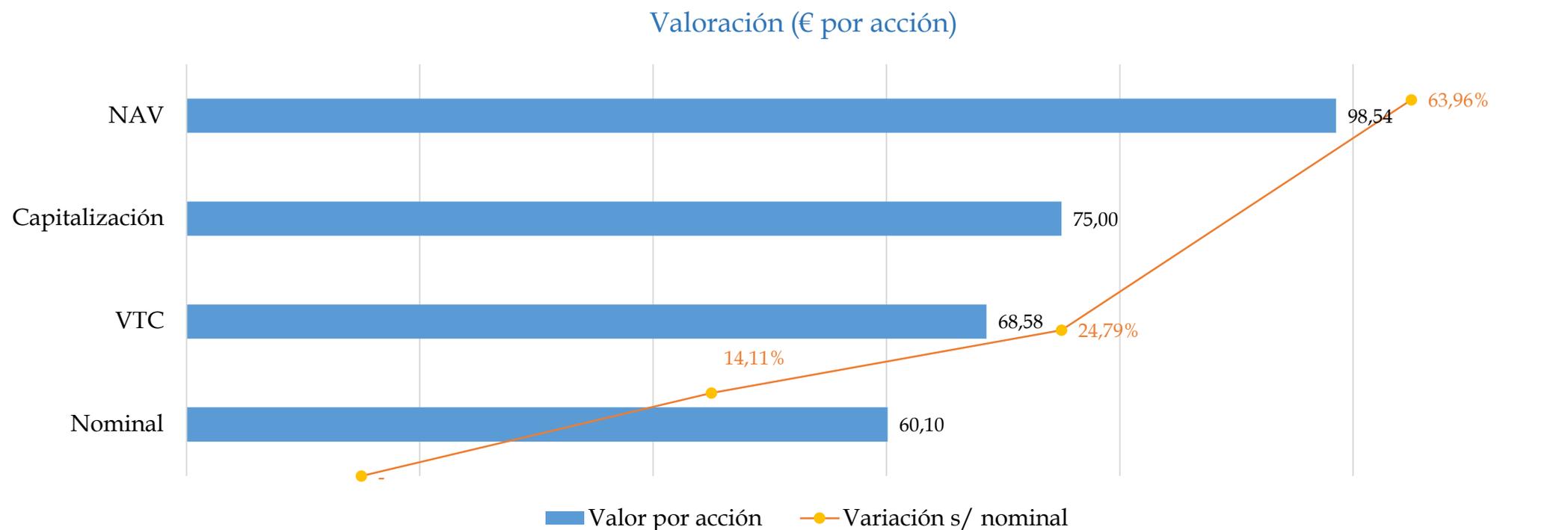
Ratio de desocupación



- **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:** 23% en el área de Oficinas debido a la vacancia de Juan Ignacio Luca de Tena 17 y 11% en el área Comercial por Plaza de 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. A 31 de marzo de 2019, las acciones de la Sociedad cotizaban a **75,00 euros por acción** (73,50 euros por acción al cierre del ejercicio 2018) por lo que el valor de capitalización bursátil asciende a **333,91 millones de euros**.
- El NAV es de **98,54 euros por acción** (+63,96% sobre valor nominal) lo que supone que cotiza con un **-23,88% de descuento sobre NAV** y con un **+9,36% de prima sobre VTC**.



Endeudamiento

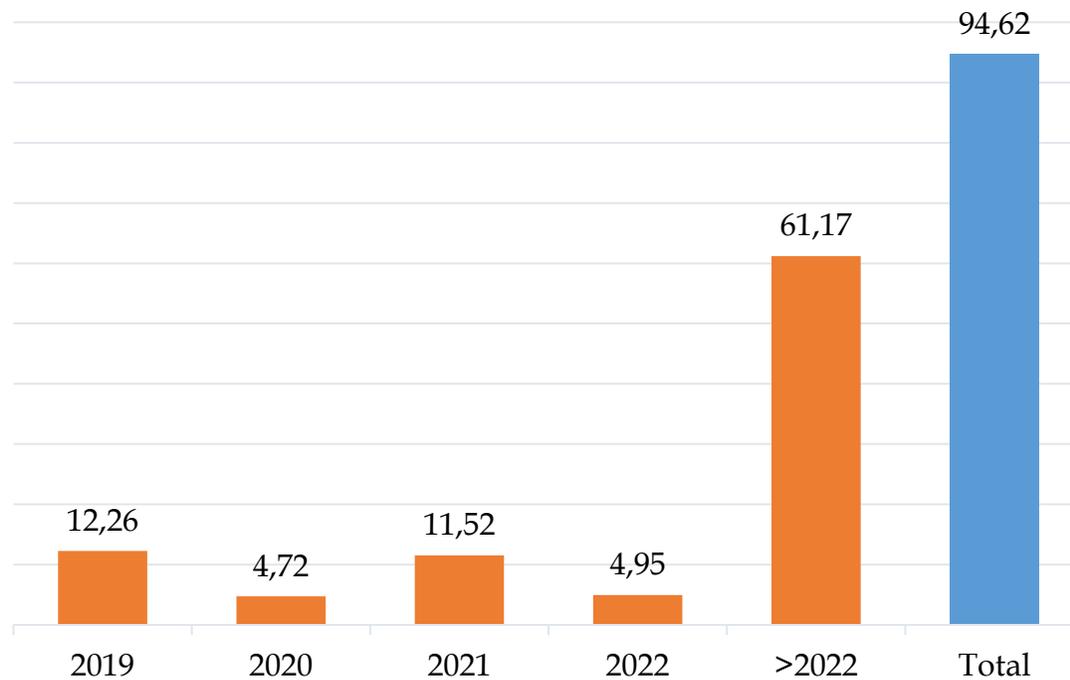
La Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 94.615.639 euros (73.073.803 euros al 31 de diciembre de 2018). El detalle de la misma es el siguiente:

Detalle de deuda	Euros	
	31/03/2019	31/12/2018
José Abascal, 41	11.400.000	11.400.000
Titán, 13	12.627.668	12.826.009
Conde de Peñalver, 16	8.199.357	8.328.143
Plaza de España (Castellón)	1.236.685	1.429.016
Valle de la Fuenfría, 3	9.634.690	9.756.825
Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7	4.500.000	4.500.000
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	12.000.000	-
Deuda con garantía hipotecaria	59.598.401	48.239.993
Obligaciones y bonos	10.192.466	10.130.822
Préstamo personal a largo plazo (Goya 59)	10.000.000	-
Pólizas de crédito dispuestas	9.840.292	9.868.275
Préstamos a largo plazo	6.098.105	5.104.342
Intereses devengados pendientes de vencimiento	165.324	139.057
Derivado	276.013	276.013
Deuda sin garantía real	36.572.200	25.518.509
Tesorería	-1.554.961	-684.700
Deuda financiera neta	94.615.639	73.073.802

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

Vencimientos y estructura deuda

Vencimiento deuda
(MM Euros)



Estructura deuda
[MM Euros; %]

