

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 24 de octubre de 2019 se ha celebrado el Consejo de Administración de la Sociedad en el que se han aprobado, entre otros, los resultados de ésta al 30 de septiembre de 2019, cuya presentación se adjunta.

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

- Los ingresos totales han ascendido a 14.721.593 euros lo que supone un aumento del +6,29% en comparación con el mismo período del ejercicio 2018.
- El Net Operating Income es positivo por importe de 12.890.446 euros superior al del año anterior en un +2,83%.
- El Ebitda es positivo y asciende a 12.514.638 euros lo que implica un aumento del +2,62% 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 30 de septiembre de 2019 de 346.653.174 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 482.166.484 euros frente a los 459.306.773 euros (31 de diciembre de 2018) lo que supone un aumento del GAV del +4,98%.
- La valoración de sus activos inmobiliarios supone la existencia, al 30 de septiembre de 2019, de plusvalías latentes no registradas en el patrimonio neto de la Sociedad ni en sus resultados por importe de 135.513.308 euros.
- El resultado neto al 30 de septiembre de 2019 ha ascendido a 9.541.241 euros que representa un aumento del +15,90% respecto del ejercicio anterior, es decir, un beneficio neto de 2,14 euros por acción frente a los 1,85 euros del mismo período del ejercicio 2018.
- La cartera de arrendamientos al 30 de septiembre de 2019 asciende a 140.461.417 euros siendo el WAULT de obligado cumplimiento de dicha cartera de 8,70.
- Durante el ejercicio 2019 se han realizado inversiones por importe de 28.147.924 euros, así como desinversiones por importe de 4.897.900 euros en términos de coste.

- Al 30 de septiembre de 2019, los activos inmobiliarios de la Sociedad tienen un grado de ocupación del 92,04% con un NAV de 433.102.062 euros, un LTV del 16,85% y una rentabilidad neta sobre activos del 4,77%.

Madrid, 24 de octubre de 2019.

Atentamente,

D. Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado



SAINT CROIX
HOLDING IMMOBILIER,
SOCIMI, S.A.

Presentación de resultados
30 de septiembre 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		+ / -
	30/09/2019	30/09/2018	
Ingresos	14.721.593	13.850.069	6,29%
Net operating income (NOI)	12.890.446	12.536.016	2,83%
Gastos generales	-375.808	-340.848	10,26%
Ebitda	12.514.638	12.195.167	2,62%
Resultado financiero	-656.129	-186.681	251,47%
Ebt	11.858.509	12.008.486	-1,25%
Amortizaciones	-3.839.708	-3.679.057	
Subvenciones	44.807	44.807	
Deterioros/Reversión	4.726	723	
Otros resultados	31.639	-3.645	
Rdo. Enajenación activos inmobiliarios	1.441.268	-138.919	
Ebt	9.541.241	8.232.395	15,90%
Impuesto sociedades	-	-	
Resultado neto	9.541.241	8.232.395	15,90%

	Principales indicadores		
	30/09/2019	30/09/2018	31/12/2018
Rentas anualizadas (MM€)	24,75	23,28	23,89
FFO (MM€)	12,54	12,17	18,22
FFO (€/acción)	2,82	2,73	4,09
GAV (MM€) (*)	482,17	435,88	459,31
NAV (MM€) (*)	433,10	406,82	433,75
ROA	2,41%	2,18%	3,81%
ROE	3,21%	2,79%	4,83%
Superficie bruta alquilable (m2 s/r)	158.293	150.265	150.543
% ocupación al cierre	92,04%	94,17%	91,97%
Cartera de arrendamientos (MM€)	140,46	106,05	104,50
WAULT	8,70	8,24	6,24
LTV	16,85%	15,34%	14,42%
LTV ajustado	17,77%	17,30%	15,91%
Deuda neta (MM€)	87,78	73,71	73,07
Beneficio (€/acción)	2,14	1,85	3,27
Dividendo (€/acción)	-	-	2,94
Rentabilidad bruta vía dividendo	-	-	4,00%

(*)

GAV: Valor de mercado de los activos inmobiliarios

NAV: Valor de mercado de los activos inmobiliarios - deuda financiera neta +/- otros activos y pasivos entre los que se incluyen los créditos a empresas del grupo y asociadas

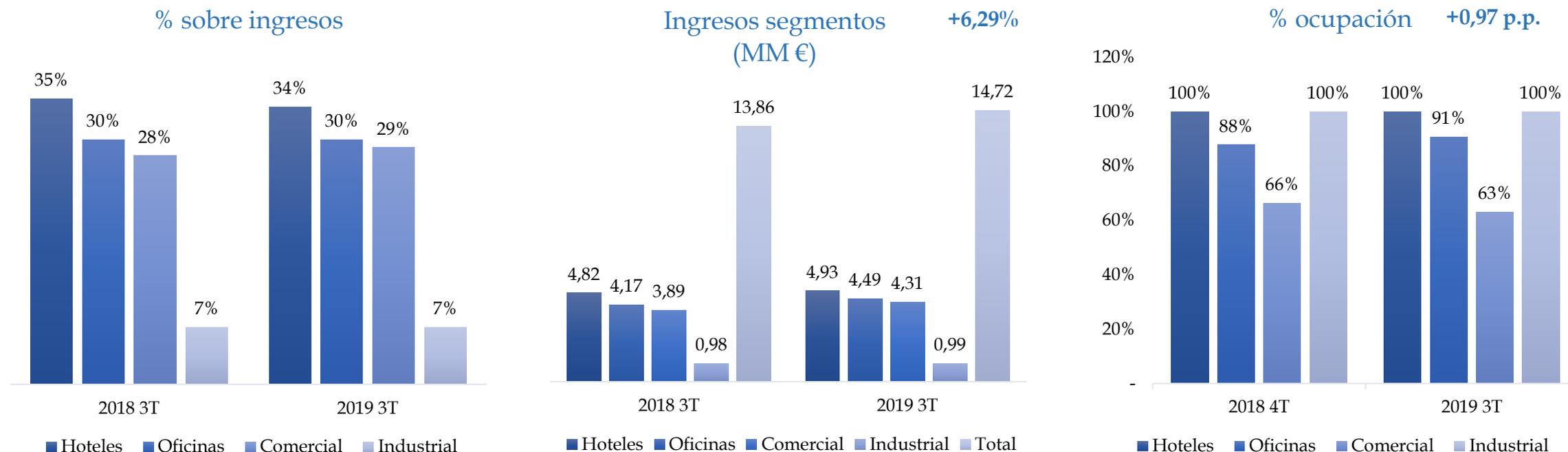
Cuenta de resultados

	Euros		Variación en % "Growth"	"Like for Like Growth"
	30/09/2019	30/09/2018		
Hoteles	4.926.611	4.815.422	2,31%	2,31%
Oficinas	4.489.338	4.169.078	7,68%	7,68%
Comercial	4.316.134	3.887.790	11,02%	14,83%
Industrial	989.510	977.779	1,20%	1,20%
Ingresos	14.721.593	13.850.069	6,29%	7,28^o%

Ingresos: Al 30 de septiembre de 2019, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 14.721.593 euros (13.850.069 euros al 30 de septiembre del 2018), esto es, un aumento de un +6,29% y un +7,28% en términos de LFLG.

- **Hoteles:** Los hoteles continúan aumentando su capacidad de generación de rentas (+2,31%) en comparación con el mismo período del ejercicio anterior centrandose su mejora en la evolución del hotel Meliá Isla Canela, Playa Canela y Barceló.
- **Oficinas:** El área de oficinas ha experimentado una mejora sustancial (+7,68%) debido, principalmente, al comienzo de la generación de ingresos de las oficinas situadas en el Valle de la Fuenfría 3 (adquirido a finales del primer trimestre de 2018) así como de Orense 62. La generación de rentas de ambos activos permite compensar la caída de las rentas del edificio de oficinas situado en José Abascal 41 que se encuentra inmerso en un proceso de reforma integral y de Pradillo 42, en este caso, debido al efecto del cambio de contrato.
- **Comercial:** El área comercial también aumenta sus ingresos entre períodos (+11,02%) debido fundamentalmente al aumento de los ingresos procedentes del local comercial situado en Conde Peñalver 16 y de la entrada en vigor de los contratos de arrendamiento del local comercial situado en la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7 así como el de Goya 59. La generación de rentas de estos activos permite compensar la caída de las rentas derivadas de las ventas de los dos locales comerciales situados en la calle Rutilo y Caleruega de Madrid 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 30 de septiembre del 2019, el grado de ocupación de los activos la Sociedad destinados al arrendamiento es del 92,04% (91,97% en diciembre de 2018) aumentando éste en +0,97 puntos porcentuales como consecuencia de la renegociación y ampliación de los contratos de arrendamiento de los locales comerciales de Gran Vía 34 y Conde de Peñalver así como de los acuerdos alcanzados en relación al arrendamiento del edificio situado en Juan Ignacio Luca de Tena 17 y Gran Vía 55.

Superficie bruta alquilable (S.B.A.): Actualmente la Sociedad tiene en propiedad 158.293 m2 alquilables (150.571 m2 alquilables al 31 de diciembre de 2018).

Cuenta de resultados

NOI: El Net Operating Income es positivo y asciende a 12.890.446 euros (12.536.016 euros al 30 de septiembre de 2018), esto es 87,56% de los ingresos en comparación con el 90,51% de septiembre de 2018 lo que supone una disminución de -2,95 puntos porcentuales sobre ingresos pero un aumento en valor absoluto entre períodos de un +2,83%. Los costes indirectos han aumentado en 517.094 euros debido a los costes asociados a las nuevas inversiones y los IBI de los hoteles de Isla Canela que han sido registrados en el trimestre en curso mientras que en 2018 se registraron en el último trimestre del año.

	Euros		+/-
	30/09/2019	30/09/2018	
Hoteles	4.101.615	4.382.879	-6,42%
Oficinas	3.784.999	3.563.380	6,22%
Comercial	4.021.578	3.618.879	11,13%
Industrial	982.253	970.877	1,17%
NOI	12.890.446	12.536.016	2,83%

- Los Hoteles son el primer segmento de actividad que más contribución aportan al NOI (un 32%) con un aporte en valor absoluto de 4.101.615 euros. La reducción del NOI en valor absoluto se debe al efecto del IBI (timing) de los hoteles de Isla Canela que quedará compensado en el cuarto trimestre de 2019.
- Las Oficinas son el tercer segmento de mayor contribución al NOI (un 29%) con un aporte en valor absoluto de 3.784.999 euros.
- El área Comercial contribuye al NOI un 31% siendo el segundo segmento de mayor aportación al mismo con un importe absoluto de 4.021.578 euros.
- El área Industrial aporta un 1% al NOI (982.253 euros).

Cuenta de resultados

Ebitda: Al 30 de septiembre de 2019 el Ebitda es positivo y asciende a 12.514.638 euros (12.195.167 euros en septiembre del 2018), esto es, un aumento del +2,62% entre ejercicios.

Resultado financiero: El resultado financiero al 30 de septiembre de 2019 es negativo por importe de -656.129 euros (-186.681 euros en septiembre del 2018). El detalle de este epígrafe es el siguiente:

- Los ingresos financieros al Grupo han ascendido 641.778 euros (753.577 euros en septiembre de 2018) a lo que hay que añadir los ingresos financieros procedentes de terceros por importe de 88.446 euros (36.031 euros en septiembre de 2018).
- Los gastos financieros han ascendido a 1.313.130 euros (976.289 euros en septiembre de 2018) debiéndose el incremento del gasto al aumento de la deuda financiera neta entre períodos, así como a los gastos de constitución de los nuevos préstamos firmados en el ejercicio 2019. Durante el ejercicio 2019 se han firmado dos préstamos a largo plazo, 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.
- En el ejercicio 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 30 de septiembre de 2019, el valor de mercado de dichas acciones asciende a 929.563 euros por lo que la Sociedad ha registrado una pérdida por valoración de activos financieros disponibles para la venta de 73.223 euros.

Ebtda: Al 30 de septiembre de 2019, el Ebtda es positivo y asciende a 11.858.508 euros (12.008.486 euros en septiembre del 2018), esto es, un -1,25% de disminución entre ejercicios debido al efecto del aumento del gasto financiero neto.

Amortizaciones/Subvenciones: El gasto por amortizaciones ha sido de 3.839.708 euros frente a los 3.697.057 euros del mismo período del ejercicio anterior. El aumento del 4,38% se produce como consecuencia de las nuevas inversiones que han tenido lugar entre los dos períodos. El ingreso por subvenciones asciende a 44.807 euros (44.807 euros en septiembre de 2018).

Cuenta de resultados

Resultado enajenación de activos inmobiliarios: Al 30 de septiembre de 2019 la Sociedad ha obtenido un resultado positivo por enajenación de activos inmobiliarios por importe de 1.441.268 euros (-138.919 euros al 30 de septiembre de 2018) debido a:

- se han vendido 5 loft en Coslada III, 4 en Sanchinarro VII y 4 en Sanchinarro VI, que ha supuesto una pérdida neta en el período de -34.330 euros (pérdida neta de -138.919 euros a 30 de septiembre de 2018). Estos inmuebles tenían asociados en el momento de su venta, un deterioro 28.606 euros.
- se han vendido dos locales comerciales 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.

Inmueble	Coste bruto	Amort. Acumulada	Deterioro	(Euros)	VNC	Venta	Resultado
Sanchinarro VII	617.790	35.105	-	-	582.684	631.000	48.316
Sanchinarro VI	858.701	61.097	-	-	797.604	888.000	90.396
Coslada III	1.060.943	92.296	28.606	28.606	940.041	767.000	-173.041
Total oficinas	2.537.433	188.498	28.606	28.606	2.320.329	2.286.000	-34.329
Local Caleruega	980.767	40.396	-	-	940.371	2.040.000	1.099.629
Local Rutilo	1.379.700	193.506	37.662	37.662	1.148.532	1.524.500	375.968
Total comercial	2.360.467	233.902	37.662	37.662	2.088.903	3.564.500	1.475.597
Total	4.897.900	422.400	66.268		4.409.232	5.850.500	1.441.268

Ebt: Al 30 de septiembre de 2019 es positivo y asciende a 9.541.241 euros (8.232.395 euros en septiembre del 2018), esto es, un +15,90% de incremento entre ejercicios principalmente motivado por el beneficio generado por la venta de inversiones inmobiliarias explicadas anteriormente.

Resultado neto: El resultado neto a 30 de septiembre del 2019 ha sido positivo por importe de 9.541.241 euros (8.232.395 euros en septiembre del 2018), lo que supone un beneficio neto por acción de 2,14 euros (1,85 euros en septiembre de 2018), esto es, un 15,90% de incremento entre ejercicios.

Inversiones inmobiliarias

Inversiones inmobiliarias: Al 30 de septiembre de 2019, las inversiones inmobiliarias brutas valoradas a coste de adquisición ascienden a 403.895.305 euros. Durante el ejercicio 2019, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

1.- Inversiones realizadas (28.147.924 euros):

- **Nuevas adquisiciones (24.556.426 euros):**
 - Con fecha 31 de enero de 2019, la Sociedad ha formalizado la escritura pública de compraventa de un edificio de oficinas situado en la calle Juan Ignacio Luca de Tena 17 de Madrid. El precio de adquisición del inmueble ha sido de 23.950.000 euros (24.556.426 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.
- **Reformas de activos ya adquiridos (2.191.984 euros):** se han producido altas por importe de 3.552.758 euros, correspondientes a las reformas que se están llevando o se han llevado a cabo en el inmueble situado en la calle Pradillo 42 de Madrid por importe de 512.076 euros, en el Hotel Meliá de Isla Canela por importe de 282.669 euros, en el Hotel Barceló por importe de 36.083 euros, en el Hotel Iberostar por importe de 109.913 euros, en el Hotel Playa Canela por importe de 124.668 euros, en el Hotel Isla Canela Golf por importe de 32.207 euros, en el edificio situado en José Abascal 41 por importe de 2.195.466 euros, y el inmueble situado en la calle Juan Ignacio Luca de Tena 17 por importe de 101.004 que están actualmente bajo un programa de remodelación. Adicionalmente, durante los nueve primeros meses del ejercicio 2019, se han realizado trabajos de reforma en el inmueble situado en la calle Goya 59, por importe de 158.673 euros.
- **Otros costes activados (38.740 euros).**

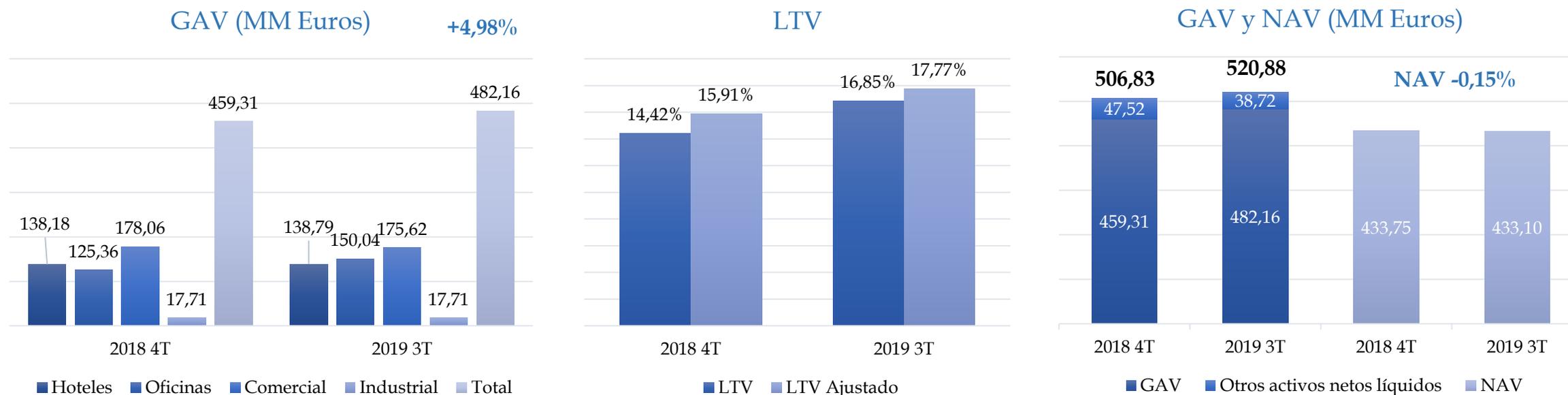
Inversiones inmobiliarias

2.- Desinversiones realizadas (4.897.900 euros):

- **Ventas de oficinas (lofts).** Venta de varios inmuebles en Sanchinarro VI y Sanchinarro VII (coste bruto por importe de 1.476.490 euros), así como a la venta de varias oficinas en Coslada III (coste bruto por importe de 1.060.943 euros), que se han vendido a terceros.
- **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 (coste bruto por importe de 2.360.467 euros).

GAV y NAV

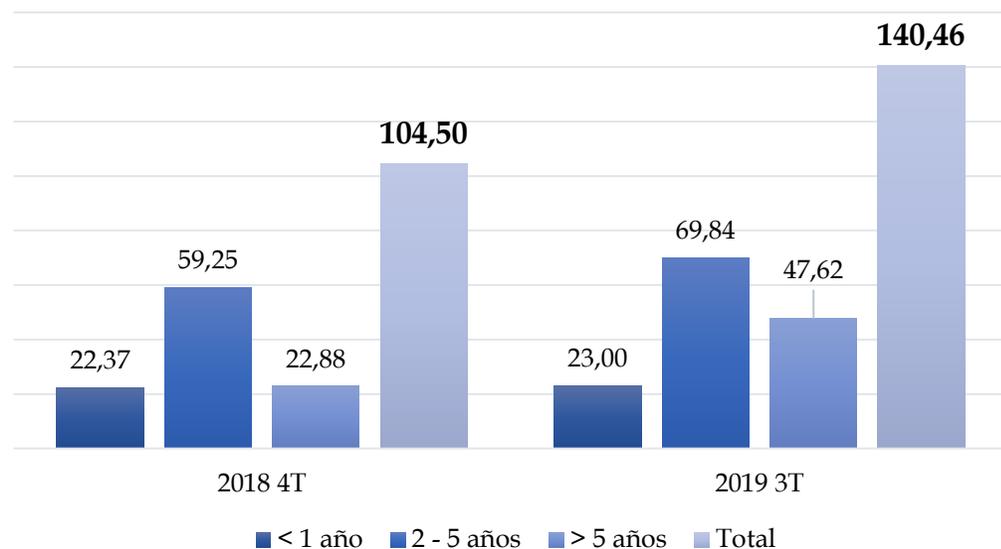
- Las valoraciones de los activos de la Sociedad han sido realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A. de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Reino Unido. El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias al 30 de septiembre de 2019 asciende a 482.166.484 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 135.513.308 euros (132.554.817 euros al 31 de diciembre de 2018), esto es, un +2,23% más.



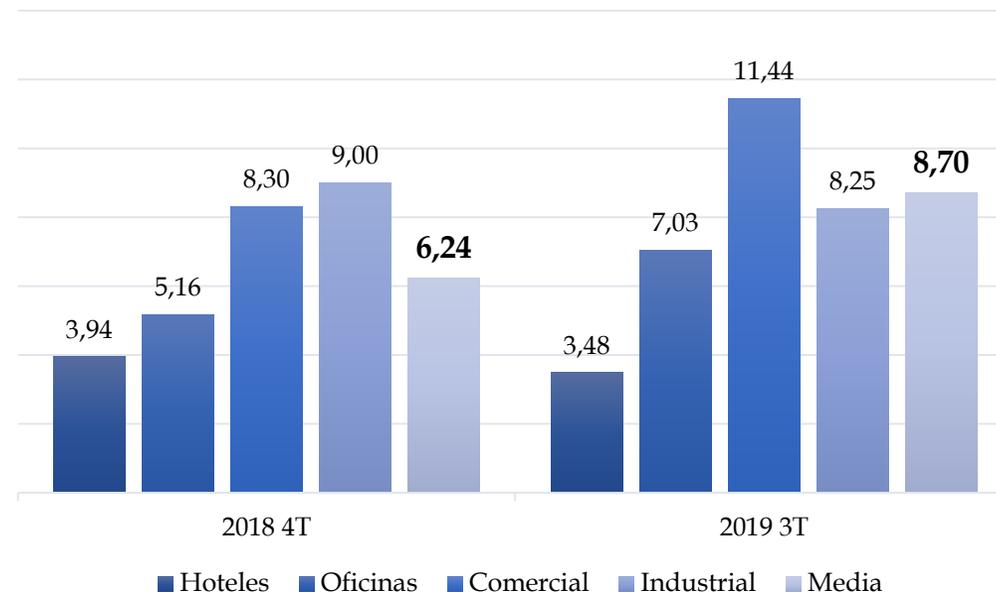
- LTV ajustado incluye el efecto de la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela (4.755.184 euros al 30 de septiembre de 2019 y 7.561.249 euros al 31 de diciembre de 2018).

Cartera de arrendamientos

Cartera de arrendamientos
(MM Euros) **+34,41 %**



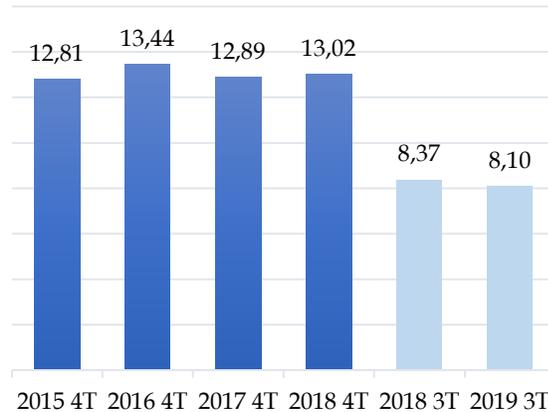
WAULT por tipología **+2,46**



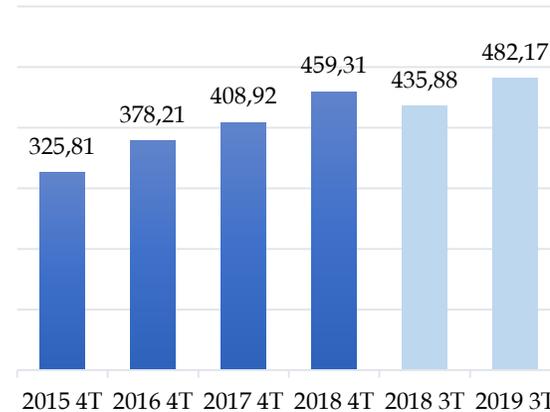
- La Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios cuotas de arrendamiento mínimas por importe de 140.461.417 euros (104.497.844 euros al 31 de diciembre de 2018) sin tener en cuenta ni la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.
- Así mismo, el WAULT es de 8,70 al 30 de septiembre de 2019 (6,24 al 31 de diciembre de 2018).

Indicadores sectoriales

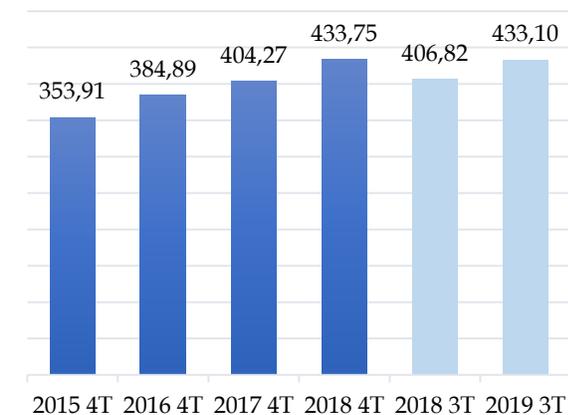
B° neto recurrente (MM €)



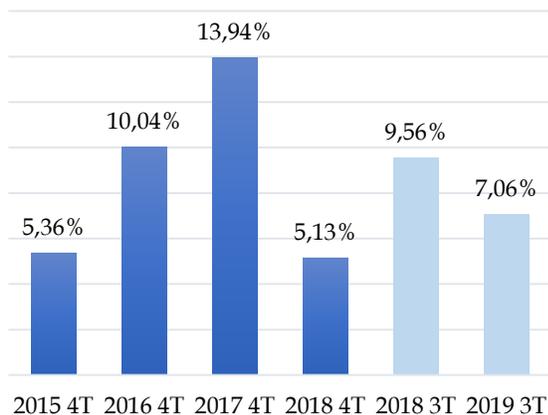
GAV (MM €)



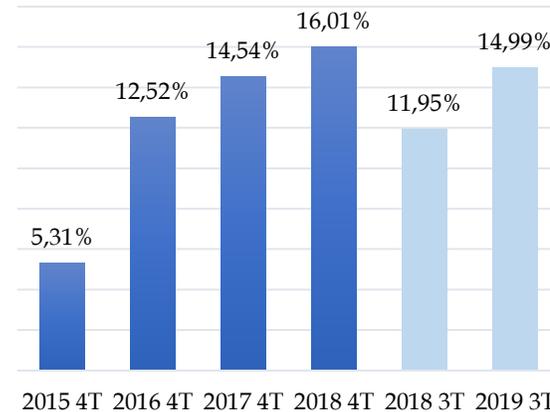
NAV (MM €)



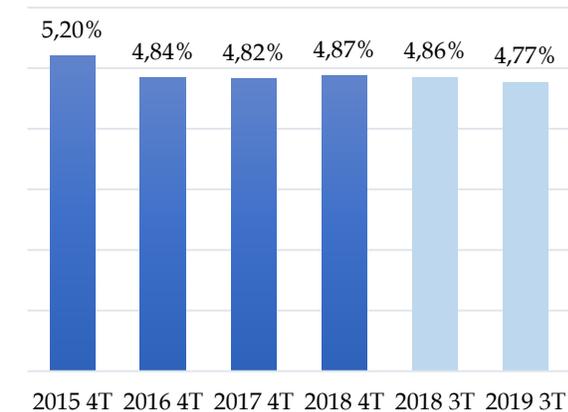
Ratio de vacancias



Ratio costes/ingresos

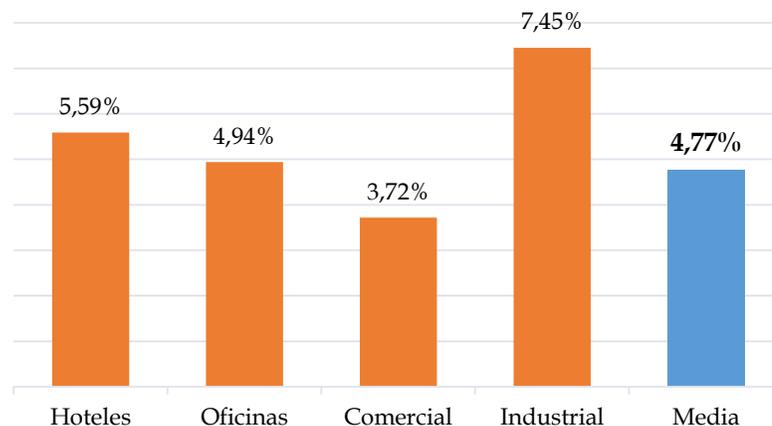


Rentabilidad neta

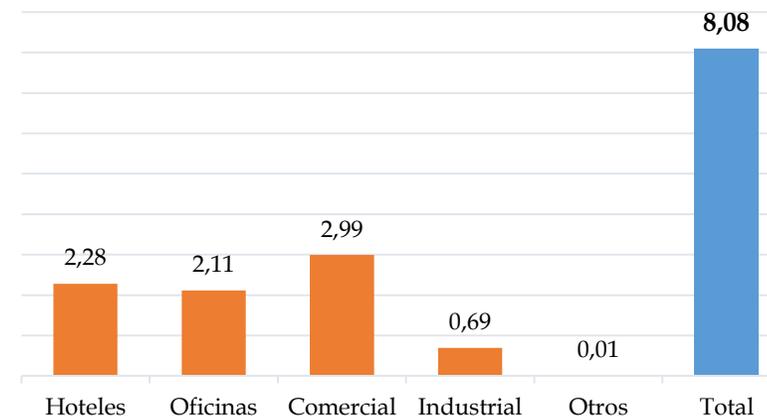


Indicadores sectoriales

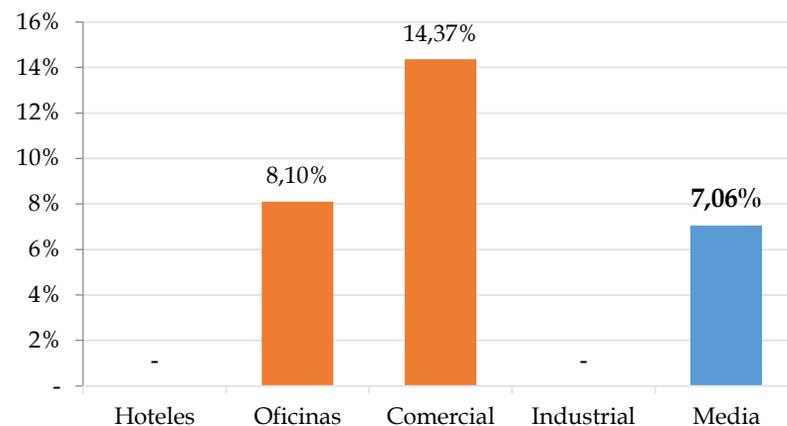
Rentabilidad neta



Beneficio neto recurrente (MM€)



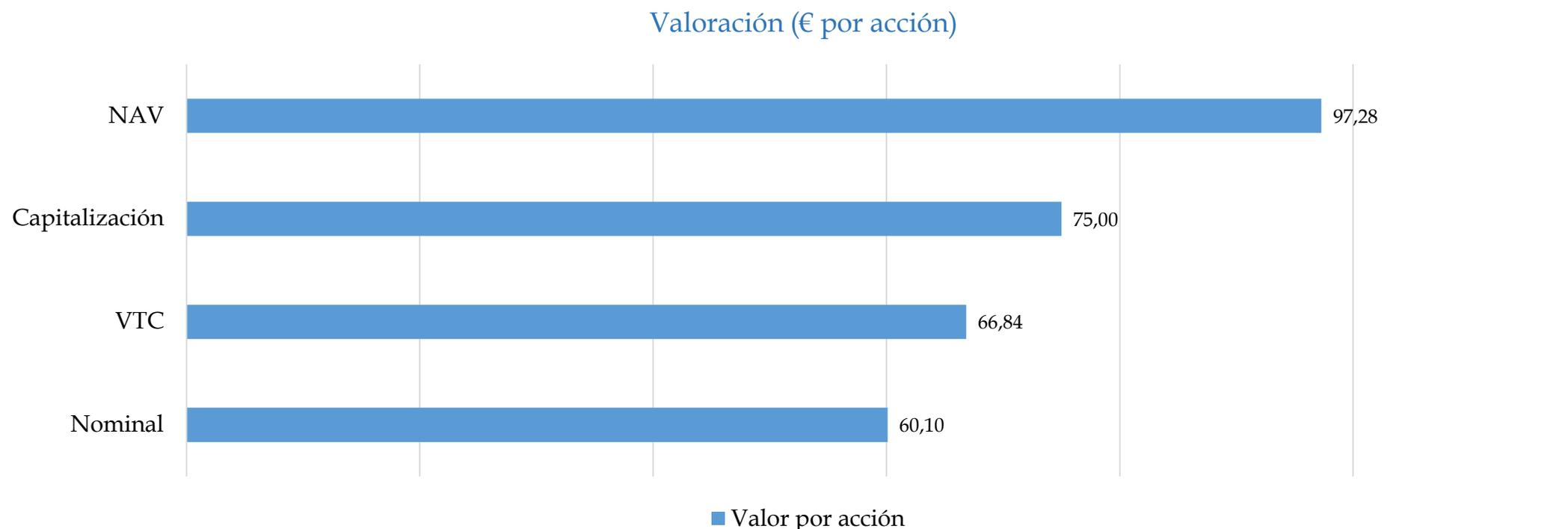
Ratio de desocupación



- **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:** 7% en el área de Oficinas debido únicamente a la vacancia en los lofts y 14% 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 30 de septiembre 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 **97,28 euros por acción** (+61,86% sobre valor nominal) lo que supone que cotiza con un **-22,90% de descuento sobre NAV** y con un **+12,21% de prima sobre VTC**.



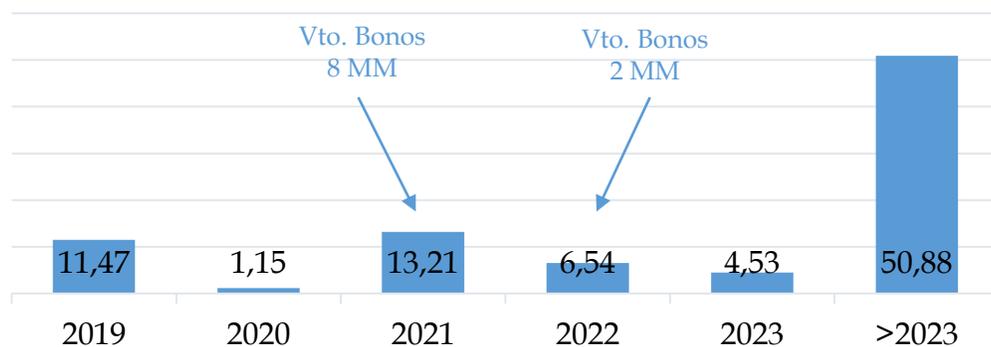
Endeudamiento

La Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 87.782.169 euros (73.073.802 euros al 31 de diciembre de 2018). El detalle de la misma es el siguiente:

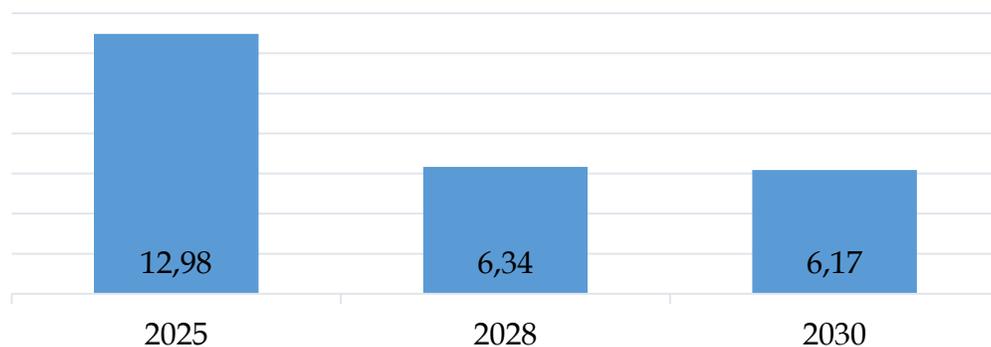
Detalle de deuda	Euros	
	30/09/2019	31/12/2018
José Abascal, 41	11.400.000	11.400.000
Titán, 13	12.230.988	12.826.009
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	12.000.000	-
Valle de la Fuenfría, 3	9.389.320	9.756.825
Conde de Peñalver, 16	7.941.786	8.328.143
Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7	4.500.000	4.500.000
Plaza de España (Castellón)	849.635	1.429.016
Deuda con garantía hipotecaria	58.311.728	48.239.993
Obligaciones y bonos	10.067.808	10.130.822
Préstamo personal (Goya 59)	9.850.000	-
Pólizas de crédito dispuestas	8.251.664	9.868.275
Préstamos a largo plazo	4.338.417	5.104.342
Derivado	276.013	276.013
Intereses devengados pendientes de vencimiento	151.705	139.057
Deuda sin garantía real	32.935.607	25.518.509
Tesorería	-3.465.166	-684.700
Deuda financiera neta	87.782.169	73.073.802

Vencimientos y estructura deuda

Vencimiento deuda
(87,72 MM Euros)



Concentración balloon
(MM Euros)



Estructura deuda
[MM Euros; %]

