

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 julio 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 30 de junio de 2019, cuya presentación se adjunta.

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

- Los ingresos totales han ascendido a 9.321.071 euros lo que supone un aumento del +8,65% en comparación con el mismo período del ejercicio 2018.
- El Net Operating Income es positivo por importe de 8.388.956 euros superior al del año anterior en un +8,45%.
- El Ebitda es positivo y asciende a 8.144.717 euros lo que implica un aumento del +8,07% 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 junio de 2019 de 346.801.042 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 481.063.828 euros frente a los 459.306.773 euros (31 de diciembre de 2018) lo que supone un aumento del GAV del +4,73%.
- La valoración de sus activos inmobiliarios supone la existencia, al 30 de junio de 2019, de plusvalías latentes no registradas en el patrimonio neto de la Sociedad ni en sus resultados por importe de 134.262.787 euros.
- El resultado neto al 30 de junio de 2019 ha ascendido a 6.630.319 euros que representa un aumento del +37,33% respecto del ejercicio anterior, es decir, un beneficio neto de 1,49 euros por acción frente a los 1,08 euros del mismo período del ejercicio 2018.
- La cartera de arrendamientos al 30 de junio de 2019 asciende a 94.465.712 euros siendo el WAULT de obligado cumplimiento de dicha cartera de 6,12.
- Durante el ejercicio 2019 se han realizado inversiones por importe de 26.773.999 euros, así como desinversiones por importe de 4.632.931 euros en términos de coste.

- Al 30 de junio de 2019, los activos inmobiliarios de la Sociedad tienen un grado de ocupación del 90,05% con un NAV de 428.955.552 euros, un LTV del 17,36% y una rentabilidad neta sobre activos del 4,46%.

Madrid, 25 de julio de 2019.

Atentamente,

D. Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado



SAINT CROIX
HOLDING IMMOBILIER,
SOCIMI, S.A.

Presentación de resultados
30 de junio 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		+ / -
	30/06/2019	30/06/2018	
Ingresos	9.321.071	8.578.797	8,65%
Net operating income (NOI)	8.388.956	7.735.397	8,45%
Gastos generales	-244.239	-199.087	22,68%
Ebitda	8.144.717	7.536.310	8,07%
Resultado financiero	-506.108	-195.473	158,91%
Ebtda	7.638.609	7.340.837	4,06%
Amortizaciones	-2.552.821	-2.451.743	
Subvenciones	29.871	29.871	
Deterioros/Reversión	4.726	723	
Otros resultados	6.061	-1.745	
Ebt (1)	5.126.446	4.917.943	4,24%
Rdo. Enajenación activos inmobiliarios	1.503.873	-90.055	
Ebt (2)	6.630.319	4.827.888	37,33%
Impuesto sociedades	-	-	
Resultado neto	6.630.319	4.827.888	37,33%

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

	30/06/2019	30/06/2018	31/12/2018
Rentas anualizadas (MM€)	24,67	23,76	23,58
FFO (MM€)	8,00	7,35	18,22
FFO (€/acción)	1,80	1,65	4,09
GAV (MM€)	481,06	436,09	459,31
NAV (MM€)	428,96	402,85	433,75
ROA	1,68%	1,30%	3,81%
ROE	2,25%	1,66%	4,83%
Activos en gestión s/r (número)	158	175	170
S.B.A. (m2 s/r)	158.584	150.265	150.571
% ocupación al cierre	90,05%	94,41%	91,97%
Cartera de arrendamientos (MM€)	94,47	98,16	104,50
WAULT	6,12	6,38	6,24
LTV	17,36%	14,79%	14,42%
LTV ajustado	18,46%	16,78%	15,91%
Deuda neta (MM€)	90,14	69,94	73,07
Beneficio (€/acción)	1,49	1,08	3,27
Dividendo (€/acción)	-	-	2,94
Rentabilidad bruta vía dividendo	-	-	4,00%

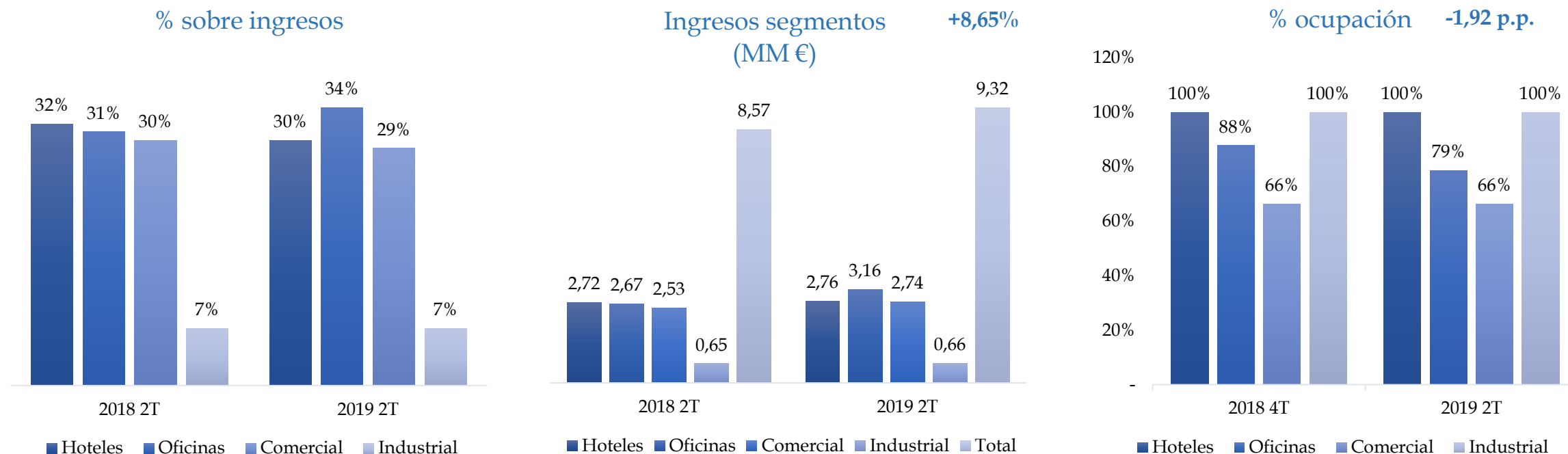
Cuenta de resultados

	Euros 30/06/2019	Euros 30/06/2018	Variación en % "Growth"	"Like for Like Growth"
Hoteles	2.760.592	2.720.280	1,48%	1,48%
Oficinas	3.164.159	2.668.047	18,59%	18,59%
Comercial	2.736.576	2.538.547	7,80%	11,45%
Industrial	659.743	651.923	1,20%	1,20%
Ingresos	9.321.071	8.578.797	8,65%	9,71%

Ingresos: Al 30 de junio de 2019, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 9.321.071 euros (8.578.797 euros al 30 de junio de 2018), esto es, un aumento de un +8,65% y de un +9,71% en términos de LFLG.

- **Hoteles:** Los hoteles continúan aumentando su capacidad de generación de rentas (+1,48%) en comparación con el mismo período del ejercicio anterior centrandó su mejora en la evolución del hotel Isla Canela y Barceló principalmente (ambos situados en Isla Canela, Huelva).
- **Oficinas:** El área de oficinas ha experimentado una mejora sustancial (+18,59%) debido principalmente a la generación de ingresos del edificio situado en Valle de la Fuenfría 3 (adquirido a finales del primer trimestre de 2018) así como el localizado en 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 éstas en el edificio de José Abascal 41 que se encuentra inmerso en un proceso de reforma integral y la bajada de rentas de Pradillo 42 debido al cambio de contrato.
- **Comercial:** El área comercial también aumenta sus ingresos entre períodos (+7,80%) 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 éstas derivadas de la venta de los dos locales (Rutilo y Caleruega) producida 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 junio del 2019, el grado de ocupación de los activos la Sociedad destinados al arrendamiento es del 90,05% (91,97% en diciembre de 2018) disminuyendo éste en -1,92 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 158.584 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 8.388.956 euros (7.735.397 euros al 30 de junio de 2018), esto es 90,00% de los ingresos en comparación con el 90,17% de junio de 2018 lo que supone una disminución de -0,17 puntos porcentuales sobre ingresos pero un aumento en valor absoluto entre períodos de un +8,45% a pesar del aumento experimentado en los costes indirectos entre ejercicios (88.715 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		+/-
	30/06/2019	30/06/2018	
Hoteles	2.468.706	2.361.886	4,52%
Oficinas	2.742.379	2.407.850	13,89%
Comercial	2.525.385	2.320.603	8,82%
Industrial	652.486	645.058	1,15%
NOI	8.388.956	7.735.397	8,45%

- Los Hoteles son el tercer segmento de actividad que más contribución aportan al NOI (un 29%) con un aporte en valor absoluto de 2.468.706 euros y un aumento entre ejercicios (+4,52%).
- Las Oficinas son el primer segmento de mayor contribución al NOI (un 33%) con un aporte en valor absoluto de 2.742.379 euros que representa un aumento del 13,89% respecto del año anterior.
- El área Comercial contribuye al NOI un 30% siendo el segundo segmento de mayor aportación al mismo con un importe absoluto de 2.525.385 euros que representa un aumento entre ejercicios del +8,82%.
- El área Industrial aporta un 8% al NOI (652.486 euros) igual que el año anterior, habiéndose producido un aumento en valor absoluto del +1,15% entre ejercicios.

Cuenta de resultados

Ebitda: Al 30 de junio de 2019, el Ebitda es positivo y asciende a 8.144.717 euros (7.536.310 euros en junio del 2018), esto es, un aumento del +8,07% entre ejercicios.

Resultado financiero: : El resultado financiero al 30 de junio de 2019 es negativo por importe de -506.108 euros (-195.473 euros en junio del 2018). El detalle de este resultado es el siguiente:

- Los ingresos financieros totales derivados del sistema de financiación al Grupo han ascendido 397.306 euros (355.366 euros en junio de 2018) a lo que hay que añadir los ingresos financieros de terceros por importe de 46.075 euros (33.423 euros en junio de 2018).
- Los gastos financieros han ascendido a 868.273 euros (584.262 euros en junio de 2018) debiéndose el incremento del gasto al aumento de la deuda financiera neta entre períodos. Durante el primer semestre de 2019 se han firmado además 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.
- 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 30 de junio de 2019, el valor de mercado de dichas acciones asciende a 921.570 euros por lo que la Sociedad ha registrado una pérdida por valoración de activos financieros disponibles para la venta de 81.216 euros.

Ebtda: Al 30 de junio de 2019 es positivo y asciende a 7.638.609 euros (7.340.837 euros en junio del 2018), esto es, un +4,06% de incremento entre ejercicios.

Amortizaciones/Subvenciones: El gasto por amortizaciones ha sido de 2.552.821 euros frente a los 2.451.743 euros del mismo período del ejercicio anterior. El aumento del 4,12% se produce como consecuencia de las nuevas inversiones que han tenido lugar entre los dos períodos. El ingreso por subvenciones asciende a 29.871 euros (29.871 euros en junio de 2018).

Cuenta de resultados

Resultado enajenación de activos inmobiliarios: Al 30 de junio de 2019, se han obtenido unos resultados positivos de 1.503.873 euros (pérdidas de 90.055 euros al 30 de junio de 2018) debido a :

- se han vendido 4 loft en Coslada III, 3 en Sanchinarro VII y 4 en Sanchinarro VI, que ha supuesto un beneficio neto en el período de 28.276 euros (pérdida neta de 90.055 euros a 30 de junio de 2018). Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 23.475 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.

Ebt: Al 30 de junio de 2019, es positivo y asciende a 6.630.319 euros (4.827.886 euros en junio del 2018), esto es, un 37,33% de incremento entre ejercicios principalmente motivado por el beneficio generado por la venta de inversiones inmobiliarias explicadas anteriormente. No obstante, el Ebt calculado antes del resultado de enajenación de activos inmobiliarios ha aumentado un 4,24% entre ejercicios cerrando el semestre en 5.126.446 euros de beneficio.

Resultado neto: El resultado neto a 30 de junio del 2019 ha sido positivo por importe de 6.630.319 euros (4.827.886 euros en junio del 2018), lo que supone un beneficio neto por acción de 1,49 euros (1,08 euros en junio de 2018), esto es, un 37,33% de incremento entre ejercicios.

Inversiones inmobiliarias

Inversiones inmobiliarias: Al 30 de junio de 2019, las inversiones inmobiliarias brutas de la Sociedad ascienden a 402.786.350 euros. Durante el ejercicio 2019, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

1.- Inversiones realizadas (26.773.999 euros):

- **Nuevas adquisiciones (24.551.876 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 (24.551.876 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):** Durante el primer semestre 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 de Madrid por importe de 470.656 euros, en el Hotel Meliá de Isla Canela por importe de 281.975 euros, en el Hotel Barceló por importe de 35.388 euros, en el Hotel Iberostar por importe de 109.479 euros, en el Hotel Playa Canela por importe de 124.531 euros, en el Hotel Isla Canela Golf por importe de 32.207 euros, en el edificio situado en José Abascal 41 por importe de 900.755 euros, y el inmueble situado en la calle Juan Ignacio Luca de Tena 17 por importe de 78.318 que están actualmente bajo un programa de remodelación.
- **Otros costes activados (30.139 euros).**

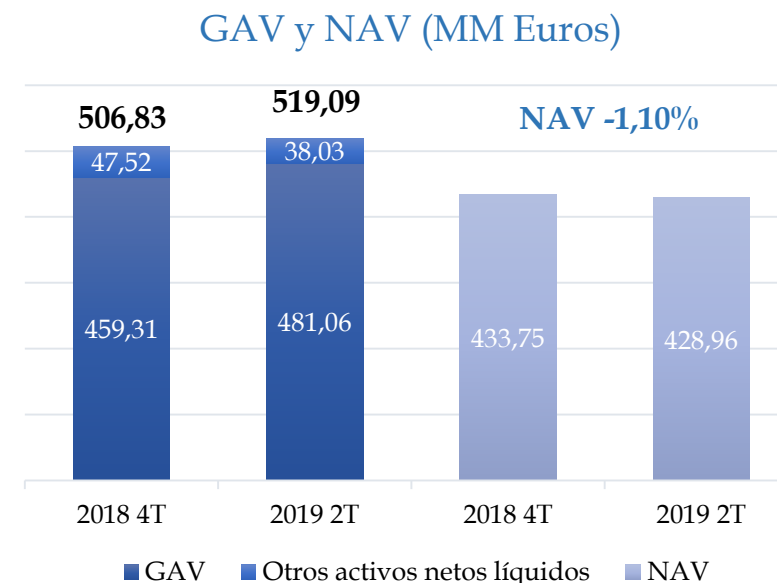
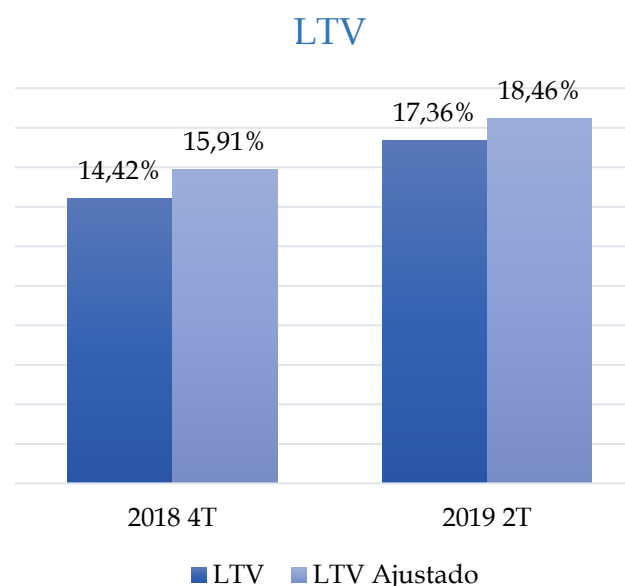
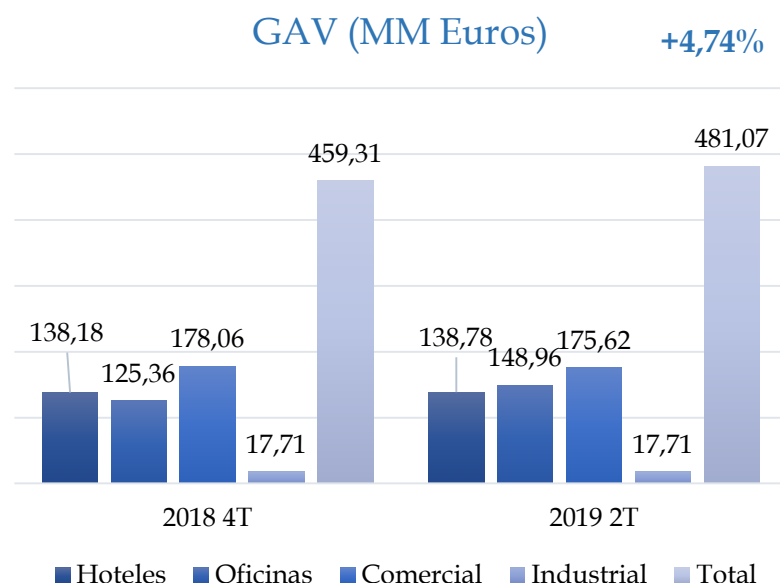
Inversiones inmobiliarias

2.- Desinversiones realizadas (4.632.931 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 venta de varias oficinas en Coslada III (coste bruto por importe de 795.974 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).

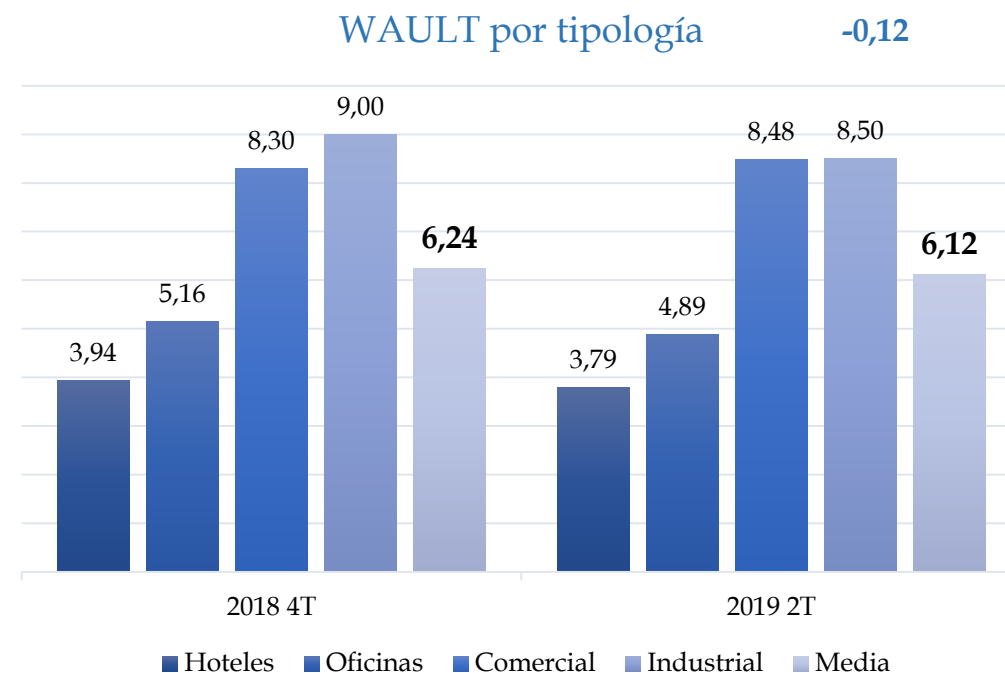
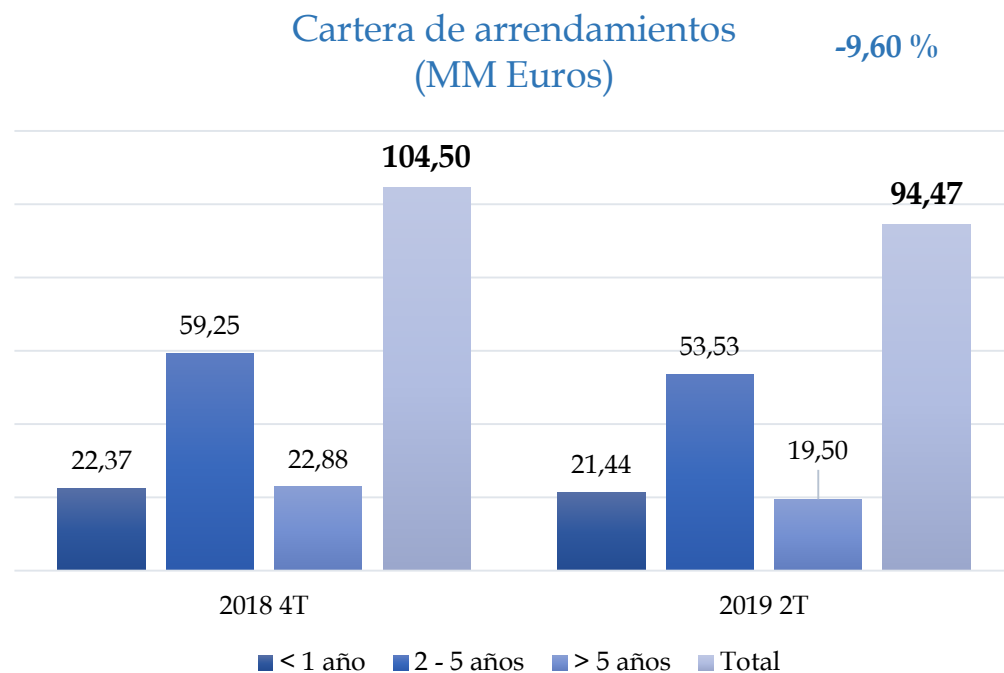
GAV y NAV

- 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 junio de 2019 asciende a 481.063.828 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 134.262.787 euros (132.554.817 euros al 31 de diciembre de 2018), esto es, un +1,29% más.



- LTV ajustado incluye el efecto de la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela (5.702.808 euros al 30 de junio de 2019 y 7.561.249 euros al 31 de diciembre de 2018).

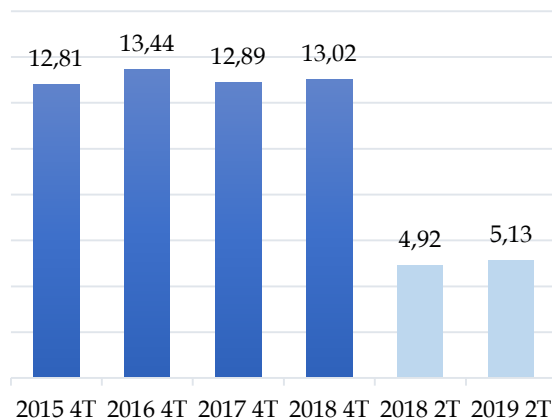
Cartera de arrendamientos



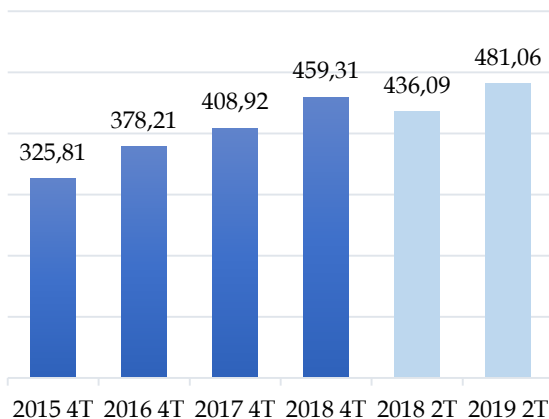
- La Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios cuotas de arrendamiento mínimas por importe de 94.465.712 euros (104.497.844 euros al 31 de diciembre de 2018) sin tener en cuenta ni la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.
- Así mismo, el WAULT es de 6,12 al 30 de junio de 2019 (6,24 al 31 de diciembre de 2018).

Indicadores sectoriales

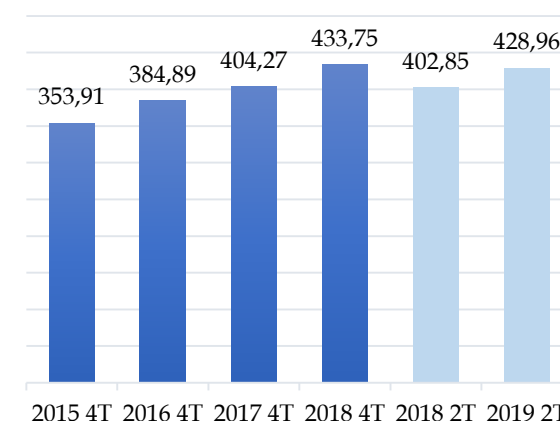
Bº neto recurrente (MM €)



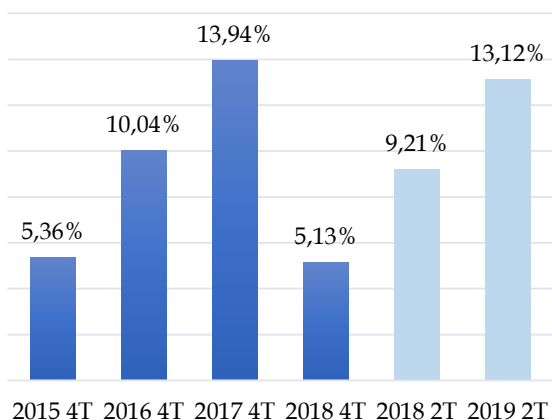
GAV (MM €)



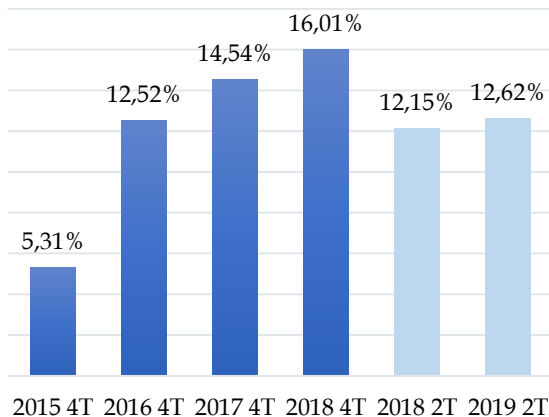
NAV (MM €)



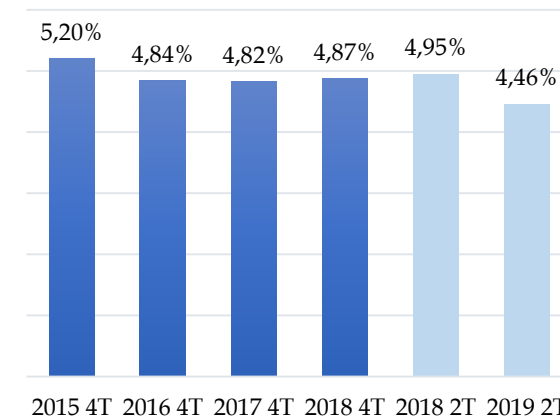
Ratio de vacan



Ratio costes/ingresos

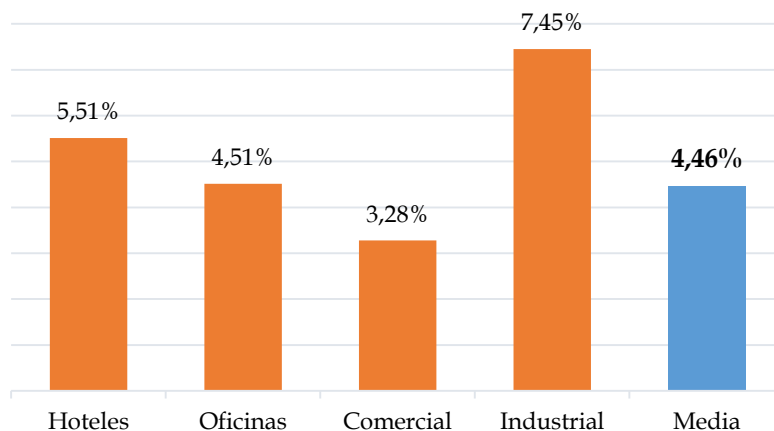


Rentabilidad neta

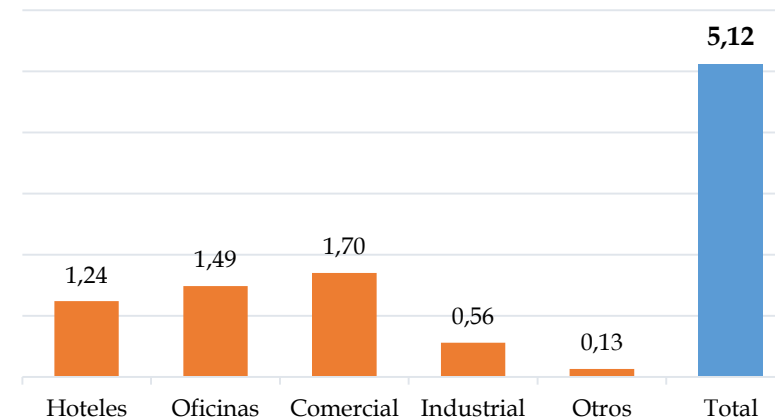


Indicadores sectoriales

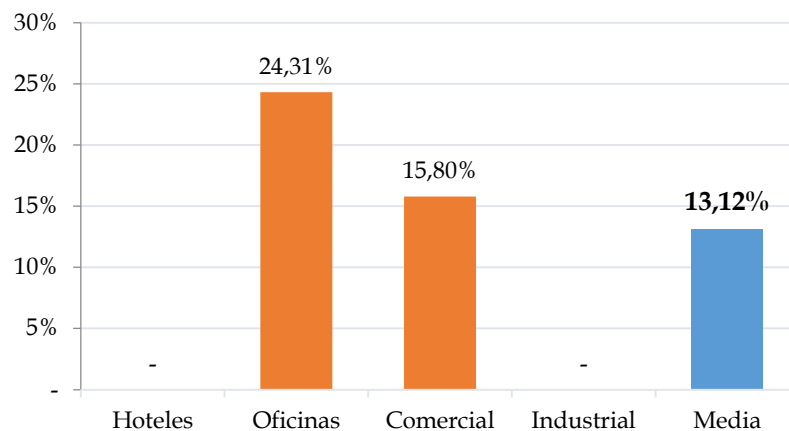
Rentabilidad neta



Beneficio neto recurrente (MM€)



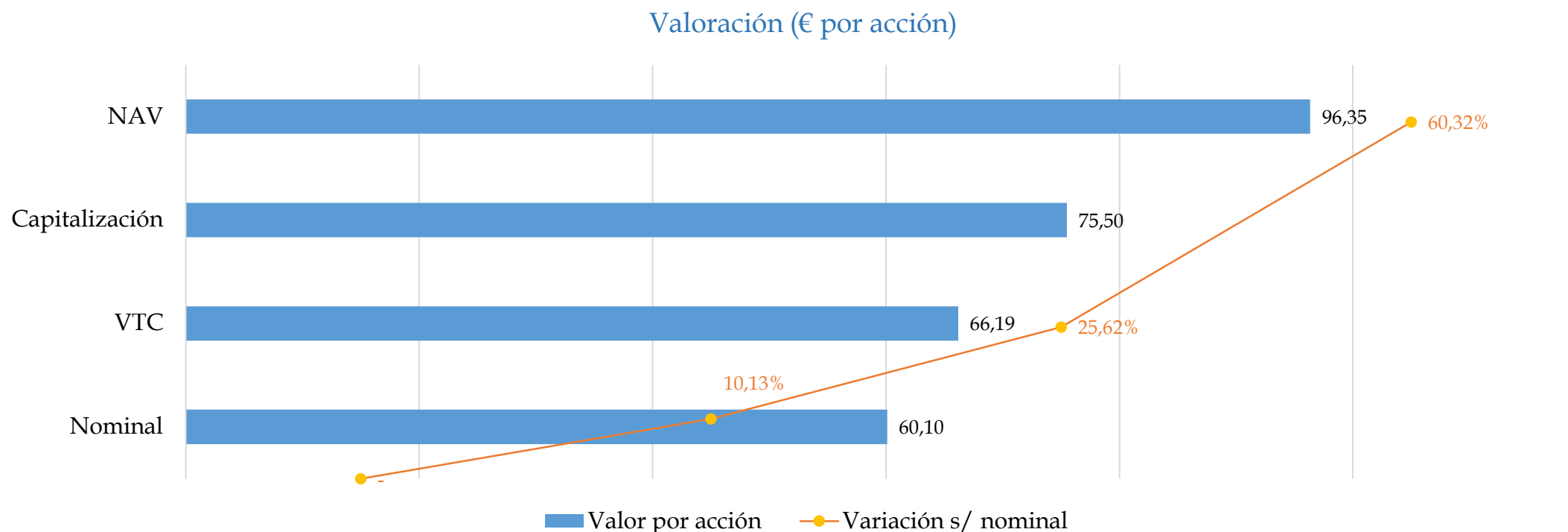
Ratio de desocupación



- **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:** 24% en el área de Oficinas debido a la vacancia de Juan Ignacio Luca de Tena 17 y 16% 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 junio de 2019, las acciones de la Sociedad cotizaban a **75,50 euros por acción** (73,50 euros por acción al cierre del ejercicio 2018) por lo que el valor de capitalización bursátil asciende a **336,14 millones de euros**.
- El NAV es de **96,35 euros por acción** (+60,32% sobre valor nominal) lo que supone que cotiza con un **-21,64% de descuento sobre NAV** y con un **+14,07% de prima sobre VTC**.



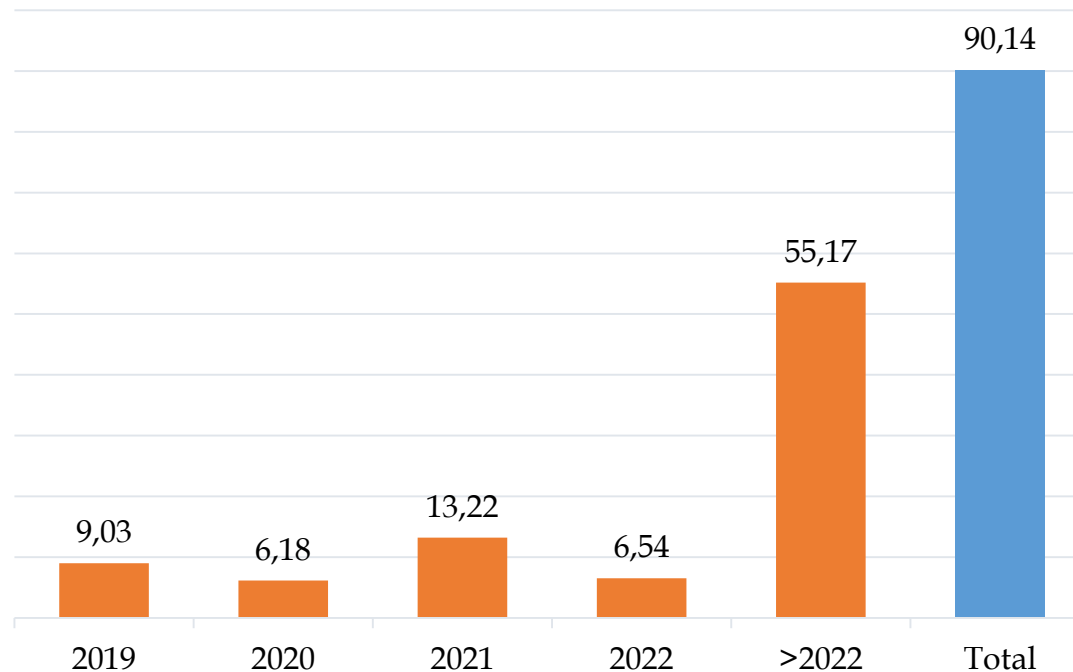
Endeudamiento

La Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 90.140.860 euros (73.073.802 euros al 31 de diciembre de 2018). El detalle de la misma es el siguiente:

Detalle de deuda	Euros	
	30/06/2019	31/12/2018
José Abascal, 41	11.400.000	11.400.000
Titán, 13	12.429.328	12.826.009
Conde de Peñalver, 16	8.070.572	8.328.143
Plaza de España (Castellón)	1.043.559	1.429.016
Valle de la Fuenfría, 3	9.512.189	9.756.825
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	12.000.000	-
Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7	4.500.000	4.500.000
Deuda con garantía hipotecaria	58.955.648	48.239.993
Obligaciones y bonos	10.000.000	10.000.000
Préstamo personal a largo plazo (Goya 59)	10.000.000	-
Pólizas de crédito dispuestas	8.365.555	9.868.275
Préstamos a largo plazo	5.258.640	5.104.342
Intereses devengados pendientes de vencimiento	229.870	269.879
Derivado	276.013	276.013
Deuda sin garantía real	34.130.077	25.518.509
Tesorería	-2.944.865	-684.700
Deuda financiera neta	90.140.860	73.073.802

Vencimientos y estructura deuda

Vencimiento deuda
(MM Euros)



Estructura deuda
[MM Euros; %]

