

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 Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, **Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.** comunica el siguiente:

### **HECHO RELEVANTE**

Con fecha 28 de abril de 2016 y en la sede de la Sociedad se ha celebrado el Consejo de Administración de la misma en el que se han aprobado, entre otros, los resultados consolidados del Grupo correspondientes al primer trimestre del ejercicio 2016.

Se adjunta resumen de la presentación de resultados consolidados del Grupo del primer trimestre del ejercicio 2016.

Madrid, 28 de abril de 2016.

Atentamente,

---

D. Marco Colomer Barrigón  
Presidente y Consejero Delegado



SAINT CROIX  
HOLDING IMMOBILIER,  
SOCIMI, S.A.

---

Resultados consolidados  
al 31 de marzo de 2016

# Índice

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 1. Resultados Consolidados 1 T 2016 | 3  |
| 2. Indicadores EPRA                 | 8  |
| 3. Inversiones inmobiliarias        | 9  |
| 4. Inversiones                      | 10 |
| 5. GAV                              | 11 |
| 6. Valoración                       | 12 |
| 7. Cartera de Arrendamientos        | 13 |
| 8. Endeudamiento                    | 14 |
| 9. Dividendos 2016 con cargo a 2015 | 15 |

# Resultados Consolidados 1 T 2016

| Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada | Euros            |                  |                |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
|                                            | 31/03/2016       | 31/03/2015       | + / -          |
| Ingresos                                   | 4.230.023        | 4.506.322        | -276.299       |
| Margen neto                                | 4.036.892        | 4.006.387        | 30.505         |
| % / ingresos                               | 95,43%           | 88,91%           | 6,52%          |
| <b>EBITDA</b>                              | <b>3.962.289</b> | <b>3.664.340</b> | <b>297.949</b> |
| % / ingresos                               | 93,67%           | 81,32%           | 12,36%         |
| Amortizaciones                             | -1.137.812       | -1.273.227       | 135.415        |
| Subvenciones                               | 28.546           | 27.179           | 1.367          |
| Otros resultados                           | 9.570            | -                | 9.570          |
| Resultado enajenaciones activos            | -                | -                | -              |
| Deterioro/Reversión                        | -                | -                | -              |
| Resultado financiero                       | 162.180          | 329.805          | -167.625       |
| <b>EBT</b>                                 | <b>3.024.773</b> | <b>2.748.097</b> | <b>276.676</b> |
| % / ingresos                               | 71,51%           | 60,98%           | 10,52%         |
| Impuesto sociedades                        | -                | -                | -              |
| <b>EAT</b>                                 | <b>3.024.773</b> | <b>2.748.097</b> | <b>276.676</b> |
| % / ingresos                               | 71,51%           | 60,98%           | 10,52%         |

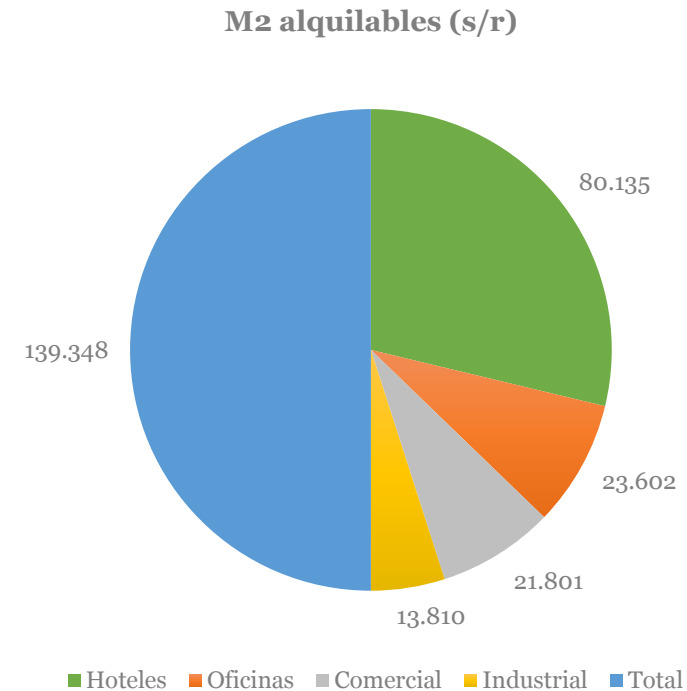
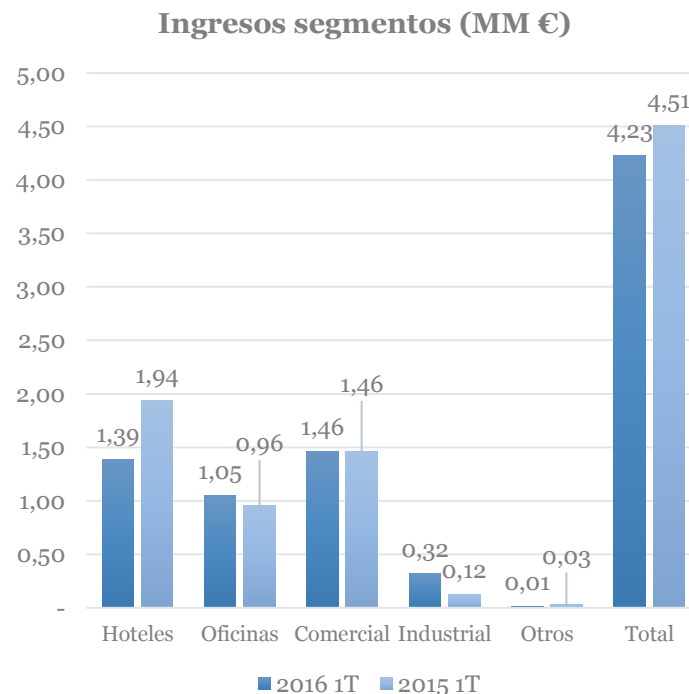
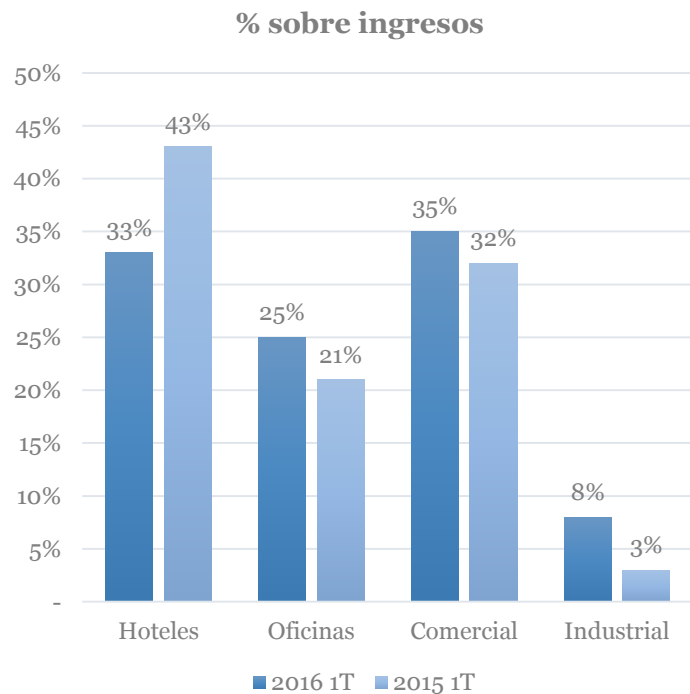
# Resultados Consolidados 1 T 2016

**Ingresos:** el Grupo ha obtenido unos ingresos por importe de 4.230.023 euros (4.506.322 euros a 31 de marzo de 2015) lo que supone una disminución de 276.299 euros entre ejercicios **(-6%)**. Todos los ingresos del ejercicio 2016 provienen de la actividad de alquiler de las propiedades inmobiliarias a excepción de 18.896 euros con origen en servicios (25.560 euros en marzo de 2015).

Eliminando el efecto de las nuevas inversiones y desinversiones, la variación en ingresos ha sido de un **-3%**.

|              | Euros            |                  | Variación en % |                        |
|--------------|------------------|------------------|----------------|------------------------|
|              | 31/03/2016       | 31/03/2015       | "Growth"       | "Like for Like Growth" |
| • Hoteles    | 1.389.754        | 1.941.209        | -28,41%        | -12,79%                |
| • Oficinas   | 1.048.782        | 960.577          | 9,18%          | 9,18%                  |
| • Comercial  | 1.462.549        | 1.459.661        | 0,20%          | 0,20%                  |
| • Industrial | 317.235          | 119.315          | 165,88%        | 0,15%                  |
| • Otros      | 11.702           | 25.560           | -54,22%        | -                      |
| <b>Total</b> | <b>4.230.023</b> | <b>4.506.322</b> | <b>-6,13%</b>  | <b>-3,04%</b>          |

# Resultados Consolidados 1 T 2016



**Ocupación:** Al 31 de marzo de 2016, el grado de ocupación de los activos inmobiliarios es del 89,72% frente al 89,92 % al 31 de marzo de 2015 y del 91,18% al 31 de diciembre de 2015.

# Resultados Consolidados 1 T 2016

**Margen neto:** el **Margen neto del Grupo es positivo** y asciende a 4.036.892 euros (4.006.387 euros en marzo de 2015), esto es un 95,43% de los ingresos en comparación con el 88,91% de marzo de 2015 lo que supone un aumento de 10,86 puntos porcentuales **(+1%)**.

**Ebitda:** es positivo y asciende a 3.962.289 euros (3.664.340 euros en marzo de 2015), esto es, un 94% de los ingresos en comparación con el 81% de marzo de 2015 lo que supone un aumento de 6 puntos porcentuales. **(+8%)**

**Deterioro/Reversión:** No se han registrado deterioros de las inversiones inmobiliarias en el primer trimestre de 2016 al igual que tampoco los hubo en el primer trimestre de 2015.

**Resultado enajenación de activos:** No se han registrado resultados de enajenación de activos en el primer trimestre de 2016 al igual que tampoco los hubo en el primer trimestre de 2015.

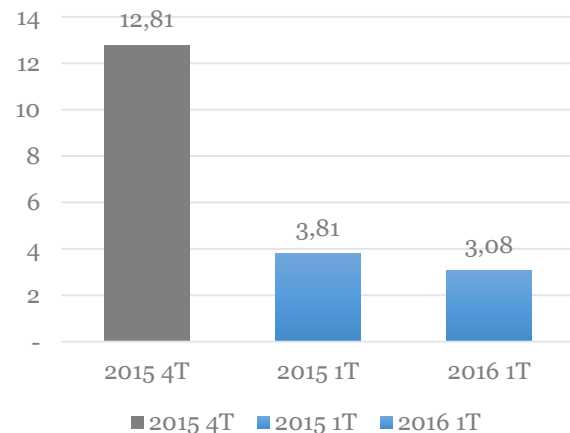
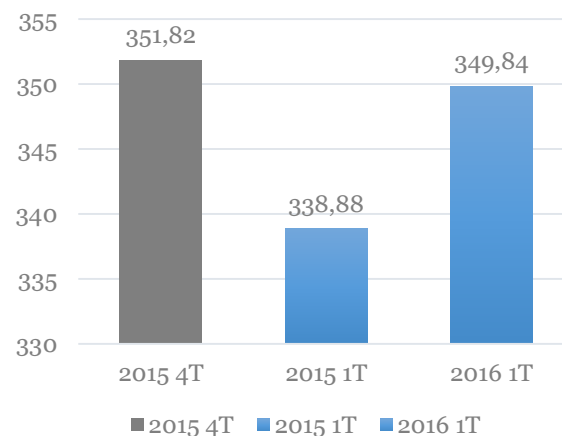
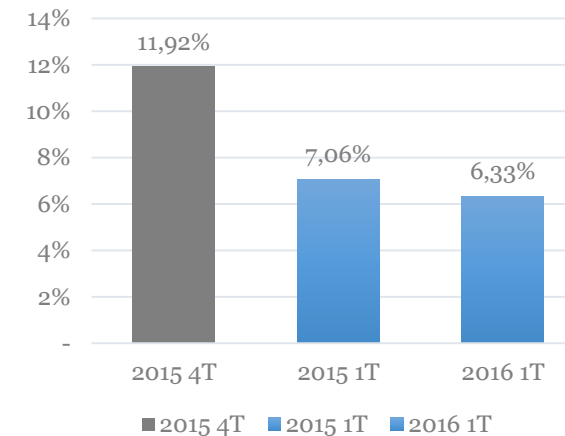
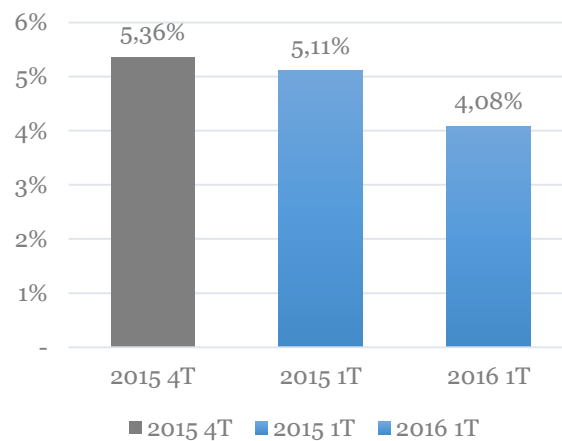
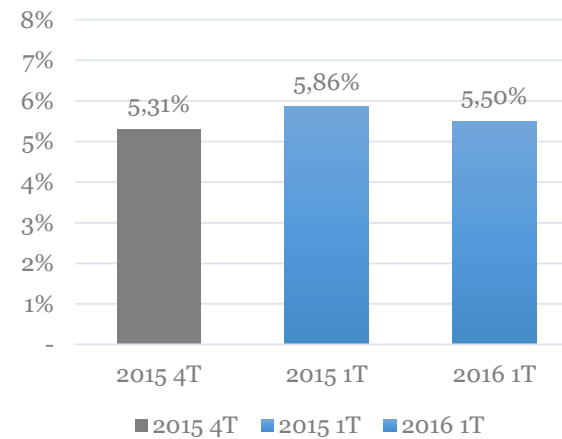
# Resultados Consolidados 1 T 2016

**Resultado financiero:** como consecuencia de la política de financiación a Sociedades Vinculadas del excedente de tesorería, el Grupo ha generado en el ejercicio 2016 un resultado financiero neto positivo por importe de 162.180 euros [ingresos financieros por importe de 269.703 euros y gasto financiero por importe de 107.523 euros] (329.805 euros en 2015).

**Resultado neto:** Al 31 de marzo de 2016, el Grupo ha obtenido un resultado neto consolidado positivo de 3.024.773 euros frente a los 2.748.097 euros del ejercicio 2015, esto es, una mejora de 276.676 euros, **un +10% de mejora.**



# Indicadores EPRA

**Earning (MM €)****NAV (MM €)****% Cost ratio****% Vacancy rate****% Net initial yield**

# Inversiones inmobiliarias

|                                     | Euros                  |                   |                         |           |                        |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------------|-----------|------------------------|
|                                     | Saldo al<br>31/12/2015 | Adiciones         | Retiros/<br>Reversiones | Traspasos | Saldo al<br>31/03/2016 |
| Inmuebles arrendamiento             | 305.822.724            | 12.954.998        | -                       | 603.185   | 319.380.907            |
| Inversiones curso y anticipos       | 1.430.000              | 1.727.924         | -                       | -603.185  | 2.554.739              |
| <b>Total coste</b>                  | <b>307.252.724</b>     | <b>14.682.922</b> | -                       | -         | <b>321.935.646</b>     |
| Inmuebles arrendamiento             | -27.612.952            | -1.137.648        | -                       | -         | -28.750.599            |
| <b>Total amortización acumulada</b> | <b>-27.612.952</b>     | <b>-1.137.648</b> | -                       | -         | <b>-28.750.599</b>     |
| Inmuebles arrendamiento             | -16.649.203            | -                 | -                       | -         | -16.649.203            |
| <b>Total deterioro</b>              | <b>-16.649.203</b>     | -                 | -                       | -         | <b>-16.649.203</b>     |
| <b>Total coste neto</b>             | <b>262.990.569</b>     | <b>13.545.274</b> | -                       | -         | <b>276.535.844</b>     |

| Segmentos    | Coste neto (Euros) |                    |
|--------------|--------------------|--------------------|
|              | 31/03/2016         | 31/12/2015         |
| • Hoteles    | 108.024.065        | 106.879.025        |
| • Oficinas   | 76.013.727         | 76.279.283         |
| • Comercial  | 78.931.264         | 66.229.467         |
| • Industrial | 13.566.788         | 13.602.794         |
| <b>Total</b> | <b>276.535.844</b> | <b>262.990.569</b> |

# Inversiones

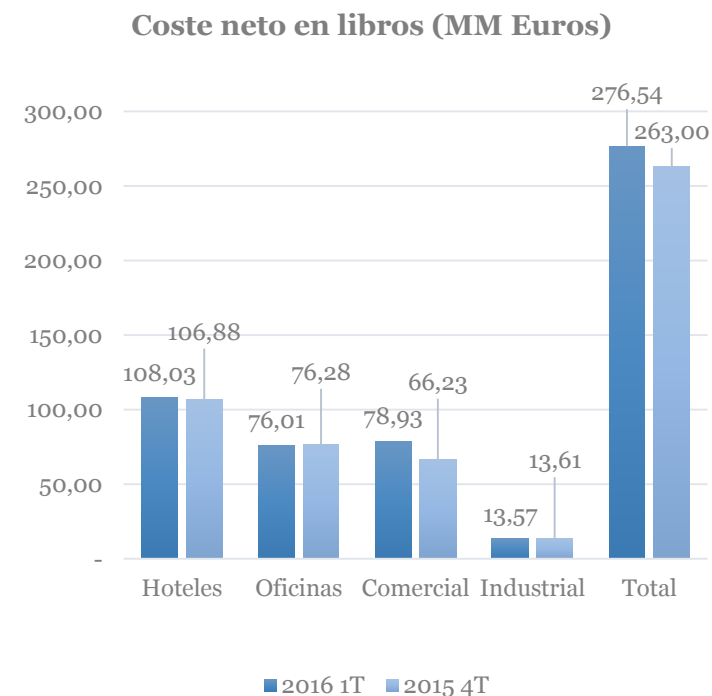
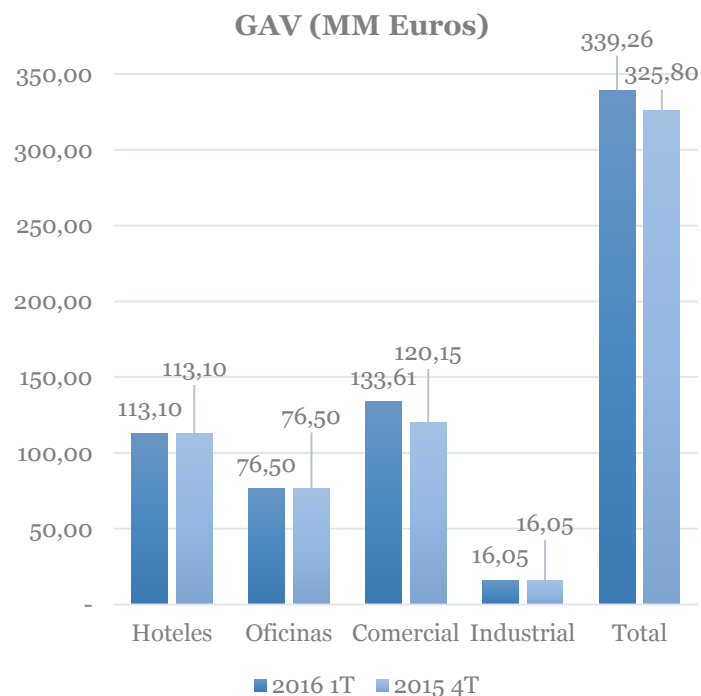
**Inversiones inmobiliarias:** Al 31 de marzo de 2016, las inversiones inmobiliarias brutas del Grupo ascienden a 321.935.646 euros (307.252.723 euros al 31 de diciembre de 2015). Ello implica un incremento del saldo entre años por importe de 14.682.924 euros debido principalmente a:

## 1.- Inversiones realizadas: 14.682.922 euros:

- **Reformas realizadas en los hoteles** por importe de 1.727.924 euros.
- **Adquisición de un local comercial.** El pasado 1 de marzo de 2016 se formalizó en escritura pública la adquisición de un local comercial sito en la calle Gran Vía 55 de Madrid. El pago de la operación de adquisición se realizó al contado y ascendió a 13.000.000 euros incluyendo el anticipo de 500.000 euros que se abonó en el ejercicio 2015 (13.455.000 euros con gastos de adquisición e impuestos). El mencionado local está situado en el denominado Edificio “LOPE DE VEGA” con accesos por la calle Gran Vía 55 y calle de Isabel la Católica 10. Tiene una superficie construida aproximada de 1.400 metros cuadrados.

# 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 valor razonable de las inversiones inmobiliarias pone de manifiesto una plusvalía latente no registrada de 62.725.011 euros (62.815.286 euros en 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 primer trimestre de 2016, las acciones de la Sociedad cotizaban a 66,10 euros por acción (63,80 euros por acción al cierre del ejercicio 2015) por lo que el valor de capitalización bursátil ascendía a 294 millones de euros.
- Teniendo en cuenta las plusvalías latentes de las inversiones inmobiliarias, el valor por acción estaría en 78,58 euros por acción (+31% sobre valor nominal y un 19% sobre el valor en Bolsa).

|                           | <b>por acción</b> | <b>Euros<br/>Valoración</b> | <b>Vs. Nominal</b> |
|---------------------------|-------------------|-----------------------------|--------------------|
| Valor nominal             | 60,10             | 267.577.040                 |                    |
| Valor patrimonio contable | 64,18             | 285.732.143                 | 6,79%              |
| Capitalización bursátil   | 66,10             | 294.290.222                 | 9,98%              |
| Valor patrimonio con NAV  | 78,58             | 349.842.273                 | 30,74%             |

# Cartera de arrendamientos

| Arrendamientos operativos<br>Cuotas mínimas | Euros              |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                             | Valor nominal      |                    |
|                                             | 31/03/2016         | 31/12/2015         |
| Menos de un año                             | 18.947.475         | 18.651.518         |
| Entre uno y cinco años                      | 62.638.186         | 66.215.792         |
| Más de cinco años                           | 41.873.535         | 40.028.534         |
| <b>Total</b>                                | <b>123.459.196</b> | <b>124.895.844</b> |

| Tipología             | WAULT       |             |
|-----------------------|-------------|-------------|
|                       | 31/03/2016  | 31/12/2015  |
| • Hoteles             | 6,35        | 6,34        |
| • Oficinas            | 5,45        | 5,42        |
| • Comercial           | 7,28        | 6,88        |
| • Industrial          | 12,00       | 12,00       |
| <b>Total Promedio</b> | <b>6,83</b> | <b>6,70</b> |

- El Grupo tiene contratadas con los arrendatarios cuotas de arrendamiento mínimas por importe de 123.459.196 euros (124.895.844 euros en 2015) 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 6,83 al cierre del 1T 2016 (6,70 en 2015).

# Endeudamiento

- El Grupo tiene una deuda financiera neta con entidades de crédito por importe de 31.822.621 euros (32.448.765 euros en 2015), lo que supone una disminución de la misma entre años por importe de 626.144 euros. El detalle de la misma es el siguiente:

| Detalle de deuda                               | Euros             |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                | 31/03/2016        | 31/12/2015        |
| Titán, 13                                      | 15.007.752        | 15.206.092        |
| Conde de Peñalver, 16                          | 9.744.786         | 9.873.571         |
| Plaza de España (Castellón)                    | 4.319.550         | 4.614.203         |
| <b>Deuda con garantía hipotecaria</b>          | <b>29.072.088</b> | <b>29.693.866</b> |
| Pólizas de crédito dispuestas                  | 1.869.436         | 2.946.662         |
| Préstamo a largo plazo                         | 3.000.000         | -                 |
| Intereses devengados pendientes de vencimiento | -                 | 21.574            |
| <b>Deuda sin garantía real</b>                 | <b>4.869.436</b>  | <b>2.968.236</b>  |
| Tesorería                                      | -2.118.903        | -213.339          |
| <b>Deuda financiera neta</b>                   | <b>31.822.621</b> | <b>32.448.763</b> |

- El LTV del Grupo al 31 de marzo de 2016 es del 7,90% (9,16% en 2015). Considerando la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela (Ayamonte – Huelva) el LTV es del 13,19% (15,63% en 2015).
- Teniendo en cuenta la financiación del Grupo a sociedades vinculadas, la Deuda Financiera Neta (bancaria y no bancaria) asciende a -21.124.797 euros (-28.575.800 euros a 31 de diciembre de 2015).

# Dividendos 2016 con cargo a 2015

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

- El resultado neto positivo de la Sociedad Dependiente (COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.) al 31 de diciembre de 2015 ascendió a 18.498.617 euros. En la Junta General Anual de la misma celebrada el 1 de abril de 2016, se aprobó el pago a la Sociedad Dominante del dividendo del ejercicio 2015 por importe total de 14.799.010 euros.
- El resultado neto positivo de la Sociedad Dependiente (INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.) al 31 de diciembre de 2015 ascendió a 2.464.962 euros. En la Junta General Anual de la misma celebrada el 1 de abril de 2016, se aprobó el pago a la Sociedad Dominante del dividendo del ejercicio 2015 por importe total 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 ascendió a 9.755.905 euros. En la Junta General Anual de la misma celebrada el 1 de abril de 2016, se aprobó el pago a sus accionistas de un dividendo bruto de 6.979.719 euros (1,57 euros por acción).

**Todos los dividendos descritos anteriormente se han abonado el 18 de abril de 2016**