

HECHO RELEVANTE – OBSIDO SOCIMI, S.A.

Marbella 28 de diciembre de 2015

Muy señores nuestros,

De acuerdo con lo establecido en el Apartado 2.14 del Anexo I de la Circular 2/2014, según el cual el Emisor asume *“el compromiso de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos y costes difieren significativamente de los previstos o estimados”*, esta Sociedad traslada al Mercado, a través del presente Hecho Relevante, lo siguiente:

Que, en relación con las previsiones contenidas en el Plan de Negocio recogido en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado (DIIM) para 31 de diciembre de 2015, se han advertido una posible desviación superior a un 10% en alguna de las partidas más significativas.

Los motivos principales de dichas desviaciones han sido (i) la imposibilidad de llevar a cabo la fusión por absorción de *“Caravan Saray, S.L.”* por *“OBSIDO SOCIMI, S.A.”*, en adelante *“OBSIDO SOCIMI”* o *“la Compañía”*, prevista para 2015; (ii) la no ejecución de la ampliación de capital prevista para el último semestre de 2015; y, por último, (iii) una disminución de los ingresos previstos en los hoteles al no haberse podido terminar, en las condiciones y plazos previamente programados, las obras de mejora y adaptación de la totalidad de las habitaciones.

Son estos, entre otros, los principales motivos por los que se han producido una serie de desviaciones en las previsiones presentadas por OBSIDO SOCIMI.

A continuación se detallan las principales causas de cada una de ellas así como las nuevas previsiones en función de la nueva situación financiero económica de la compañía:

Antecedentes:

OBSIDO SOCIMI compró la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad *“Caravan Saray, S.L.”*, sociedad que actualmente es propietaria de los inmuebles Hotel Diana Park y Apartotel Marbella Inn.

OBSIDO SOCIMI tenía prevista, aunque no se ha podido llevar a efecto, la absorción de *“Caravan Saray, S.L.”* durante el último trimestre de 2015, en el que también pretendía tener firmado un contrato de arrendamiento con dos sociedades gestoras que se encargaran de la gestión de los complejos hoteleros, siendo los ingresos procedentes de estos contratos percibidos por OBSIDO SOCIMI.

Por lo que se refiere a la segunda ampliación de capital a realizar por OBSIDO SOCIMI, segundo hito significativo dentro de la planificación de la compañía, una vez estuvieran los títulos de la primera ampliación cotizando en el Mercado Alternativo Bursátil, indicamos lo siguiente:

Con esta ampliación, estimada inicialmente en tres millones de euros, la Compañía tenía previsto entre sus primeros objetivos (i) finalizar las obras de remodelación de la totalidad de las habitaciones de ambos hoteles, (ii) cubrir holgadamente las necesidades de tesorería, y (iii) realizar alguna adquisición de inmuebles en el mercado hotelero de la Costa del Sol, en concreto algunos hoteles que se tenían identificados.

Dado que, como se explicará más adelante, dicha ampliación ha tenido que ser pospuesta para el primer trimestre del 2016, se ha producido, de forma transitoria, un desfase con respecto a las previsiones de alguna de las principales variables económicas y financieras previstas por la Compañía.

Con objeto de entender y explicar adecuadamente dichos desfases, es importante recordar que la principal fuente de ingresos, directa o indirecta, de la SOCIMI procede los ingresos de ambos Hoteles, por lo tanto se entiende que es necesario explicar cómo han sido las desviaciones en las cuentas de ambos establecimientos, con independencia de que estos se encuentren jurídica y mercantilmente bajo la participada "Caravan Saray, S.L."

La situación actual es previsible que cambie en el primer trimestre del 2016, cuando se produzca "Caravan Saray, S.L." sea absorbida por su matriz OBSIDO SOCIMI, tras la cual los complejos hoteleros se contabilizarán en el Balance de la SOCIMI y, consecuentemente, los ingresos serán percibidos directamente por la SOCIMI, a través del oportuno contrato de alquiler a las gestoras.

De acuerdo con los anteriores datos y debido a la importancia de las desviaciones, OBSIDO SOCIMI ha decidido establecer unas nuevas previsiones, sobre ingresos y costes futuros que afectan sustancialmente a las de la Compañía, tal como en su momento se recogieron en el punto 1.14 del Documento Informativo de Incorporación al Mercado (DIIM) presentado al MAB.

A continuación se detallan las partidas más significativas para el periodo comprendido entre agosto 2015 y diciembre 2015 y posteriormente para el ejercicio completo de 2016.

PREVISIONES DE LOS HOTELES EXPLOTADOS POR CARAVAN SARAY, S.L (periodo de 5 meses comprendido entre agosto 2015 y diciembre 2015)

Los datos que a continuación se reflejan en este primer cuadro corresponden a las cifras presentadas en el DIIM, así como las nuevas estimaciones una vez analizada la situación actual, teniendo ya en cuenta los acontecimientos anteriores, y, en concreto, la de los dos hoteles de forma independiente.

Todas las cifras expuestas se basan en la información presentada por la Compañía en el DIIM presentado para su incorporación al MAB:

	Previsiones presentadas año 2015			Nuevas Previsiones año 2015			%
	Marbella Inn	Diana Park	Total año 2015	Marbella Inn	Diana Park	Total año 2015	
Ingresos por ventas	410.394	1.044.363	1.454.757	222.523	393.184	615.707 €	-57,68%
Gastos de explotación	276.761	540.522	817.283	272.428	419.997	692.425	-15,28%
Gastos de Alquiler	145.772	418.267	564.039	0	0	0	-100,00%
Resultado Operativo (G.O.P)	-12.139	85.574	73.435	-49.905	-26.813	-76.718	-204,47%
Gastos de gestión y explotación	-3.642	25.672	22.030	0	0	0	-100,00%
Margen operativo bruto (BAII)	-8.497	59.902	51.405	-49.905	-26.813	-76.718	-249,24%
Amortización	17.584	30.162	47.746	42.203	72.390	114.593	140,01%
Beneficio antes de Impuestos	-26.081	29.740	3.659	-92.108	-99.203	-191.311	-5328,51%
Impuesto (30%)		8.922	8.922	0	0	0	-100,00%
Beneficio Neto	-26.081	20.818	-5.263	-92.108	-99.203	-191.311	3535,02%

*Las cifras del cuadro anterior son cifras referidas al periodo comprendido entre agosto de 2015 a diciembre 2015.

Ingresos por ventas:

En las previsiones presentadas en el momento de incorporación de OBSIDO SOCIMI en el MAB, se estimó un grado medio de ocupación del 71% para el Hotel Diana Park y de un 72% para el Apartotel Marbella Inn.

Esta estimación se realizó en atención al número de habitaciones disponibles de ambos complejos hoteleros, debido a las obras de mejora que se estaban realizando y se iban a terminar con los fondos de la ampliación de capital.

Los ingresos por ventas estimados para el año 2015 fueron de 410.394 € para el Apartotel Marbella Inn y de 1.044.363 € para el Hotel Diana Park. Dado que las obras de reforma y adaptación de las habitaciones de ambos hoteles no se han podido ir completado, tal y como estaba programando, la Sociedad no ha podido disponer del número de habitaciones previstas en la proyecciones presentadas.

Las habitaciones disponibles, ya terminadas las reformas, durante este periodo ha sido aproximadamente para cada uno de los hoteles de un 62%, por lo que la desviación hasta el 100% de las mismas terminada es la que explica en su totalidad la desviación a la baja de los ingresos de ambos hoteles.

El resumen numérico de esta situación se ha traducido en una merma en los ingresos para ambos complejos hoteleros de, aproximadamente, un 58% menos de lo inicialmente previsto. En el cuadro se pueden observar ya las nuevas estimaciones de ingresos, teniendo ya cuenta

que las obras se van a ir realizando a lo largo de los primeros meses del 2016, que, de forma paulatina, se irán poniendo en explotación a medida que se finalicen las obras en cada una de ellas. En cualquier caso, la sociedad estima que para antes del verano del 2016, plena temporada alta de ingresos, todas las obras estarán terminadas y, por lo tanto, ambos establecimientos estarán disponibles en su máxima capacidad.

Gastos de explotación:

Los Gastos de explotación para el periodo de 5 meses del año 2015 se han mantenido en línea con la disponibilidad de las habitaciones y, por tanto, de los ingresos previstos, de ahí la disminución de los mismos en un 15 %, que no es sino el reflejo prácticamente proporcional a la capacidad del hotel y su nivel de ocupación.

Gastos de alquiler:

Tal y como se ha explicado anteriormente, este epígrafe debería reflejar los alquileres que deberían pagar a la SOCIMI las gestoras. Como quiera que no se han podido activar dichos contratos, entre otros motivos por no estar 100% disponibles la totalidad de las habitaciones de ambos hoteles y no haberse realizado la fusión prevista, las nuevas previsiones para el periodo de 5 meses del año 2015 se deben quedar a cero euros.

Gastos de gestión:

Los gastos de gestión para el periodo de 5 meses del año 2015 han sido igual a 0 €, debido a que las gestoras no se han puesto en funcionamiento.

PREVISIONES DE LOS HOTELES EXPLOTADOS POR CARAVAN SARAY, S.L para el ejercicio completo de 2016

OBSIDO SOCIMI, tal y como ha sido explicado, no ha podido realizar la fusión por absorción con "Caravan Saray, S.L.". En estas nuevas previsiones se establece que la fusión debería realizarse a largo del primer cuatrimestre del año 2016, fecha en la que entrarán en vigor los contratos de arrendamiento firmados con dos sociedades gestoras que se encargarán de la gestión de los complejos hoteleros.

Asimismo, dentro de estas nuevas estimaciones para este ejercicio, la sociedad entiende que, dado que la previsible aprobación definitiva de la ampliación de capital se haga efectiva a lo largo del primer trimestre, la terminación de las obras pendientes, los desajustes de tesorería, y una posible nueva adquisición, se puedan llevar a cabo tal se ha estimado en las nuevas previsiones.

A continuación se detallan las partidas más significativas para el ejercicio completo de 2016:

	Previsiones presentadas año 2016			Nuevas previsiones año 2016			%
	Marbella Inn	Diana Park	Total año 2016	Marbella Inn	Diana Park	Total año 2016	
Ingresos por ventas	1.373.732	2.765.010	4.138.742	983.040	1.639.140	2.622.180	-36,64%
Gastos de explotación	718.355	1.347.128	2.065.483	642.185	880.500	1.522.685	-26,28%
Gastos de Alquiler	491.533	1.063.411	1.554.944	491.533	636.545	1.128.078	-27,45%
Rtdo. Operativo (G.O.P)	163.844	354.471	518.315	-150.678	122.095	-28.583	-105,51%
Gtos gestión y explotación	49.153	106.341	155.494 €	23.870 €	53.276	77.146	-50,39%
Margen op. bruto (BAII)	114.691	248.130	362.821 €	-174.548	68.819	-105.729	-129,14%
Amortización	42.968	73.702	116.670 €	42.667 €	73.186	115.853	-0,70%
Bº antes de Impuestos	71.723	174.428	246.151 €	-217.215	-4.367	-221.582	-190,02%
Impuesto (30%)	13.696	52.328	66.024	0	0	0	-100,00%
Beneficio Neto	58.027	122.100	180.127 €	-217.215	-4.367	-221.582	-223,01%

Ingresos por ventas:

En las previsiones presentadas en el momento de incorporación de OBSIDO SOCIMI en el MAB, para el año 2016, se estimó que las obras de mejora de los complejos hoteleros, que se estaban realizando en ambos complejos, estarían terminadas y, por lo tanto, ambos tendrían el 100% de las habitaciones disponibles.

Los ingresos por ventas estimados para el año 2016 fueron de 983.040 € para el Apartotel Marbella Inn y de 1.639.140 € para el Hotel Diana Park. Sin embargo, debido a que las obras no se han podido ir completado, los ingresos para ambos complejos hoteleros se han reducido en aproximadamente un 37%.

Al igual que las desviaciones producidas en este mismo epígrafe en los 5 meses del ejercicio 2015, la principal variable que le afecta es la disponibilidad del total de las habitaciones totalmente reformadas y operativas. En la medida que aún queda un porcentaje significativo de obra pendiente de ejecutar en ambos establecimientos, la dirección de la Sociedad entiende que este retraso se debería plasmar en esta cuenta, con el anteriormente descrito descenso de la misma de un 37%.

No obstante lo anterior, la Sociedad estima que la finalización de las obras de mejora en ambos Hoteles deberían estar finalizadas para el inicio de la temporada alta (Verano) y de esta forma estar ya a pleno rendimiento.

Gastos de explotación:

Los Gastos de explotación para el año 2016 han disminuido aproximadamente en un 26%. Al igual que para el periodo anterior, este epígrafe es una proporción variable en función del número de habitaciones disponibles, por lo que las nuevas previsiones aquí establecidas se basan en una paulatina puesta en marcha de todas las habitaciones.

Gastos de alquiler:

Los gastos de alquiler previstos para el año 2016 ascendían a 1.554.944 €. Debido al retraso en entrar en vigor los contratos de alquiler y que su entrada en vigor está prevista para el primer trimestre de 2016, las nuevas previsiones para el año 2016 establecen la cifra de 1.128.078 €, ya que los contratos de arrendamiento con ambas gestoras entrarán en vigor al producirse la fusión por absorción explicada anteriormente.

La dirección de la Sociedad entiende que una vez estén finalizadas las obras de mejora en las habitaciones, así como la absorción de Caravan Saray, ambas gestoras procederán a hacer efectivo, en todos sus términos, los contratos previamente firmados.

Gastos de gestión:

Los gastos de gestión para el año 2016 de 77.146 € son los que corresponden a un ejercicio normal, con las salvedades reiteradamente explicadas anteriormente.

ANÁLISIS DE LAS PREVISIONES Y ESTIMACIONES DE OBSIDO SOCIMI DE CARÁCTER NUMÉRICO SOBRE INGRESOS Y COSTES FUTUROS, ASÍ COMO LA REVISIÓN DE CADA UNA DE ELLAS EN FUNCIÓN DE LA NUEVA SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

Como se ha desarrollado anteriormente en la explicación de las antiguas y nuevas previsiones de los dos hoteles de forma individual, los principales motivos que han llevado a esta revisión de las previsiones han sido, entre otras, las siguientes:

- La inejecución de la absorción de “Caravan Saray, S.L.” por su matriz OBSIDO SOCIMI, que se ha tenido que retrasar por no estar al 100% operativos los hoteles y no poder poner en marcha los contratos de alquiler con las gestoras.
- la inejecución de la ampliación de capital prevista para el último trimestre de 2015, que ha supuesto el retraso en las obras de mejora, y, por ello, una menor disponibilidad de habitaciones para su alquiler.

EL principal motivo de este retraso ha sido la imposibilidad legal de hacer una convocatoria de la Junta General de Accionistas, al no ser posible para el Proveedor de Liquidez e Iberclear emitir, en tiempo y forma las tarjetas de asistencia a la junta hasta mediados del mes de Diciembre, con las dificultades jurídicas que ello supone.

Ante esta situación, el Consejo de Administración decidió convocar dicha Junta una vez tenía garantías jurídicas suficientes, estando convocada para el próximo 28 de diciembre, debidamente comunicada como Hecho Relevante al Mercado. En dicha Junta de accionistas, el punto esencial del orden del día es la autorización al Consejo de Administración para realizar una ampliación de capital por un importe de hasta 2.750.000 €. Adicionalmente, es intención de OBSIDO SOCIMI llevar a cabo más ampliaciones de capital durante el año 2016 hasta completar la cifra de 6.000.000 € (seis millones) establecido en las nuevas estimaciones.

- La no ejecución del contrato de Alquiler de ambos establecimientos hoteleros con sus respectivas gestoras debido a que no estaban ambos establecimientos al 100% operativos. Esto ha supuesto, tal y como se ha explicado, que los ingresos previstos por este epígrafe quedan reducidos a cero euros en el 2015. Previsiblemente, ya estarían operativos para el 2016.
- El cambio en determinadas partidas de la financiación prevista, entre las que destaca la habida con el Banco Popular, con la Seguridad Social y con la Hacienda Pública.

La primera se ha reflejado una eliminación de la carencia en la operación de Leasing, y a la no disponibilidad del préstamo de 700.000 € previstos como extras, que el banco, en el último momento, decidió aplicar para el pago de determinados intereses y principal que se habían producido desde el momento del acuerdo hasta la fecha de la firma.

Respecto del pago a la Seguridad Social y la Hacienda Pública, éstas se han trasladado al 2016, tal y como se refleja en las nuevas previsiones.

Estos han sido los principales motivos de las desviaciones y que de forma numérica se reflejan en el siguiente cuadro:

	Estimaciones Actuales 2015	Nuevas Estimaciones 2015	%	Estimaciones Actuales 2016	Nuevas Estimaciones 2016	%
SOCIMI						
<i>Ingresos SOCIMI (rentas)</i>	564.039	0	- 100,00%	1.554.944	1.128.078	-27,45%
Otros, Seguros e imp. (IBI, etc.)	100.000	100.000	0,00%	100.000	100.000	0,00%
Gastos operativos	100.000	100.000	0,00%	402.000	402.000	0,00%
Gastos de constitución	25.000	25.000	0,00%			
Gastos de mantenimiento	148.000	12.000	-91,89%	106.000	106.000	0,00%
GASTOS Adicionales						
EBITDA=Marg.oper. bruto	191.039	-237.000	- 224,06%	946.944	520.078	-45,08%
Amortización	146.723	146.723	0,00%	352.136	352.136	0,00%
EBIT=Bº antes imp. e intereses	44.316	-383.723	- 965,88%	594.808	167.942	-71,77%
Intereses	209.528	322.809	54,06%	490.591	454.560	-7,34%
INTERESES PRÉSTAMO D.PARK	103.578	187.643	81,16%	241.573	203.673	-15,69%
INTERESES PRÉSTAMO M.INN	105.950	135.166	27,58%	249.018	250.887	0,75%
Beneficio antes de impuestos	-165.212	-706.532	327,65%	104.217	-286.618	-375,02%
Impuesto (0%)	0	0		0	0	
Beneficio después de impuestos	-165.212	-706.532	327,65%	104.217	-286.618	-375,02%
Pago accionistas (80%)	0	0		83.374	0	

Ampliación de capital OBSIDO	3.000.000	0	- 100,00%	3.000.000	6.000.000	100,00%
Amortización	146.723	146.723	0,00%	352.136	352.136	0,00%
Inversión en activos fijos (CAPEX)	1.287.972	0	- 100,00%		1.287.972	
NOF	5.640	5.640	0,00%	15.549	11.280	-27,46%
Flujo caja libre (antes de PP)	1.687.899	-152.363	- 109,03%	3.357.430	5.636.584	67,88%
Pago principal	240.892	240.867	-0,01%	750.310	2.117.043	182,16%
IMPORTE PRINCIPAL D.APRK	81.051	145.293	79,26%	201.539	202.379	0,42%
IMPORTE PRINCIPAL M.INN	59.841	95.574	59,71%	148.141	148.681	0,36%
Privilegiado especial	0	0		15.021	1.380.374	9089,64%
Privilegiado general	100.000	0	- 100,00%	269.832	269.832	0,00%
Ordinario	0	0		64.488	64.488	0,00%
Subordinado	0	0		51.289	51.289	0,00%
FCL	1.447.007	-393.230	- 127,18%	2.607.121	3.519.541	35,00%
FCL Acumulado	1.447.007	-393.230	- 127,18%	4.054.128	3.519.541	-13,19%

Ingresos de la SOCIMI:

OBSIDO SOCIMI, como mera tenedora de los inmuebles para su puesta en alquiler, tenía previstos únicamente como ingresos las distintas rentas que se habían pactado en los contratos de gestión con dos sociedades gestoras. Sin embargo, al no haberse producido la fusión por absorción referida, OBSIDO SOCIMI en el año 2015 no ha devenido propietaria directa de los complejos hoteleros y, en consecuencia, los ingresos correspondientes a los Hoteles han sido y serán percibidos por Caravan Saray hasta que se activen los contratos de alquiler, momento a partir del cual la SOCIMI pasará a percibir como ingreso el importe de dichos contratos. Las condiciones de los contratos no han cambiado, ni se prevén cambios, por lo que se han estimado los ingresos en función de dicho clausulado.

En relación con el primer periodo, Agosto-Diciembre 2015, ya ha quedado explicado que al no haberse podido poner en marcha el contrato de Alquiler de ambos Hoteles con sus respectivas gestoras, esta partida queda reducida a cero. Para el segundo periodo, el ejercicio completo de 2016, se prevé que el contrato de alquiler ya pueda estar plenamente operativo. No obstante, dado que la totalidad de las habitaciones no estarán disponibles desde el primer día, se ha considerado una disminución de dichas estimaciones para este segundo periodo de aproximadamente un 27%.

Gastos de Mantenimiento:

Al corresponder únicamente a la SOCIMI al final estos gastos corresponden la parte proporcional de los gastos de personal de la misma. De cara al ejercicio 2016 las cifras estimadas permanecen estables.

Intereses de préstamo:

El cambio sustancial de ambas partidas corresponde a un cambio en la carencia del pago del principal de la deuda, así como un incremento en la cantidad prestada por el banco.

Los tipos de interés aplicados en los dos principales préstamos fueron superiores a lo inicialmente previstos.

En este epígrafe, de forma genérica, también se han incluido los gastos de constitución de ambos préstamos y los correspondientes a diversos gastos de notaria y abogados, que sólo corresponden al momento de la firma y, por tanto, al primer año.

Ampliación de capital:

Tal y como ya se ha explicado, esta ampliación de capital no se ha podido llevar a cabo a lo largo del 2015, por lo que la cantidad acumulada se traslada para realizarlo en varias ampliaciones en el ejercicio 2016, dada la resolución de los motivos de la demora. La Sociedad no prevé problemas ni incidencias significativas para llevarlas a cabo en tiempo y forma, según lo reflejado en el cuadro.

Inversión en Activos Fijos (CAPEX).

Esta partida refleja las obras de mejora y acondicionamiento de las habitaciones pendientes y, al estar totalmente condicionada su contratación y finalización a la ampliación de capital, esta partida se traslada en el tiempo en los mismo términos que lo hace dicha ampliación de capital.

De esta forma, la cantidad correspondiente al periodo de 2015 se reduce a cero, al no haber podido continuar con las mismas debido a la cancelación de la ampliación prevista. Para el 2016, en tanto la Sociedad estima que sí van a poder realizarse dichas ampliaciones, se ha previsto la misma cantidad inicialmente estimada pero trasladada a lo largo del primer semestre del 2016.

Pago del Principal de la Deuda.

Las nuevas cantidades para ambos periodos reflejan los cambios finales que se produjeron en el momento de la firma por parte del Banco Popular y cuya partida más significativa fue la no concesión de la carencia en el pago de la devolución del principal de préstamo de Leasing, que inicialmente se había pactado en tres años. Las cifras expuestas ya reflejan las cantidades finalmente firmadas, por todos los conceptos con el principal y único banco financiador.

Las nuevas previsiones se han elaborado tanto para los hoteles como para la Sociedad y han sido aprobadas por el Consejo de Administración de OBSIDO SOCIMI, en su sesión de 14 de Diciembre de 2015, con la aceptación unánime y sin objeciones de todos sus miembros.

D. Joaquín Hinojosa Porras

Presidente.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a series of smaller, connected strokes that form the name 'Joaquín Hinojosa Porras'.