

HEREF HABANERAS

SOCIMI, S.A.

HECHO RELEVANTE INFORMACIÓN SOBRE EL GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE NEGOCIO

MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL

Palacio de la Bolsa
Plaza de la Lealtad, 1
28014 Madrid

Madrid, 4 de Mayo de 2016

Muy Sres. Nuestros:

De acuerdo con lo establecido en la Circular 6/2016 y en concreto lo referido en el anexo I, punto 2.14 se establece por parte del Emisor *“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. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas”*.

Heref Habaneras Socimi S.A., en adelante “la Sociedad”, traslada al Mercado, a través del presente Hecho Relevante que, en relación con las previsiones para 31 de diciembre de 2015 incluidas en el Documento Informativo de Incorporación, se han advertido unas desviaciones superiores a un 10% en alguna de las partidas más significativas.

El motivo principal de las desviaciones consiste en el incremento de los gastos e ingresos de explotación asociados a los gastos repercutibles y de los gastos financieros. Se adjunta al presente hecho Relevante detalle de las referidas desviaciones en base a la información reflejada en las cuentas anuales auditadas.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.



HEREF HABANERAS SOCIMI
D. Roque Iván Rotaecche Ozores
Consejero Delegado

Anexo: PyG Cuentas Anuales a 31.12.2015 y comparativa con estimaciones realizadas en el DIIM

	Estimación DIIM	PyG 31/12/2015	Desviación	% Desviación
Ingresos brutos por alquileres	5.328.043	5.104.351	- 223.692	-4%
Ingresos por refacturaciones	1.507.735	2.140.778	633.043	42%
Ingresos brutos	6.835.778,00	7.245.128,55	409.350,55	38%
Gastos de explotación	- 2.780.284	- 3.452.593	- 672.309	24%
Amortizaciones	- 936.630	- 934.763	1.867	0%
Otros resultados	14.252	14.252	0	0%
RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN	3.133.116,00	2.872.025,06	- 261.090,94	-8%
Gastos financieros (1)	- 2.142.348	- 3.395.828	- 1.253.480	59%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	990.768	523.803	- 1.514.571	-153%
Impuestos	-	-	-	
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	990.768	523.803	- 1.514.571	-153%

A continuación se detallan las desviaciones más importes con respecto a las previsiones presentadas en el DIIM:

- Las cifras estimadas en “gastos de explotación” e “ingresos por refacturaciones” no contenían la previsión de gastos de comunidad refacturables para el periodo de Septiembre a Diciembre, por lo que aunque su efecto neto en el resultado de explotación queda compensado, se muestran individualmente por un importe inferior en 633.043 euros.
- La cifra de “gastos financieros” se incrementa en 1.253.480 como consecuencia principalmente de:
 - El impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias de los gastos de formalización de deudas por el crédito hipotecario que la sociedad firmó en el ejercicio 2015 con Natixis S.A., Sucursal en España por importe de 272.838 euros
 - Un error en la interpretación inicial del acuerdo de financiación con el accionista mayoritario de la Sociedad, HEREF III (LUXEMBOURG), SARL. Dicho préstamo establece el devengo de unos intereses trimestrales equivalentes al Euribor a tres meses más un diferencial del 2,90% y sin embargo dichos intereses se había estimado en base anual, hecho que deriva en un incremento del gasto financiero del ejercicio por importe de 959.439 euros. La Sociedad ha procedido al repago de la práctica totalidad de dicho préstamo y a la fecha de la publicación de este hecho relevante la deuda mantenida por este préstamo en concepto de principal e intereses asciende únicamente a 521.361 euros.
- Como consecuencia de lo anterior el “Resultado del Ejercicio” disminuye en 1.514.571 euros.