



MERCADO ALTERNATIVO BURSATIL (MAB)
Palacio de la Bolsa
Plaza de la Libertad, 1
28014 Madrid

Marbella (Málaga), 29 de Junio de 2016

Muy Sres. nuestros,

OBSIDO SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad"), en cumplimiento de lo dispuesto en la Circular MAB 7/2016 sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursatil, a continuación hace público el grado de cumplimiento de las previsiones de negocio para el periodo 2015.

La Sociedad publicó el pasado 24 de mayo de 2016 un Hecho Relevante en el que se indicaba el grado de cumplimiento de las previsiones que los hoteles Diana Park y Marbella Inn, propiedad de Caravan Saray, S.L., respecto a las estimaciones que OBSIDO SOCIMI, S.A. comunicó el Mercado a través de Hecho Relevante el pasado 20 de diciembre de 2015.

Las cifras expuestas en la tabla adjunta hacen referencia a las previsiones comunicadas por la Sociedad a través de Hecho Relevante publicado el 28 de diciembre de 2015, y se comparan con la información financiera individual de OBSIDO SOCIMI, S.A. a cierre del ejercicio 2015 publicada el 19 de mayo de 2016.

En dichas estimaciones de 28 de diciembre de 2015 se contemplaban unos resultados considerando que la sociedad Caravan Saray, S.L. se habría fusionado con OBSIDO SOCIMI, S.A. durante 2015.

Este proceso de fusión no pudo realizarse en las fechas previstas, por lo que a fecha 31 de Diciembre de 2015, había ingresos y gastos que seguían atribuibles a Caravan Saray, S.L. y, como consecuencia de ello, se han generado importantes desvíos respecto a las previsiones que se comunicaron al Mercado.

	Nuevas Estimaciones 2015	DATOS REALES 2015	%
SOCIMI			
<i>Ingresos SOCIMI (rentas)</i>	0		
Otros, Seguros e imp. (IBI, gastos bancarios, etc.)	100.000	4.333,32	-95,66%
Gastos operativos	100.000	48.159,47	-51,84%
Gastos de constitución	25.000	7.177,75	-71,29%
Gastos de mantenimiento	12.000	13.049,50	8,74%
GASTOS Adicionales	0	70.000,00	100,00%
EBITDA=Marg.oper. bruto	-237.000	-142.720,00	-39,79%
Amortización	146.723	0	100,00%
EBIT=BE antes imp. e intereses	-383.723	-142.720,00	-62,80%
Intereses	322.809	46.932,28	-100,00%
INTERESES PRÉSTAMO D.PARK	187.643	101.115,49	-100,00%
INTERESES PRÉSTAMO M.INN	135.166	0	-100,00%
Beneficio antes de impuestos	-706.532	0	-79,79%
Impuesto (0%)	0	-54.183,21	100,00%
Beneficio después de Impuestos	-706.532	-95.787,72	-79,80%
Pago accionistas (80%)	0	0	

ANTECEDENTES: En 2014, las principales actuaciones societarias fueron:

1. CARAVAN SARAY, S.L.: se continuaron las gestiones y negociaciones para la salida del Concurso de Acreedores, alcanzando en el mes de Febrero de 2014 un acuerdo de Convenio y refinanciación con el Acreedor Privilegiado (Banco Popular) para, una vez firmado, superar favorablemente la Junta de Acreedores y, como consecuencia, la salida del Concurso de Acreedores. La fecha de firma ante Notario con Banco Popular finalmente quedó fijada durante el mes de Junio de 2014, firma que no se produjo en dicha fecha por encontrar el letrado del banco una pérdida de su privilegio ante el Registro de la Propiedad. El motivo que causó tal situación vino como consecuencia de que, desde el banco, no plantearon las operaciones como una refinanciación, sino como cancelación de estas y formalización de nuevas operaciones de crédito (hipoteca y leasing). Ante tal situación, Caravan Saray S.L., se vio obligado a buscar alternativas que garantizaran la posición original del banco ante el Registro de la Propiedad. Finalmente, con la aportación de garantías por D. Manuel Gimeno (Área 61, S.L.) se salvó la situación.

Las circunstancias, como consecuencia de lo expuesto, han obligado a Caravan Saray, S.L. y OBSIDO SOCIMI, S.A. a soportar unos muy importantes costes imprevistos, que se contemplan especialmente en:

- a. Honorarios de Área 61, S.L. por las garantías en favor de Banco Popular, que alcanzan la cantidad de 402.158€ más 100.000€ anuales en concepto de intereses.

- b. Pignoración de 339.600 acciones de OBSIDO SOCIMI, S.A., propiedad de D. Joaquín Hinojosa, en garantía de los honorarios y posible ejecución de los bienes de Área 61 por Banco Popular.
- c. Importantísimos retrasos en el desarrollo del Plan de Negocio, reforma de los hoteles y consecuente soporte de pérdidas en la explotación de dichos hoteles.

En el Plan de Viabilidad expuesto para la salida del Concurso de Acreedores, ya se contemplaba la creación de una SOCIMI como vehículo ideal en el desarrollo del mismo.

2. OBSIDO SOCIMI, S.A.: Por consejo del anterior Asesor Registrado, Armabex, para la creación de la SOCIMI, el 02 de abril de 2014 se decidió convertir OBSIDO GROUP, S.L. en OBSIDO S.A. Para ello se realizó una ampliación de capital de 60.000€. El documento notarial fue entregado al Registro Mercantil quien, para estos casos, nombró un Experto Independiente para su validación. Al mismo tiempo, Armabex contrató los servicios de los despachos de abogados ASHURT (D. Javier Mateos) y MARTINEZ-ECHEVARRIA (D. Francisco Gallardo) para su seguimiento y conversión a SOCIMI. Ante las dificultades para convertir Obsido Group, S.L. en Socimi, por consejo de D. Manuel Gimeno, se decidió crear una nueva sociedad bajo el nombre de OBSIDO SOCIMI, S.A., la firma de su constitución se produjo el 23 de septiembre de 2014. A partir de esa fecha, el Asesor Registrado inició la redacción del Documento para la Incorporación en el Mercado (DIM).

Como consecuencia de los hechos expuestos, se generaron:

- a. Unos costes superiores a 400.000€ en la constitución de OBSIDO SOCIMI, S.A.
- b. Unos costes adicionales, superiores a 60.000€, por la contratación de los despachos de abogados externos.
- c. Nuevos retrasos en el Plan de Negocio.

ACTUACIONES EN 2015: Durante el ejercicio 2015, entre otras, se han realizado las siguientes actuaciones:

- En fecha 17 de abril de 2015: Se celebra la primera Junta General Ordinaria en los salones del Hotel Diana Park.
- En fecha 29 de abril 2015: Se firmó Escritura de Constitución de Garantía con D. Manuel Gimeno (Área 61).
- En fecha 30 de abril de 2015: Se firmaron las nuevas operaciones de crédito con Banco Popular. Las condiciones firmadas no reflejan los acuerdos del Convenio, encareciendo significativamente las condiciones de pagos.
- En fecha 8 de junio de 2015: Caravan Saray, S.L. supera y sale del Concurso de Acreedores. La Administración Concursal deja de supervisar la gestión de la misma.
- En fecha 4 de septiembre de 2015 OBSIDO SOCIMI, S.A. se incorpora al Mercado Alternativo Bursátil (MAB). Para la llevanza del Libro de Accionistas y las operaciones de compra-venta de acciones el Sr. Fernández recomendó la contratación de Banco Sabadell, entidad que durante su

periodo de actuación solo atendió órdenes de venta de acciones, haciendo que el valor inicial de las mismas (19,40€) bajase hasta 5,25€ en un periodo de tres meses y sin causas que lo justificasen. Se requirieron las explicaciones oportunas, no habiendo recibido ningún tipo de explicación.

- En fecha 30 de septiembre de 2015: Se inician los contactos para el cambio de ASESOR REGISTRADO. Tras diversas reuniones con posibles candidatos (EBN Banco; Renta 4; KPMG; VMG; y otros), el 1/02/2016 se alcanzaron los acuerdos con GAESCO, quien, a partir de esa fecha es nombrado nuevo ASESOR REGISTRADO de OBSIDO SOCIMI, S.A.
- En fecha 20 de octubre de 2015: Se inician los contactos con BEKA Finance para negociar las condiciones de cambio de PROVEEDOR DE LIQUIDEZ. Hasta la fecha sigue siendo Banco Sabadell. Finalmente el 13/04/2016 se iniciaron las gestiones de cambio de Proveedor de Liquidez con la salida de Banco Sabadell y la entrada de BEKA Finance.
- En fecha 28 de diciembre de 2015: Celebración de Junta General Extraordinaria para aprobar una AMPLIACION DE CAPITAL por importe, según Ley de Sociedades de Capital, de hasta el 50% del capital social, es decir hasta 2.800.000€. Dicha ampliación de capital no ha sido realizada hasta el momento. Se decide aplazar su emisión hasta que las acciones alcancen, al menos, un valor de 10€ o superior.

1. GESTION DEL PATRIMONIO (HOTELES): A lo largo del año y con las limitaciones que, tanto durante el periodo concursal (primer semestre) como posterior, con la falta de recursos económicos existentes, se han podido realizar las siguientes actuaciones:

- a. Instalaciones: en el Hotel Diana Park, quien hasta entonces solo contaba con 34 habitaciones disponibles y antiguas, se completaron los trabajos de reforma en 56 habitaciones, pasando por ello de 34 antiguas a 56 nuevas.

A lo largo del primer trimestre de 2016, se han completado otras 14 habitaciones, contando al día de la fecha con 70 habitaciones totalmente renovadas. Asimismo se han realizado trabajos de mejora en el restaurante y en diversas instalaciones. Actualmente quedan 20 habitaciones pendientes de reforma y la piscina para completar las actuaciones previstas.

Los resultados de este hotel han mejorado considerablemente, encontrándose al día de hoy, en condiciones de cubrir sus costes con los ingresos previstos, con un beneficio esperado de 160.000€. En el año 2015, este hotel sufrió una pérdidas de 170.000€.

El Hotel Marbella Inn sigue en el mismo estado, disponiendo de solo 35 habitaciones antiguas a disposición. En el año 2015 sufrió unas pérdidas de 142.000 € y en 2016 los resultados serán similares al anterior.

- b. Personal: se despidió al Director General y al Director de Diana Park. Posteriormente, durante 2016, se han producido tres despidos más. Se contrató una comercial (Raquel Garay) y, durante 2016 se ha contratado un nuevo Jefe de Recepción, un recepcionista y un cocinero.

- c. Tesorería: la permanente falta de liquidez y los enormes costes asumidos durante el ejercicio, tanto en la superación del Concurso de Acreedores como en la constitución de la Socimi, no han facilitado el desarrollo de negocio previsto. Aún así se han realizado las actuaciones antes mencionadas, con los correspondientes resultados positivos. Hacer especial mención de la extremada necesidad de liquidez para atender los costes propios de los hoteles, como de la Socimi y cuotas mensuales de los créditos (702.765€). Todo ello y, como consecuencia a la imposibilidad de ejecutar la ampliación de capital prevista, obligó a recurrir a préstamos de terceros. En concreto 125.000€ recibidos de D. Kai Hallgren en Octubre 2015, y 5.000.000NOK recibidos de Finans Alliansen en Diciembre 2015.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del Mercado en la página web de la Sociedad: www.obsido.com

Atentamente,



D. Joaquín Hinojosa Porras
Presidente del Consejo de Administración