

HECHO RELEVANTE - HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.
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, 27 de Abril de 2017

Muy Sres. Nuestros:

De acuerdo con lo establecido en la Circular 15/2016 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 2016 incluidas en la actualización del plan de negocios para los ejercicios 2016 y 2017 publicado mediante Hecho relevante el día 15 de Junio de 2016, se han advertido unas desviaciones superiores a un 10% en algunas de las partidas más significativas (Anexo I).

Como continuación a la información anteriormente citada, la Sociedad traslada al Mercado, a través del presente Hecho Relevante, unas nuevas previsiones de ingresos y costes reestimadas (Nuevo Plan de Negocio) para el ejercicio 2017 en el cual se recogen los impactos derivados de las mencionadas desviaciones. (Anexo II), y que han sido aprobadas en Consejo de Administración de fecha 25 de abril de 2017, por unanimidad.

Se anexa al presente hecho Relevante:

- (i) Detalle de las referidas desviaciones en base a la información reflejada en las cuentas anuales auditadas a diciembre de 2016
- (ii) Detalle del nuevo Plan de Negocio correspondiente al 2017 y las correspondientes explicaciones en base a las cuentas anuales auditadas de 2016.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A.
D. Roque Iván Rotaache Ozores
Consejero Delegado

ANEXO I: Comparativa de las proyecciones a diciembre de 2016 y las cifras incluidas en las cuentas anuales auditadas a 31/12/2016.

	2016			
	Estimación a 31/12/2016	Cierre auditado a 31/12/2016	Desviación	% Desviación
Ingresos brutos	7.286.718,07	7.102.577,84	-184.140,23	-3%
Otros ingresos de explotación	44.962,49	41.713,31	-3.249,18	-7%
Gastos de explotación	-2.847.258,88	-2.823.097,98	24.160,90	-1%
Amortizaciones	-939.086,69	-1.217.682,71	-278.596,02	30%
Otros resultados		17.834,29	17.834,29	100%
RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN	3.545.334,99	3.121.344,75	-423.990,24	-12%
Gastos financieros	-2.245.602,52	-2.121.215,50	124.387,02	-6%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.299.732,47	1.000.129,25	-299.603,22	-23%
Impuestos	0,00	0,00	0,00	
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	1.299.732,47	1.000.129,25	-299.603,22	-23%

Las principales variaciones con respecto a las previsiones de ingresos y gastos se corresponden con:

- Respecto de las "amortizaciones": La sociedad ha solicitado al Property Manager (CBRE) un estudio del activo propiedad de la Sociedad en el que se detalla la descomponetización del mismo entre construcciones e instalaciones técnicas. Dicho análisis ha concluido que 4.643.277 euros clasificados dentro del epígrafe de construcciones, corresponden realmente a instalaciones técnicas, debiendo amortizarse como tal al porcentaje establecido en las tablas fiscales de amortización. En este sentido, la sociedad ha procedido a registrar el defecto en la amortización, produciéndose un mayor gasto por este concepto por importe de 278.596 euros.

Debido a este impacto como mayor gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad, se produce una variación total negativa del 23% respecto a la estimación del plan de negocios publicado mediante Hecho Relevante en Junio de 2016.

ANEXO II: Estimación de los gastos e ingresos a diciembre de 2017 y comparativa con las proyecciones del plan de negocios publicadas en Junio de 2016

	2017			
	Estimación a 31/12/2017 (realizada en Junio 2016)	Re-estimación a 31/12/2017	Desviación	% Desviación
Ingresos brutos	7.416.546,66	7.039.771,17	-376.775,49	-5%
Otros ingresos de explotación	44.962,49	44.618,10	-344,39	-1%
Gastos de explotación	-2.822.180,49	-2.828.633,36	-6.452,87	0%
Amortizaciones	-939.086,69	-1.076.217,09	-137.130,40	15%
RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN	3.700.241,97	3.179.538,82	-520.703,15	-14%
Gastos financieros	-2.190.523,63	-2.203.471,24	-12.947,61	1%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.509.718,33	976.067,57	-533.650,76	-35%
Impuestos	0,00	0,00	0,00	
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	1.509.718,33	976.067,57	-533.650,76	-35%

Como consecuencia del incremento en el gasto por Amortización en un 30%, respecto de las previsiones de cierre a 31 de diciembre de 2016 realizadas en Junio de 2016, derivado principalmente de la descomponetización del activo entre construcciones e instalaciones técnicas y su impacto en el cálculo de las amortizaciones, las previsiones de resultado del ejercicio a cierre de 2017 se ven disminuidas en un 35%.