



AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)

Madrid, 31 de octubre de 2017

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. (“ORES SOCIMI” o la “Sociedad”) pone en su conocimiento el siguiente”:

Hecho Relevante

A continuación, se presentan los principales hechos acaecidos durante el primer semestre de 2017 y otros acontecimientos recientes en relación a la evolución y el negocio de ORES SOCIMI:

- Durante el primer semestre de 2017, se han adquirido 5 activos por una inversión total de €50,3 millones:
 - ✓ Si bien el ritmo de inversión es inferior al previsto inicialmente para el primer semestre, debido a retrasos meramente administrativos en el cierre de algunas operaciones, a fecha actual ORES SOCIMI supera el objetivo previsto de inversión total, habiendo alcanzado los €173 millones, lo que supera ya el 85% del objetivo fijado para todo el año. Estas inversiones cumplen con los criterios de diversificación de riesgo por operador y tipología de activo así como con los objetivos de rentabilidad comprometidos en el plan de negocio. Es importante destacar que todos los activos de la cartera mantienen actualmente un 100% de ocupación además de que la duración de los contratos de alquiler (WAULT) de los mismos es superior a los 32 años, lo que confiere a la cartera invertida una gran estabilidad.
 - ✓ Dado que ORES SOCIMI nace con €197 millones de capital y cuenta por lo tanto con los recursos necesarios para acometer estas inversiones sin recurrir a financiación externa, los gestores han decidido no apalancar inicialmente las adquisiciones, ahorrando así el coste financiero vinculado al endeudamiento. Esto además ha permitido a ORES SOCIMI ser un inversor más competitivo en términos de flexibilidad y rapidez en la ejecución de adquisiciones frente a otros competidores que necesitan financiación externa.
 - ✓ El peso de las inversiones realizadas durante el primer semestre en Portugal representa el 51% del total inversión frente al 35% inicialmente previsto. Esto se debe al aprovechamiento de oportunidades concretas que a juicio de los gestores representaban inversiones atractivas en este país. A fecha actual, las inversiones realizadas en España representan ya el 60,6% de la cartera actual y las de Portugal el 39,4% restante.
 - ✓ En febrero de 2017 se procedió a la incorporación al MAB de ORES SOCIMI, menos de tres meses después de su constitución.

A continuación, se presenta a efectos informativos el grado de cumplimiento de los Resultados obtenidos a 30 de junio de 2017 respecto a la estimación anual para el ejercicio completo incluida en el DIIM de febrero de 2017 así como la previsión de cierre actualizada de los ejercicios 2017 y 2018 a la luz de los hechos mencionados:

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS cifras en miles de euros	Ejercicio 2017			
	Previsión DIIM (Año 2017)	(1) Previsión 1er Semestre	(2) Real 1er Semestre	(2)/(1) Grado de Cumplimiento
Ingresos netos	4.545	747	681	91%
(-) Remuneración de los Gestores	(483)	(80)	(113)	140%
(-) Gastos de estructura	(266)	(115)	(364)	316%
EBITDA	3.795	552	204	37%
EBITDA sobre Ingresos netos	83,52%	73,83%	29,99%	
(-) Gastos financieros	(718)	(120)	0	0%
(-) Amortizaciones / depreciaciones	(708)	(118)	(206)	175%
(-) Impuesto sobre sociedades	(186)	(31)	(10)	32%
Resultado neto	2.184	283	(12)	-4%
Resultado neto sobre Ingresos netos	48,05%	37,83%	-1,77%	

(1) Previsión 1er Semestre considerada por la Sociedad en la elaboración de la previsión anual de 2017 publicada en el DIIM

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS cifras en miles de euros	Ejercicio 2017			Ejercicio 2018		
	Previsión DIIM (Año 2017)	Previsión Actualizada	Desviación	Previsión DIIM (Año 2018)	Previsión Actualizada	Desviación
Ingresos netos	4.545	4.091	-10%	16.731	18.184	9%
(-) Remuneración de los Gestores	(483)	(794)	64%	(1.804)	(2.170)	20%
(-) Gastos de estructura	(266)	(521)	96%	(537)	(620)	15%
EBITDA	3.795	2.776	-27%	14.391	15.394	7%
EBITDA sobre Ingresos netos	83,52%	67,85%		86,01%	84,66%	
(-) Gastos financieros	(718)	-	-100%	(2.609)	(2.487)	-5%
(-) Amortizaciones / depreciaciones	(708)	(596)	-16%	(2.596)	(3.285)	27%
(-) Impuesto sobre sociedades	(186)	(245)	32%	(686)	(1.093)	59%
Resultado neto	2.184	1.935	-11%	8.500	8.529	0%
Resultado netos sobre Ingresos netos	48,05%	47,29%		50,80%	46,90%	

Los resultados del primer semestre recogen los meses iniciales de actividad en los que hay limitados ingresos por el hecho de haber invertido una pequeña parte de la cartera, en línea con la previsión inicial recogida en el DIIM, mientras que se incluyen los gastos fijos de estructura, así como otros gastos extraordinarios vinculados a la incorporación al MAB de ORES SOCIMI, por lo que todavía no pueden considerarse representativos de la evolución del negocio de la sociedad. La desviación de ingresos en este primer semestre se debe a los retrasos administrativos mencionados anteriormente en el cierre de las inversiones y a gastos de estructura no previstos por valoración y auditorías y la incorporación de la Sociedad al MAB principalmente (gasto no recurrente).

Para 2017, y a pesar de que a fecha actual ORES SOCIMI supera ya el 85% de la inversión prevista para el total del ejercicio, cumpliendo con los objetivos previstos por los gestores, el retraso inicial en la ejecución de las primeras inversiones hace prever una desviación de ingresos del 10% inferior respecto a la previsión inicial recogida en el DIIM. Sin embargo, las inversiones ya realizadas y la cartera de negociación en curso permiten ser optimistas respecto a la evolución de ORES SOCIMI para el ejercicio 2018, estimando un incremento de ingresos del 9% frente a la previsión inicial del DIIM para dicho ejercicio.

Al no haber apalancado las inversiones acometidas hasta la fecha, se prevé un ahorro de gastos financieros de 718 miles de euros para el ejercicio de 2017 frente a lo previsto inicialmente en el DIIM. Por otro lado, al haber financiado las adquisiciones con recursos propios, se estima un incremento de la comisión de gestión de 311 miles de euros derivado del mayor valor de activos netos (NAV) frente al previsto en el DIIM. En este sentido, el ahorro final previsto en costes durante el ejercicio 2017 por no haber apalancado las adquisiciones se sitúa en los 407 miles de euros (menor gasto de intereses neto de mayor comisión de gestión). En relación a la previsión para 2018, los gestores estiman una reducción de gastos financieros de 413 miles de euros frente a los previstos inicialmente en el DIIM y un incremento en la comisión de gestión de los gestores de 373 miles de euros, suponiendo un ahorro final neto de 40 miles de euros.

Los gastos de estructura se han visto incrementados respecto a la previsión en 2017 como resultado de los gastos incurridos por ORES SOCIMI en su incorporación al MAB (gastos no recurrentes no contemplados inicialmente en el DIIM) y por unos mayores gastos de valoración y auditorías respecto a los presupuestados en el DIIM. Para 2018, se ha ajustado la previsión de gastos de estructura respecto al DIIM para reflejar este mayor coste de valoración y auditorías. Este incremento de gastos no tiene un impacto significativo en los resultados de ORES SOCIMI, representando menos del 1% del EBITDA previsto por los gestores para 2018.

Asimismo, se ha ajustado el ratio de depreciación de los activos para ajustarse a las normas de contabilidad, por lo que se incrementa el gasto por amortizaciones previsto para el cierre de los ejercicios 2017 y 2018 respecto al DIIM. Este ajuste tendrá un impacto positivo en los activos de Portugal derivado de un menor gasto fiscal. También se han reclasificado gastos de formalización de deudas, que pasan a contabilizarse como gastos financieros.

El mayor peso inicial de las inversiones realizadas en Portugal deriva en un mayor gasto impositivo previsto en los ejercicios 2017 y 2018 frente al DIIM, previendo estabilizarse en el futuro una vez que el peso de los activos españoles alcance el objetivo propuesto.

A pesar del retraso inicial en la ejecución de las inversiones en 2017 y los gastos de estructura no contemplados inicialmente, las inversiones realizadas a fecha actual hacen prever que en 2018 el EBITDA sea un 7% superior al previsto en el DIIM. En términos de caja (beneficio neto más amortizaciones), en 2017 se prevén alcanzar los €2,53 millones frente a los €2,78 millones previstos en el DIIM mientras que en 2018 se espera un incremento del 11% hasta los €11,81 millones frente al DIIM.

A la vista del beneficio neto esperado para los ejercicios 2017 y 2018, los gestores consideran que se podrá alcanzar el nivel de rentabilidad previsto para la Sociedad. Además, seguimos fieles a nuestra estrategia de inversión, la cual se basa en buenas ubicaciones, predominantemente en áreas urbanas, diversidad de operadores de primer nivel, así como de rentas sostenibles a largo plazo, con el objetivo último de seguir siempre en concordancia con el ritmo de inversión establecido.

Se reitera lo indicado en los apartados 1.14.2 y 1.14.3 del DIIM, sobre los criterios utilizados para la realización de las estimaciones y las asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado con fecha 30 de octubre de 2017 ha aprobado estas estimaciones por unanimidad, como información para posibles inversores, comprometiéndose a informar al Mercado en cuanto se advierta como probable que los ingresos y costes diferirán 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. Si no obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10% pudieran ser significativas, se comunicaría como Hecho Relevante al Mercado.

Finalmente, y en los mismos términos que se expresó en el apartado 1.14.5 del DIIM, ha de reiterarse que la información financiera incluida más arriba se basa en la situación económica, de mercado y regulatoria actual, y en la información que posee la Sociedad a la fecha de presentación de este Hecho Relevante. Las alteraciones que puedan producirse con posterioridad a dicha fecha podrían modificar las cifras reflejadas en el mencionado apartado. Se recogen estimaciones, proyecciones y previsiones que son, por su naturaleza, inciertas y, por tanto, podrían ser susceptibles de no cumplirse en el futuro. No obstante, con la información conocida hasta la fecha, la Sociedad cree que las expectativas que han servido de base para la elaboración de las previsiones y estimaciones son razonables. En consecuencia, el Consejo de Administración de la Sociedad no garantiza las posibles desviaciones que pudieran producirse en los distintos factores ajenos a su control que influyen en los resultados futuros de la Sociedad, ni por tanto, el cumplimiento de las perspectivas incluidas en el presente Hecho Relevante.

Atentamente,

Don Iñigo Dago
Secretario no Consejero del Consejo de Administración

Olimpo Real Estate SOCIMI S.A.