



AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)

Madrid, 22 de marzo de 2018

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 año de 2017 y otros acontecimientos recientes en relación a la evolución y el negocio de ORES SOCIMI:

- Durante el año 2017 y principios de 2018, ORES SOCIMI se ha centrado en la adquisición de supermercados e hipermercados localizados en áreas urbanas con contratos de arrendamiento a largo plazo, consolidando a fecha actual una cartera de gran estabilidad en términos de generación de flujos de caja con 23 activos en propiedad con una renta bruta superior al 6% sobre inversión.
- Esta cartera, presenta además una buena diversificación en términos de tipología, tamaño y localización de activos, con una duración media de los contratos de alquiler (WAULT) superior a los 34 años y un obligado cumplimiento (WAULB) por encima de los 14 años con tasas de ocupación de casi el 100%.
- Esto ha sido posible tras un importante esfuerzo en identificación y análisis de oportunidades, habiendo analizado más de 450 activos inmobiliarios en rentabilidad, por un importe que supera los 4.500 millones de euros.
- Así, a fecha actual, ORES SOCIMI supera en un 10% el objetivo previsto de inversión acumulada hasta el cierre del primer trimestre del año 2018, habiendo alcanzado los €271,8 millones de inversión (incluyendo costes e impuestos asociados) y habiendo invertido la totalidad del capital propio.
- Como ya se adelantó en el Hecho Relevante publicado en octubre de 2017, las inversiones iniciales se han realizado sin recurrir a financiación bancaria en tanto en que había capital disponible para invertir en la Sociedad, ahorrando costes financieros y permitiendo a ORES SOCIMI ser un inversor más competitivo en términos de flexibilidad y rapidez en la ejecución de adquisiciones frente a otros competidores. En enero de 2018, y con el objetivo de hacer frente a la adquisición del Portfolio de Blackstone en Portugal, la Sociedad suscribió un préstamo puente por importe de €80 millones. La refinanciación de este préstamo puente está siendo negociada actualmente por la Sociedad con el objetivo de sustituirlo por una financiación a largo plazo en condiciones satisfactorias de mercado.

- Teniendo en cuenta la cartera actual y la negociación de la financiación en marcha, la Sociedad considera que, una vez revisadas las estimaciones y el plan de negocio, se podrán alcanzar de forma holgada los objetivos previstos de rentabilidad para los inversores.
- Esto permitirá a ORES SOCIMI enfocar una parte relevante de la inversión pendiente hacia locales a pie de calle (high-street) en ubicaciones seleccionadas de Madrid, Barcelona y zonas prime de capitales de provincia, mejorando aún más la diversificación de la cartera por el bajo perfil de riesgo y calidad de estos activos y dotándola de mayor atractivo de cara a una desinversión futura.

A continuación, se presenta a efectos informativos el grado de cumplimiento de los Resultados obtenidos a 31 de diciembre de 2017 respecto a la previsión publicada mediante hecho relevante el 31 de octubre de 2017 y las nuevas estimaciones anuales para el cierre del ejercicio completo de 2018 a la luz de los hechos mencionados:

Resultados a 31 de diciembre de 2017

El resultado real del primer año de actividad en cuanto a ingresos está en línea con las previsiones realizadas en octubre de 2017, debido principalmente a que las operaciones que estaban pendientes de cierre hasta final de año han ido cumpliendo los plazos establecidos. A su vez, el EBITDA Recurrente, que recoge el resultado operacional de la actividad de la sociedad una vez excluidos los gastos extraordinarios que solo se producen una vez con motivo de la constitución e inversión inicial de la Sociedad, se sitúa en línea con las estimaciones realizadas, alcanzando los 2,90 millones de euros frente a los €2,94 millones de euros previstos.

Sin embargo, a nivel contable existen dos desviaciones que tienen impacto en el beneficio contable de la Sociedad a cierre del ejercicio de 2017:

- ✓ La no capitalización de una parte de los costes de adquisición de las inversiones realizadas que en las previsiones se habían previsto capitalizar en su totalidad, con un impacto de 433 miles de euros en el beneficio contable. Es importante resaltar que estos gastos sí habían sido previstos aunque se habían considerado como mayor inversión en lugar de gastos de estructura, por lo que no supone una desviación respecto a la caja generada por la sociedad. Asimismo, hay que tener en cuenta que estos gastos no son recurrentes y desaparecerán una vez que se haya completado la totalidad de la inversión pendiente.
- ✓ Una variación en los ratios de depreciación contable, ajustándose a la realidad de los activos adquiridos frente a una estimación inicial en la que todavía no había activos reales, lo que ha supuesto un incremento de la partida de amortización de 853 miles de euros en 2017. Esta variación solo afecta a la partida de amortizaciones y por lo tanto no tiene impacto en la capacidad de generación de caja de la Sociedad.

Estos resultados siguen siendo poco representativos dado que se trata del primer año de inversión, y si bien los gastos fijos de estructura y los gastos extraordinarios correspondientes al periodo de inversión se mantienen, los ingresos no han llegado todavía al nivel objetivo que se espera alcanzar en 2019 una vez invertida la totalidad de la cartera durante un ejercicio completo.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias cifras en miles de euros	Ejercicio 2017		
	Previsión	Real	Grado de Cumplimiento
Ingresos netos	4.091	4.141	101%
(-) Remuneración de los Gestores	(794)	(824)	104%
(-) Gastos de estructura	(521)	(1.096)	210%
EBITDA	2.776	2.220	80%
EBITDA sobre Ingresos netos	67,9%	53,6%	
(-) Gastos financieros	-	3	
(-) Amortizaciones / depreciaciones	(596)	(1.449)	243%
(-) Impuesto sobre sociedades	(245)	(102)	42%
Resultado neto	1.935	673	35%
Resultado neto sobre Ingresos netos	47,3%	16,3%	

Revisión de estimación de resultados para el ejercicio 2018

Para la previsión del año 2018 se han ajustado los criterios de capitalización de gastos de adquisición y los ratios de amortización de activos en línea con el criterio contable establecido para los resultados de 2017, por lo que la partida de gastos de estructura se incrementa en 546 miles de euros y la de amortizaciones en 1.231 miles de euros.

Asimismo, se mantiene la previsión de los gastos relacionados con el establecimiento de la financiación, pero que se difieren en un plazo de 5 años en vez de los 7 años inicialmente previstos con un impacto contable de 283 miles de euros en la cuenta de resultados. Este es un gasto extraordinario que se produce una única vez en 2018 por el levantamiento de la financiación y que ya había sido previsto por la Sociedad, por lo que no tiene impacto respecto a las previsiones de generación de caja.

En cuanto a la desviación correspondiente a la partida de ingresos, la principal causa de la desviación se refiere al retraso en un mes en el cierre de la operación Blackstone (422 miles de euros de rentas por alquiler).

Así, en términos de EBITDA recurrente para el año 2018 se alcanzan los 14,8 millones de euros frente a los 15,3 millones de euros previstos. Esta desviación se debe fundamentalmente a la pérdida de un mes de rentas por el retraso en el cierre de la operación de Blackstone ya comentado, pero que solo tendrá impacto en año 2018.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias cifras en miles de euros	Ejercicio 2018		
	Previsión	Previsión Actualizada	Desviación
Ingresos netos	18.184	17.636	-3%
(-) Remuneración de los Gestores	(2.170)	(2.200)	1%
(-) Gastos de estructura	(620)	(1.165)	88%
EBITDA	15.394	14.270	-7%
EBITDA sobre Ingresos netos	84,66%	80,92%	
(-) Gastos financieros	(2.487)	(2.754)	11%
(-) Amortizaciones / depreciaciones	(3.285)	(4.516)	37%
(-) Impuesto sobre sociedades	(1.093)	(815)	-25%
Resultado neto	8.529	6.185	-27%
Resultado neto sobre Ingresos netos	46,90%	35,07%	

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 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.