

Serrano61

SOCIMI

Madrid, 31 de octubre de 2019

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. (la Sociedad) 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 el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre y disposiciones concordantes, así como, en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), ponemos en su conocimiento:

La información sobre el grado de cumplimiento de las referidas previsiones financieras anteriormente aprobadas. Se adjuntan a la presente como Anexo 1.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

Rafael Canales Abaitua,
Presidente del Consejo de Administración

SERRANO DESARROLLOS 61 SOCIMI, S.A. (en adelante la “Sociedad” o “SERRANO”) 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 de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”), por medio de la presente publica la siguiente información:

HECHO RELEVANTE

Como consecuencia de la información publicada el 7 de junio de 2019 respecto al cambio en el Plan de Negocio de 2019, y la revisión de Estados Financieros a cierre de junio de 2019, la Compañía ha procedido a comparar el cumplimiento del Plan de Negocio en función de la mencionada revisión.

El Consejo de Administración en la reunión celebrada el 28 de octubre de 2019 ha aprobado la revisión siguiente, que se ha preparado:

- a) Utilizando los mismos criterios contables de la auditoría de cuentas de la Sociedad.
- b) Para su elaboración se han asumido los factores principales conocidos actualmente que podrían afectar sustancialmente a su cumplimiento.
- c) Han sido aprobadas por unanimidad de los presentes por el Consejo de Administración.

La Sociedad traslada al Mercado la estimación de cumplimiento del Plan de Negocio de la Sociedad en función de la revisión de Estados Financieros semestrales.

REVISIÓN DE GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE NEGOCIO 2019

ESTIMACIÓN DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. (Miles de €)	PLAN DE NEGOCIO 31/12/2019	REVISIÓN SEMESTRAL DE EE.FF. A 30/06/2019	GRADO DE CUMPLIMIENTO CIFRAS
Importe neto de la cifra de negocios	4.421 €	2.419 €	55%
Otros gastos de explotación	-1.338 €	-710 €	53%
Gastos de personal	-42 €	-21 €	50%
Amortización	-1.271 €	-622 €	49%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.770 €	1.066 €	60%
Gastos financieros	-767 €	-370 €	48%
RESULTADO FINANCIERO	-767 €	-370 €	48%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.003 €	696 €	69%
Impuestos sobre beneficios	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.003 €	696 €	69%

A estos efectos se señala que:

Hay que tener en cuenta que, en el cuadro anterior se presentan las cifras sometidas a revisión limitada correspondientes a un periodo de seis meses y se comparan con las previsiones en su día publicadas para el periodo anual completo, así como el grado de cumplimiento de las citadas previsiones sin efectuar ajuste para anualizar las cifras.

La cifra "Importe neto de la cifra de negocio" reflejada en el Plan de Negocio se forma con los ingresos derivados de la actividad de la Sociedad menos los gastos inherentes a la explotación inmobiliaria, complementado todo ello con las garantías de rentas netas descrita en el punto 2.6.1 del primigenio "Documento Informativo" (DIIM), de manera que las rentas netas obtenidas durante esos años sean equivalentes al 4% del valor de adquisición del activo.

Dicha garantía de rentas se constituyó por el vendedor de la Sociedad en el momento en el que los actuales accionistas de la Sociedad tomaron el 100% de la misma, el 3 de octubre de 2017. Por tanto, dentro del importe neto de la cifra de negocio, se incluye la cantidad que la garantía de rentas complementa hasta alcanzar un equivalente al 4% del valor de adquisición del activo.

Así pues, el cálculo de las estimaciones de las cifras incluidas en el Plan de Negocio tiene en consideración las rentas netas de gastos más las garantías de rentas pactadas por contrato.

Por el contrario, la cifra de negocios que se refleja en la revisión semestral de Estados Financieros cerrados a 30 de junio de 2019 proviene directamente de la aplicación de los principios del Plan General de Contabilidad (PGC), incluyendo por tanto todos los ingresos derivados del ejercicio de

la actividad de arrendamiento, sin deducir para el cálculo de los ingresos los gastos inherentes a tal ejercicio (por lo que, como se recoge más adelante, el importe neto de la cifra de negocio de las CCAA refleja un importe de 3.313.686€).

La desviación de las cifras obtenidas respecto de las previsiones publicadas, en todo caso, son circunstanciales y se deben a un mayor gasto del previsto. La causa principal está relacionada con el registro íntegro, en el primer semestre, del Impuesto de Actividades Económicas relativo al ejercicio 2018, mientras que en el Plan de Negocio aparece sólo el relativo al ejercicio 2019 y mensualizado, razón por la que, a cierre del ejercicio, se refleja la desviación presupuestaria en Otros Gastos de Explotación.

La desviación en la partida del Importe Neto de la Cifra de Negocios se debe a que la liberación de la garantía de rentas finalizará en octubre, por lo que durante los primeros seis meses del ejercicio hay más ingresos que durante el segundo semestre, si bien no se espera que haya desviaciones significativas a cierre del ejercicio.

Por último, y en relación a los Gastos Financieros, el cálculo del coste amortizado de la deuda no es lineal en el tiempo, lo que hace que haya una estacionalidad en el cálculo de los intereses, si bien no se espera que haya desviaciones significativas al cierre del ejercicio.

Se prevé que los gastos y resultados del ejercicio registren cifras muy similares a las previsiones. Por tal motivo, la Sociedad no considera necesario efectuar corrección a las previsiones.

Las diferencias entre el Plan de Negocio (BP en el cuadro más adelante) y las cifras aparecidas en la revisión semestral de Estados Financieros cerrados a 30 de junio de 2019 se deben a las siguientes circunstancias, que se reflejan y explican en el siguiente cuadro:

	EE.FF.II	Reclasificación Inmobiliario (1)	Reporte BP €	Reporte BP k€	
	30/06/2019	30/06/2019	30/06/2019	30/06/2019	
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS					
Importe neto de la cifra de negocios	3.313.686	-894.047	2.419.639	2.419	
Prestaciones de servicios	3.313.686	-1.314.301 (*)	1.999.385	1.999	
Refacturación de Gastos		420.254	420.254	420	(**)
Otros ingresos de explotación	420.254	-420.254	0	0	
Gastos de personal	-20.533	0	-20.533	-21	(**)
Sueldos, salarios y asimilados	-15.500		-15.500	-16	
Cargas sociales	-5.033		-5.033	-5	
Otros gastos de explotación	-2.024.399	1.314.301	-710.098	-710	(**)
Servicios exteriores	-1.406.490	863.848	-542.642	-543	
Tributos	-526.171	358.714	-167.457	-167	
Otros gastos de gestión corriente	-91.738	91.739	1	0	
Amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias	-622.346	0	-622.346	-622	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.066.662	420.254	1.066.662	1.066	
Ingresos financieros	0		0	0	
Gastos financieros	-369.806		-369.806	-370	(**)
RESULTADO FINANCIERO	-369.806	0	-369.806	-370	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	696.856	420.254	696.856	696	
Impuesto sobre beneficios	0		0	0	(**)
RESULTADO DEL EJERCICIO	696.856	420.254	696.856	696	

(*) Origen de los 1.314.301 en los EE.FF.II a 30 de junio de 2019.

(**) La suma de estos puntos (**) tras la reclasificación, se corresponder con la cifra de 1.100.437€ de la nota 6f de la Memoria de los EE.FF.II a 30 de junio de 2019.

(***) Reclasificación de la refacturación de gastos a los inquilinos.

(1) Partiendo de la Nota 6 de la amortización de la Nota 6 y 5:

	30 de junio de 2019	Amortización Inmovilizado Nota 6 y nota 5	Reclasificación Inmobiliario
Ingresos por arrendamiento	1.968.888		
Otros ingresos vinculados al arrendamiento	1.344.798		
Re-facturación de gastos	420.254		
Ingresos (Gastos) directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	-1.936.647	622.346	-1.314.301
Ingresos (Gastos) directos de explotación que no surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (*)	-1.100.437		