

GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.

8 de agosto 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 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), Galil Capital Re Spain, SOCIMI, S.A. (“**Galil Capital**” o la “**Sociedad**”), pone en conocimiento del mercado el siguiente

HECHO RELEVANTE

De acuerdo con la obligación aplicable a la Sociedad prevista en el apartado 1.5 del artículo Segundo de la Circular 2/2018 del MAB y el apartado 5 del artículo Tercero de la Circular 6/2018 del MAB, se deja expresa constancia de que las previsiones y estimaciones relativas a la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad correspondientes al ejercicio social en curso (2018) y el siguiente (2019) que se incluyeron en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (“**DIIM**”) de febrero de 2018 han sufrido variaciones significativas principalmente debido a que:

- Se ha adelantado la adquisición de nuevos inmuebles por la Sociedad y la suscripción de la financiación necesaria para acometer las mismas (tal y como se publicó mediante Hecho Relevante el pasado 11, 18 y 24 de julio de 2018), respecto a lo inicialmente estimado en las previsiones incluidas en el DIIM.
- Se ha dotado por la Sociedad el gasto correspondiente al “Performance fee” devengado por la Gestora de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Gestión, una vez recibido el informe de valoración de Savills-Aguirre Newman de fecha 26 de junio de 2018, en base a los estándares de valoración RICS, respecto a los inmuebles propiedad de la Sociedad a dicha fecha. En las previsiones incluidas en el DIIM no se estimaba que la Gestora fuera a tener derecho al devengo del “Performance fee” durante los años 2018 y 2019.

En este sentido, el consejo de administración de la Sociedad celebrado el 6 de agosto de 2018 ha aprobado las nuevas previsiones y estimaciones de la cuenta de pérdidas y ganancias para el ejercicio 2018 y 2019, adjuntas como **Anexo** al presente Hecho Relevante, las cuales han sido preparadas por la Sociedad.

Se deja constancia que las nuevas previsiones y estimaciones:

- (i) han sido elaboradas con base en criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica de la Sociedad; y
- (ii) hacen referencia a las principales hipótesis de las previsiones que se consideran razonables y a los principales factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las referidas previsiones o estimaciones.

Asimismo, se reitera el compromiso por parte de la Sociedad de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos y costes difieran significativamente de los previstos o estimados. En este sentido, se entenderá como significativa aquella variación, tanto al alza como a la baja, que sea igual o mayor a un 10% aunque, por otros motivos, variaciones inferiores podrán ser igualmente consideradas como significativas.

Por último, hay que destacar que las nuevas previsiones se basan en la situación económica, de mercado y regulatoria actual, y en la información que posee la Sociedad a la fecha de su aprobación. Las alteraciones que puedan producirse con posterioridad a dicha fecha podrían modificar las cifras reflejadas en el Anexo. 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 Anexo.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,



D. Jerry Zwi Mandel
Presidente del consejo de administración de
GALIL CAPITAL RE SPAIN, SOCIMI, S.A.

Anexo

Nuevas previsiones y estimaciones de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad para el ejercicio 2018 y 2019

A continuación se muestran las nuevas previsiones de la Sociedad estimadas para el cierre de los ejercicios 2018 y 2019:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €)	2018e DIIM ^(*)	2018e actual ^(*)	Variación	2019e DIIM ^(*)	2019e actual ^(*)	Variación
Importe neto de la cifra de negocios	820	924	+13%	1.104	1.229	+11%
Otros gastos de explotación	(705)	(2.427)	-244%	(622)	(671)	-8%
Performance fee Gestora	-	(1.663)	-	-	-	-
Otros gastos	(705)	(764)	-8%	(622)	(671)	-8%
Amortización del inmovilizado	(189)	(183)	+3%	(231)	(233)	-1%
Resultado de Explotación	(74)	(1.686)	-2.178%	251	325	+29%
Resultado Financiero	(189)	(195)	-3%	(222)	(252)	-14%
Resultado antes de Impuestos	(263)	(1.881)	-615%	29	73	+152%
Impuesto sobre beneficios	-	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	(263)	(1.881)	-615%	29	73	+152%
Resultado de Explotación (excluyendo Performance Fee)	(74)	(23)	+69%	251	325	+29%

(*) Cifras no auditadas ni objeto de revisión limitada por el auditor

Para elaborar estas previsiones, Galil ha tomado como base las siguientes principales hipótesis:

Ingresos por arrendamientos

En las estimaciones sobre ingresos para el año 2018 se asume:

- El mantenimiento de los contratos de arrendamiento en vigor que tiene la Sociedad a finales de julio de 2018 (incluidos los de los 2 edificios recién adquiridos en la calle Escorial 9 y la calle Verdi 282 de Barcelona, tal como ha sido publicado mediante Hecho Relevante el 18 y 24 de julio de 2018 respectivamente).
- La suscripción de nuevos arrendamientos en los edificios que tienen a julio de 2018 alguna vivienda o local desocupado, destacando sobre todo 11 viviendas en el edificio de la calle Granada de Madrid tras la reciente finalización de la reforma de las mismas.

- En el edificio de Aulestia i Pijoan, tras la finalización de la instalación del ascensor prevista para finales de 2018, un incremento bruto de la renta en alguno de los contratos de arrendamiento del edificio de acuerdo con lo previsto en los mismos.

Respecto a las previsiones de ingresos por arrendamientos en el ejercicio 2019 se ha considerado:

- El mantenimiento de los contratos de arrendamiento en vigor a finales de 2018.
- La suscripción de nuevos arrendamientos en los edificios que se estima puedan tener alguna vivienda o local desocupado a finales de 2018, destacando sobre todo 3 viviendas en el edificio de la calle Córcega de Barcelona que todavía se encuentran ocupadas sin justo título y que se irían alquilando, tras su reforma, a medida que la Sociedad las vaya recuperando como resultado de los procesos de desahucio que están en marcha.

Otros gastos de explotación

Bajo el epígrafe “Otros gastos de explotación” se agrupan los costes de explotación de los inmuebles, los honorarios de la Gestora, los costes generales de la Sociedad, el IVA no recuperable por prorrata, así como las comisiones y gastos asociados a los nuevos préstamos.

Coste de explotación de los inmuebles

Los costes de explotación de los inmuebles incluyen principalmente (i) los costes directos de los inmuebles propiedad de la Sociedad, tales como reparaciones y mantenimiento, suministros, gastos de comunidad en su caso, IBI y seguros, que se estiman en aproximadamente el 8% de los ingresos por alquileres del ejercicio, así como (ii) los gastos en concepto de administración de fincas, previstos entre el 2,5% y 3% de los ingresos por alquileres de los edificios, de acuerdo a los contratos suscritos al respecto.

Honorarios de la Gestora

La estimación de los honorarios a percibir por la Gestora se corresponde, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Gestión, con (i) el Base Fee de los ejercicios 2018 y 2019 y (ii) el Performance Fee devengado por la Gestora, una vez recibido por la Sociedad el informe de valoración de Savills-Aguirre Newman de fecha 26 de junio de 2018, en base a los estándares de valoración RICS, respecto a los inmuebles propiedad de la Sociedad a dicha fecha.

Costes generales

Los costes generales incluyen principalmente gastos legales, auditorías, valoraciones, gastos relativos a la incorporación en el MAB (Asesor Registrado, Proveedor de Liquidez, entidad agente y llevanza del libro de accionistas, informes de *due diligence*), mantenimiento de la página web, desplazamientos, y remuneración del consejo de administración.

Además, en el ejercicio 2018 también está incluida la estimación de gastos relacionados con la ampliación de capital propuesta en el orden del día de la Junta General Extraordinaria que está previsto se celebre en primera convocatoria el próximo 24 de septiembre de 2018.

IVA no recuperable por prorrata

Esta partida de gasto corresponde con la parte de IVA no deducible como consecuencia de la aplicación de la regla de prorrata.

Comisiones y gastos asociados a nuevos préstamos

De cara a financiar en parte la adquisición en julio de 2018 de los 2 inmuebles situados en la calle Escorial 9 y la calle Verdi 282 de Barcelona, la Sociedad suscribió dos nuevos préstamos (i) por importe de 2,5 millones de euros a largo plazo y garantía hipotecaria del edificio propiedad de la Sociedad en la calle Béjar 23 de Madrid, y (ii) por importe de 2 millones de euros a corto plazo, tal como se detalla en el Hecho Relevante publicado el 11 de julio de 2018.

Amortización del inmovilizado

El ritmo de amortización considerado en las previsiones para los años 2018 y 2019 es del 2% anual activado (precio de compra más gastos e impuestos necesarios para las adquisiciones, así como inversiones acometidas en los mismos) de los inmuebles en cartera de la Sociedad, en línea con el método lineal aplicado en los ejercicios 2016 y 2017.

Resultado Financiero

El “Resultado Financiero” se ha estimado para el ejercicio 2018 y 2019 asumiendo (i) para los 3 préstamos hipotecarios con los que cuenta Galil a 31 de diciembre de 2017, las condiciones económicas de los mismos que se detallan en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo, y (ii) para los 2 nuevos préstamos suscritos en julio de 2018, sus condiciones respectivas descritas en el Hecho Relevante publicado el 11 de julio de 2018.

Las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones se encuentran detallados en el apartado 2.23 de este Documento Informativo.

Cabe destacar los siguientes:

- (a) Riesgo de que no se materialice en el tiempo estimado el arrendamiento y puesta en rentabilidad de los inmuebles que la Sociedad tiene desocupados.
 - (b) Riesgo de estimación inexacta de las rentas de mercado.
 - (c) Riesgo de desocupación de los inmuebles arrendados.
 - (d) Riesgo de reducción del valor de los activos inmobiliarios.
 - (e) Riesgo de incremento de los costes de terceros.

 - (f) Riesgo de que el valor de activos de la Sociedad se aprecie en el futuro, en base a los estándares de valoración RICs, y se devenguen Performance Fees adicionales a favor de la Gestora debiendo la Sociedad dotar el correspondiente gasto.
-