

GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.

19 de diciembre 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) comunicadas al Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”) mediante la publicación de hecho relevante de 8 de agosto de 2018, han sufrido variaciones significativas principalmente debido a que se ha aprobado la Novación al Contrato de Gestión y el Contrato de Servicios a la Gestión.

En este sentido, se acuerda aprobar las nuevas previsiones y estimaciones de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad para el ejercicio 2018 y 2019, adjuntas al presente hecho relevante como **Anexo**, 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 Agosto ^(*)	2018e actual ^(*)	Variación	2019e Agosto ^(*)	2019e actual ^(*)	Variación
Importe neto de la cifra de negocios	924	896	-3%	1.229	1.205	-2%
Otros gastos de explotación	(2.427)	(1.089)	+55%	(671)	(855)	+27%
Performance fee Gestora	(1.663)	-	-	-	-	-
Otros gastos	(764)	(1.089)	-43%	(671)	(855)	+27%
Amortización del inmovilizado	(183)	(170)	+7%	(233)	(180)	+23%
Resultado de Explotación	(1.686)	(363)	+78%	325	169	-48%
Resultado Financiero	(195)	(215)	-10%	(252)	(215)	+15%
Resultado antes de Impuestos	(1.881)	(578)	+69%	73	(46)	-163%
Impuesto sobre beneficios	-	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	(1.881)	(578)	+69%	73	(46)	-163%
Resultado de Explotación (excluyendo Performance Fee)	(23)	(363)	-1.478%	325	169	-48%

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

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

Ingresos por arrendamientos

Los ingresos por arrendamientos han disminuido ligeramente respecto a los inicialmente previstos debido al retraso en la obtención de licencias para iniciar proyectos de reforma en alguno de los inmuebles, lo que ha retrasado el inicio de la explotación de algunos inmuebles relevantes.

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.

La partida de otros gastos de explotación ha disminuido de manera significativa debido a la firma de la novación del contrato de gestión suscrito con GC Nadlan Real Estate,

S.L., que provocó una reversión de la provisión realizada para este concepto reflejada en los estados financieros intermedios del periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2018. El impacto positivo de esta reversión sobre la partida de otros gastos de explotación ha quedado parcialmente mitigado debido a (i) los gastos relacionados con IVA no recuperado; (ii) los gastos relacionados con la ampliación de capital; y (iii) los gastos relacionados con los cambios de personal acaecidos durante este periodo de tiempo.

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 junta general extraordinaria de accionistas celebrada el día 11 diciembre de 2018 aprobó, entre otros, una novación al contrato de gestión suscrito entre la Sociedad y la Gestora. Consecuentemente la Sociedad ha revertido la provisión activada para la Performance Fee en las proyecciones del ejercicio 2018

Otros gastos

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.

El aumento de esta partida se explica por los gastos en los que ha incurrido la Sociedad en relación con la última ampliación de capital, así como por la provisión realizada para cubrir los riesgos que pudieran derivar del despido de la persona encargada de los servicios de portería de la Finca de el Escorial.

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 aquí detallados.

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.