

HECHO RELEVANTE – CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II SOCIMI, S.A.

MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)
Palacio de la Bolsa – Plaza de la Lealtad, 1
28014 - Madrid

Madrid, 9 de diciembre de 2015,

Muy señores nuestros,

De acuerdo con lo establecido en la circular 2/2014 y en concreto lo referido en el anexo I, punto 2.14 se establece por parte del Emisor:

“el compromiso de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos y costes difieren 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. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas”.

La sociedad Corpfín Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad”) traslada al Mercado, a través del presente Hecho Relevante que, en relación con las previsiones presentadas para 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2016 de la Sociedad e incluidas en el Documento Informativo de Incorporación, se han advertido unas desviaciones superiores a un 10% en alguna de las partidas más significativas.

Previsiones presentadas para 31 de diciembre de 2015:

El motivo principal de las desviaciones en las previsiones presentadas para 31 de diciembre de 2015 se debe al incremento de los gastos de explotación estimados como consecuencia de los gastos asociados al proceso de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil.

Previsiones presentadas para 31 de diciembre de 2016:

El motivo principal de dichas desviaciones es la reducción en la estimación de la partida de “Ingresos de participaciones en Empresas del Grupo” correspondiente al dividendo estimado procedente de su Vehículo de Inversión, Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. (en adelante “CCPR ASSETS SOCIMI”), en el que la Sociedad participa en un 60%.

La disminución en el dividendo previsto para el ejercicio 2016 procedente de CCPR ASSETS SOCIMI, se debe a la disminución de su resultado previsto para el ejercicio 2015. Los motivos principales de dicha disminución en el resultado han sido fundamentalmente (i) el retraso sufrido en la entrada en vigor de los contratos de arrendamiento de los locales comerciales

situados en la Calle Getaria de la ciudad de San Sebastián, debido al retraso en las obras de rehabilitación de dichos locales, (ii) incremento de los Gastos de Explotación debido a la entrada de nuevos inmuebles desde el 30 de junio de 2015 (fecha considerada a los efectos del Plan de Negocio aportado en el marco de proceso de cotización de la Sociedad) y (iii) ajustes contables en las plusvalías generadas en las operaciones de venta. Dichas situaciones al no estar previstas en las estimaciones iniciales, ha supuesto ciertas desviaciones en las partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del Vehículo de Inversión, CCPR ASSETS SOCIMI, participado por la Sociedad e indirectamente, en los ingresos vía dividendos de la Sociedad previstos para el ejercicio 2016.

De acuerdo con los anteriores datos, y debido a la magnitud de dichas desviaciones, la Sociedad ha decidido replantear unas nuevas estimaciones de las proyecciones para la cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad, en las cuales ya se han tenido en cuenta las circunstancias anteriormente descritas, así como una nuevas estimaciones de las proyecciones para la cuenta de Pérdidas y Guanacias del Vehículo de Inversión CCPR ASSETS SOCIMI y que afectan de forma relevante a las de la Sociedad. Se adjunta en el Anexo detalle numérico de cada una de ellas.

Para la elaboración de las nuevas previsiones se ha solicitado la participación de Aguirre Newman S.A.U. y junto con la información proporcionada por el emisor, se han elaborado las nuevas previsiones tanto para la Sociedad como para el Vehículo de Inversión que se adjuntan en el Anexo y que han sido aprobadas por unanimidad por el Consejo de Administración de Corpfín Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. con fecha 3 de Diciembre de 2015.

Atentamente,

CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II SOCIMI, S.A.

D. Javier Basagoiti Miranda

Consejero Delegado

ANEXO: Proyección de las estimaciones de Corpfín Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. ("CCPR II") para los años 2015 y 2016 (Estimaciones presentadas en el DIIM y Nuevas Estimaciones)

Cuenta PyG Abreviada (€) CCPR II	AÑO 2015				AÑO 2016			
	31/12/2015 E (Estimaciones Presentadas en el DIIM)	31/12/2015 E (Estimaciones Actuales)	Diferencia	%	31/12/2016 E (Estimaciones Presentadas en el DIIM)	31/12/2016 E (Estimaciones Actuales)	Diferencia	%
OPERACIONES CONTINUADAS								
Importe neto de la cifra de negocios	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros ingresos de explotación	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos de participaciones en emp. del Grupo	255.454	255.453	(0)	0,00%	664.946	296.220	(368.727)	-55,45%
Gastos de personal	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros gastos de explotación	(182.145)	(267.605)	(85.460)	46,92%	(38.500)	(75.000)	(36.500)	94,81%
Amortización del inmovilizado	-	(306)	(306)	-	-	(667)	(667)	-
Deterioro	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados por enajenaciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros resultados	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	73.309	(12.457)	(85.766)	-116,99%	626.446	220.553	(405.893)	-64,79%
Ingresos financieros	33	178	145	440,27%	-	-	-	-
Gastos financieros	(8.978)	(9.284)	(307)	3,42%	-	-	-	-
RESULTADO FINANCIERO	(8.945)	(9.106)	(161)	1,80%	-	-	-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	64.364	(21.563)	(85.927)	-133,50%	626.446	220.553	(405.893)	-64,79%
Impuestos sobre B ⁰	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	64.364	(21.563)	(85.927)	-133,50%	626.446	220.553	(405.893)	-64,79%

A continuación se detallan las desviaciones más importantes con respecto a las previsiones que se presentaron en el DIIM en el momento de incorporación de la Sociedad en el MAB:

“Otros gastos de explotación”: Los gastos de explotación para el ejercicio 2015 se han incrementado en 85.460 € desde los 182.145 € presentados en el DIIM a los 267.605 € en base a las estimaciones actuales, lo que representa un incremento de aproximadamente un 47% y como resultado principalmente de los gastos asociados al proceso de cotización en el MAB.

Para el año 2016, las variaciones principales provienen de la partida **“Ingresos de participaciones en empresas del grupo”**, los cuales se reducen desde los 664.946 € presentados en el DIIM hasta los 296.220 €, lo que representa una disminución de 368.727 € (equivalente a un 55.45%) y que son debidas a la variación del resultado del año 2015 estimado para CCPR ASSETS SOCIMI como consecuencia principalmente del retraso sufrido en la obtención de las rentas provenientes de los locales ubicados en San Sebastián.

La partida de **“Otros gastos de explotación”** se ajusta para la estimación de gastos de explotación para el ejercicio 2016 derivados del incremento en la estimación de gastos asociados a la cotización de la Sociedad en el MAB.

ANEXO: Proyección de las estimaciones de CCPR ASSETS SOCIMI para los años 2015 y 2016 (Estimaciones presentadas en el DIIM y Nuevas Estimaciones)

Cuenta PyG Abreviada (€) CCPR ASSETS SOCIMI	AÑO 2015				AÑO 2016			
	31/12/2015 E (Estimaciones presentadas en el DIIM)	31/12/2015 E (Estimaciones Nuevas)	Diferencia	%	31/12/2016 E (Estimaciones presentadas en el DIIM)	31/12/2016 E (Estimaciones Nuevas)	Diferencia	%
OPERACIONES CONTINUADAS								
Importe neto de la cifra de negocios	2.063.693	1.398.541	(665.152)	(32,23)%	3.085.997	3.425.617	339.620	11,01%
Otros ingresos de explotación	7.398	21.959	14.561	196,83%	-	-	-	
Gastos de personal	(59.254)	(59.636)	(382)	0,64%	(60.000)	(60.000)	-	-
Otros gastos de explotación	(1.119.076)	(1.259.907)	(140.831)	12,58%	(852.846)	(953.048)	(100.202)	11,75%
Amortización del inmovilizado	(128.928)	(150.541)	(21.613)	16,76%	(158.958)	(202.670)	(43.711)	27,50%
Deterioro	113.510	113.510	-		-	-	-	
Resultados por enajenaciones	2.073.787	1.722.739	(351.048)	(16,93)%	-	-	-	
Beneficio transferido	(233.021)	(19.580)	213.441	(91,60)%	(294.696)	(275.687)	19.008	(6,45)%
Otros resultados	(683)	54.725	55.408	(8.112,49)%	-	-	-	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.717.427	1.821.811	(895.616)	(32,96)%	1.719.497	1.934.212	214.715	12,49%
Ingresos financieros	-	189	189		-	-	-	
Gastos financieros	(607.162)	(663.563)	(56.400)	9,29%	(596.631)	(708.597)	(111.965)	18,77%
RESULTADO FINANCIERO	(607.162)	(663.374)	(56.211)	9,26%	(596.631)	(708.597)	(111.965)	18,77%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.110.265	1.158.438	(951.827)	(45,10)%	1.122.866	1.225.615	102.749	9,15%
Impuestos sobre B°	(571.037)	(472.744)	98.294	(17,21)%	-	-	-	
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.539.228	685.694	(853.534)	(55,45)%	1.122.866	1.225.615	102.749	9,15%
Constitución Reservas	153.923	68.569	(85.353)	-55,45%	112.287	122.561	10.275	9,15%
B° Neto desp. Obligaciones Mercantiles	1.385.305	617.125	(768.180)	-55,45%	1.010.579	1.103.053	92.474	9,15%

Desglose y aclaración de las desviaciones más significativas:

“Importe neto de la cifra de negocio”: Las estimaciones iniciales presentadas en el DIIM ascendieron a 2.063.693 € y las actuales a 31 de diciembre de 2015 son de 1.398.541 € siendo la diferencia de 665.152 € y que equivale a un 32,23%. La explicación de esta desviación es debida al retraso experimentado en la entrada en vigor de los contratos de arrendamiento de los locales comerciales situados en la Calle Getaria de la ciudad de San Sebastián y que ha sido como consecuencia del retraso en la conclusión de las obras de rehabilitación de dichos locales. A fecha de emisión del presente Hecho Relevante han entrado en vigor 5 de los 6 locales de arrendamiento firmados con los operadores y estando percibiendo rentas en la actualidad de 2 de los operadores.

“Otros gastos de explotación”: La diferencia de 140.831 € y que se corresponde aproximadamente con un 13% es debida al incremento en los gastos ligados a las operaciones de compraventa de los activos / locales adquiridos a partir del 30 de junio de 2015: local de Plaza de la Reina 19 en Valencia adquirido el pasado 2 de julio de 2015 y local adquirido en la calle Velázquez 56 adquirido el pasado 15 de julio de 2015.

“Resultados por enajenaciones”: La desviación entre las estimaciones en la partida de Resultados por enajenaciones, se debe a la contabilización como menor plusvalía de los gastos surgidos como consecuencia del perfeccionamiento de las operaciones de venta.

“Beneficio transferido”: En las previsiones actualizadas el Beneficio transferido se ve reducido en aproximadamente un 90% con respecto a las previsiones incorporadas en el DIIM como consecuencia de la reducción del beneficio derivado de los locales de San Sebastián y anteriormente explicada en la partida de Importe neto de la cifra de negocio.

“Otros resultados”: incremento como consecuencia de la obtención de una liquidación proveniente de una Comunidad de Propietarios no prevista en las proyecciones reflejadas en el DIIM.

Para el ejercicio 2016 se producen principalmente las siguientes desviaciones: el incremento de la partida **“Importe Neto de la cifra de negocios”** en 339.620 € (equivalente a un 11,01%) como consecuencia del incremento de los ingresos estimados por rentas fruto de los nuevos inmuebles adquiridos en el mes de julio de 2015 y anteriormente explicados (Plaza de la Reina 19 en Valencia y Velázquez 56 en Madrid), así como el incremento estimado de las partidas de **“Otros gastos de explotación”** y **“Amortización del inmovilizado”** derivados principalmente de los nuevos activos adquiridos.