

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 las desviaciones descritas en la información publicada el 25 de abril de 2019 respecto al grado de cumplimiento de las previsiones de cierre del ejercicio 2018, la Compañía ha procedido a actualizar dichas previsiones de ingresos y gastos a cierre de diciembre de 2019.

El Consejo de Administración en la reunión celebrada el 13 de mayo de 2019 ha aprobado una actualización de las previsiones de carácter numérico que se han 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 el nuevo Plan de Negocio de la Sociedad y la explicación de las modificaciones incluidas en él con respecto al anterior.

NUEVO PLAN DE NEGOCIO ABRIL 2019

ESTIMACIÓN DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. (Miles de €)	31/12/2019
Importe neto de la cifra de negocios	5.600 €
Otros gastos de explotación	-1.418 €
Gastos de personal	-31 €
Amortización	-1.082 €
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.069 €
Gastos financieros	-705 €
RESULTADO FINANCIERO	-705 €
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.364 €
Impuestos sobre beneficios	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	2.364 €

A estos efectos se señala que:

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 las Cuentas Anuales cerradas a 31 de diciembre de 2018 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 detracer 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 7.911.322€).

Las diferencias entre en Plan de Negocio (BP en el cuadro más adelante) y las cifras aparecidas en las Cuentas Anuales auditadas cerradas a 31 de diciembre de 2018 se deben a las siguientes circunstancias, que se reflejan y explican en el siguiente cuadro:

	CC.AA.	Reclasificación Inmobiliario (1)	Reporte BP €	Reporte BP k€	
	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2018	
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS					
Importe neto de la cifra de negocios	7.911.322	-2.539.643	5.371.679	5.372	
Prestaciones de servicios	7.911.322	-2.539.643 (*)	5.371.679	5.372	
Gastos de personal	-40.913	0	-40.913	-41	(**)
Sueldos, salarios y asimilados	-31.000		-31.000	-31	
Cargas sociales	-9.913		-9.913	-10	
Otros gastos de explotación	-4.010.147	2.539.643	-1.470.504	-1.470	(**)
Servicios exteriores	-3.153.176	1.706.072	-1.447.104	-1.447	
Tributos	-797.340	773.940	-23.400	-23	
Otros gastos de gestión corriente	-59.631	59.631	0	0	
Amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias	-1.316.989	0	-1.316.989	-1.317	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.543.273	0	2.543.273	2.544	
Ingresos financieros	0		0	0	
Gastos financieros	-733.770		-733.770	-734	(**)
RESULTADO FINANCIERO	-733.770	0	-733.770	-734	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.809.503	0	1.809.503	1.810	
Impuesto sobre beneficios	-25.608		-25.608	-26	(**)
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.783.895	0	1.783.895	1.784	

(*) Origen de los 2.539.643 en las CC.AA. de 2018

(**) La suma de estos puntos (**) tras la reclasificación, se corresponder con la cifra de 2.270.796€ de la nota 6f de la Memoria de las CCAA 2018.

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

	31 de diciembre de 2018	Amortización Inmovilizado Nota 6 y nota 5	Reclasificación Inmobiliario
Ingresos por arrendamiento	3.702.607		
Otros ingresos vinculados al arrendamiento	3.404.488		
Re-factoración de gastos	804.228		
Ingresos (Gastos) directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	-3.856.632	1.316.989	-2.539.643
Ingresos (Gastos) directos de explotación que no surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (*)	-2.270.796		