



Madrid, 16 de enero de 2017

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en los artículos 228 y 323 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 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o “VITRUVIO”) pone en conocimiento el siguiente:

### HECHO RELEVANTE

La sociedad ha efectuado unas estimaciones para el cierre del ejercicio 2016 en las que se aprecian unas desviaciones en el plan de negocio previsto para el ejercicio 2016 según el siguiente detalle.

La información que se detalla en el presente informe, constituye un avance sobre la cuenta de resultados de Vitruvio del ejercicio 2016 y se ha elaborado a partir de la información contable no auditada de la que dispone el Consejo de Administración. Por tanto, ésta información no sustituye ni equivale en modo alguno al informe financiero anual previsto en la Circular 15/2016 del MAB, el cual se comunicará en el plazo establecido en la referida Circular.

#### Pérdidas y Ganancias

	2016 E	Datos en miles de €	
		Proyecciones DIIM	Grado de cumplimiento
<b>Total Ventas/GRI</b>	2.141	2.148	100%
<b>Margen Bruto</b>	<b>2.141</b>	<b>2.148</b>	<b>100%</b>
Gastos de Personal	-33	-57	58%
Gastos de Explotación	-1.038	-731	142%
<b>EBITDA/NOI</b>	<b>1.070</b>	<b>1.360</b>	<b>79%</b>
Margen NOI			
Amortización Inmovilizado	-354	-256	138%
Result. Enajenac. Inmovilizado			
<b>EBIT</b>	<b>716</b>	<b>1.104</b>	<b>65%</b>
Ingresos Financieros			
Gastos Financieros	-205	-184	111%
Resultados Extraordinarios	-13	0	
<b>BAI</b>	<b>498</b>	<b>920</b>	<b>54%</b>
Impuestos	72	0	100%
<b>Beneficio Neto</b>	<b>570</b>	<b>920</b>	<b>62%</b>



A continuación, se analizan las principales variaciones en las previsiones del ejercicio 2016:

- a) Ingresos. No hay desviaciones apreciables aun cuando un arrendatario se declaró en situación concursal ya que se compensó con las rentas de los nuevos inmuebles adquiridos.
- b) Amortización del Inmovilizado: Desviación absoluta de 98 miles que se debe a la adquisición de nuevos inmuebles y a cambios de valoración en los inmuebles integrados en la fusión con Brumana así como a la amortización de fondo de comercio surgido en dicha operación.
- c) Gastos de explotación: Desviación absoluta de 307 miles que se recogen en las siguientes partidas:
  - i) Otros Impuestos: Incremento de 33 miles debidos a una subida del impuesto no prevista.
  - ii) Gastos de Gestión: Incremento de 104 miles que se explican por el aumento del valor de los activos debido a las nuevas adquisiciones y la revalorización de los activos existentes del último semestre no estimada en el momento de realizar las proyecciones por razones de prudencia. El contrato de gestión estipula unos honorarios por incremento de valor.
  - iii) Gastos de servicios profesionales: Incremento de 117 miles que se deben a gastos por la incorporación al MAB (60 miles) no incluidos en la previsión y estudio de nuevas operaciones que no han sido materializadas (25 miles), así como las actuaciones procesales en relación con el arrendatario concursado (12 miles).
  - iv) Seguros: Aumento en 19 miles por nuevas adquisiciones y renovaciones de pólizas a valor actualizado.
  - v) Ajustes IVA: Aumento en 15 miles por aplicación de una prorrata inferior a la prevista.

- vi) Extraordinarios: Aumento en 13 miles, por gastos imprevistos y gastos que no han podido ser repercutidos al arrendatario en situación concursal.
- vii) Impuestos: Derivados de la reversión de los pasivos por Impuesto diferido surgidos con ocasión de la integración de Brumana, S.A.

En base a lo anterior y, en función de la materialización de la operación comunicada al mercado el día 14 de diciembre de 2016, con la publicación de los estados financieros definitivos se actualizarán las previsiones para el 2017.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

D. Octavio Fernández de la Reguera  
Secretario no consejero del Consejo de Administración  
VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.