

Madrid, 14 de marzo de 2017

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 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

El Consejo de Administración de Vitruvio ha aprobado con fecha 13 de marzo de 2017 el nuevo Plan de Negocio que se expone a continuación. El presente Plan de Negocio sustituye al publicado en el Documento Informativo de Incorporación al MAB, en línea con lo publicado en el Hecho Relevante de 9 de enero de 2017.

1. Hipótesis asumidas

Las principales hipótesis empleadas son las siguientes:

- Las Juntas Generales de Accionistas de VITRUVIO y de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. aprueban, en fecha estimada de 15 de junio próximo, el proyecto de fusión cuya publicación se produjo el día 28 de febrero y las nuevas acciones son admitidas a negociación en el MAB
- La operación de Madrid Río no presenta salvedades en la *Due Diligence* técnica y legal, siendo escriturada la compra la semana del 3 de abril próximo.
- La Junta General de Accionistas aprueba ampliar capital por importe de €25 millones delegando en el Consejo de Administración su ejecución y se registra el folleto de emisión de acciones nuevas
- Se suscribe dicha ampliación por su totalidad, fraccionando su ejecución en un 40% en septiembre y en un 60% en enero 2018.
- En concreto, las premisas utilizadas en el plan de negocio para modelar los flujos futuros estimados son:
 - El perímetro de la compañía en la segunda mitad de 2017 incluye:
 - Vitruvio actual (VIT)
 - Consulnor Patrimonio Inmobiliario (CPI) durante 6 meses debido a la contabilización de la fusión que solo permite incorporar la cuenta de resultados de CPI en Vitruvio tras la elevación a público del acuerdo de fusión en Junta (junio 2017)
 - Madrid Río (RIO) se incorpora en abril, pero se considera su facturación solo durante 6 meses, en la segunda mitad de año
 - Ocupación
 - Ocupación no residencial: 90% para todos los activos

- Ocupación residencial:
 - Activos en alquiler: 95% de ocupación, pese a que ha sido superior desde 2014
 - Activos en transformación:
 - Sagasta: genera ingresos de forma gradual desde marzo de 2018 hasta alcanzar una ocupación casi total
 - Fernández de la Hoz 52: las obras comienzan en septiembre de 2017 y finalizan 9 meses después, permitiendo la comercialización antes de la finalización para generar ingresos desde el inicio del segundo semestre de 2018.
- Ingresos:
 - Incremento de los ingresos en los activos en transformación una vez terminadas las obras alquilándolos a rentas de mercado en función de las estimaciones de Savills España
 - Inflación: se utiliza la considerada por Savills en sus informes de valoración. El dato de inflación del año anterior se aplica para las renovaciones:
 - 2017: 0,50%
 - 2018: 1,20%
 - 2019: 1,40%
 - 2020: 1,60%
 - Plazo general de comercialización de los inmuebles comerciales, de oficinas o industriales cuando quedan vacantes, sin inquilino: 6 meses
- Gastos:
 - Año 2017:
 - Aumento del 5% en gastos no repercutibles (IBI, comunidad y suministros)
 - La comisión de gestión se mantiene en 0,5%/NAV
 - Comisión de éxito (5%/revalorización del NAV anual) con incremento de NAV estimado en 2017 del 2%
 - Año 2018-2020:
 - Los gastos se incrementan por la inflación
 - La comisión de gestión aumenta a 0,5%/GAV en enero 2018 (pendiente de aprobar por la Junta de Accionistas)
 - La comisión de éxito se modifica a 5% sobre revalorización anual del GAV y se asume que la revalorización es similar a la inflación estimada para estos años (pendiente de aprobar por la Junta de Accionistas)
- Desinversión: no se asume la venta de ningún activo de la cartera en el plazo 2017-2020.
- Premisas consideradas en la inversión de la ampliación de capital:
 - Importe: €25 millones. Dado que las adquisiciones se realizan con un 32% de apalancamiento, el importe total a invertir ascendería a €33 millones.
 - La Junta General de Accionistas de junio 2017 aprueba la ampliación de capital de €25 millones, pero delega la ejecución de la misma en el Consejo durante 12 meses, que la ejecuta en 2 tramos, evitando diluir el dividendo de los accionistas:
 - Tramo 1 (AK 1): €10 millones invertidos desde octubre 2017
 - Tramo 2 (AK 2): €15 millones invertidos desde enero 2018
 - Destino de los fondos: inversiones con horizonte temporal de largo plazo. Centradas en la compra y alquiler de inmuebles urbanos en producción, con una rentabilidad media sobre precio de adquisición del 5,25%. Se reforzará la ya elevada diversificación: por usos – residencial, locales, oficinas y naves; por inquilinos – limitando la exposición a cada uno de ellos. En localizaciones céntricas con alta demanda de ocupación. El enfoque en las nuevas compras será fundamentalmente patrimonialista, siendo residual la adquisición de activos destinados a transformación dada la actual cartera de proyectos de rehabilitación en marcha en Vitruvio.
 - Rentabilidad bruta estimada (GRI): 5,25%
 - Ocupación media de los activos adquiridos:
 - Año 2017 (AK1): 100% dado que se invierte en septiembre 2017



- Años 2018-2020e (AK1+AK2): 90% de ocupación
 - Margen NOI: 84%
 - Margen EBITDA: 71%
 - Amortización: sobre un vuelo del 25%, vida útil: 45 años, aunque la política habitual es amortizar a 50 años para favorecer los flujos que llegan al accionista
 - Gastos financieros: 2017: 1.7% + 12M Eur 0.0%, 2018-2020: 1.7% 12M Eur 0.1%
- El resto de hipótesis de ingresos y gastos se han estimado a partir de los datos históricos y de la política de inversión de la sociedad

Las previsiones estimadas para los indicadores presentados son las siguientes:

Datos en euros	2017	2018	2019	2020
Importe neto de la cifra de negocios	3.563.900	6.754.400	7.239.100	7.271.000
EBITDA	2.194.300	4.690.100	5.199.100	5.200.300
Margen EBITDA	61,6%	69,4%	71,8%	71,5%
Dividendos	883.400	2.296.900	2.762.000	2.778.500

Nota:

Importe neto de la cifra de negocio: Los ingresos relativos a los activos de CPI y Madrid Rio se añadirían a los de VITRUVIO a partir de junio de 2017. Por tanto, el aumento de las ventas sólo se refleja a partir del segundo semestre de 2017.

EBITDA: El ebitda es un indicador financiero, acrónimo del inglés *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization* (beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones). Los costes relacionados con la fusión se cargan en la cuenta de resultados del ejercicio en el que se produce, por lo que penaliza el EBITDA del 2017.

2. Criterios comparables.

La información financiera utilizada en las proyecciones se ha obtenido utilizando los criterios contables consistentes con los que se utilizan para la preparación de las Cuentas Anuales y los estados financieros Intermedios y recogidos en el Código de Comercio y el Plan General de Contabilidad de 2007 aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre y, por tanto, se considera que las mismas son comparables con la información financiera histórica de la sociedad recogida en las Cuentas Anuales auditadas del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2014, 31 de diciembre de 2015 y las que se presentarán del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2016 y de los estados financieros intermedios cerrados a 30 de junio de 2016.

3. Factores y riesgos que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

Los principales riesgos a que se ve sometido a la actividad de la compañía están recogidos en el apartado 1.23 del Documento Informativo de Incorporación al Mercado, de fecha 6 de julio de 2016, destacando entre ellos los siguientes:

- Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivados del contrato de alquiler y a la solvencia y liquidez de los clientes





- Riesgos derivados de la posible oscilación en la demanda para el inmueble y su consecuente disminución en los precios de alquiler

Además, los riesgos específicos que pueden afectar a la ejecución de este plan de negocio serían, entre otros, los siguientes:

- Riesgo de que las juntas no aprueben la fusión de CPI con VITRUVIO o el informe del experto independiente fuese desfavorable.
- Riesgo de que la operación de Madrid Rio, finalmente no se llevara a cabo por informes desfavorables en *due diligence* técnica y legal o por incumplimiento contractuales.
- Riesgo de que la ampliación de capital dineraria no fuese aprobada o no se ejecutase en su totalidad por insuficiente demanda o por no identificar producto en el que invertir.
- Riesgo de que las mejoras y transformaciones proyectadas en diversos activos se realicen en plazos mayores o no se puedan realizar.
- Riesgo de incremento de costes fiscales (IBI, derogación del régimen SOCIMI, etc.)
- Riesgo de regulación del mercado de Alquiler (cambios en las condiciones de obligado cumplimiento en los arrendamientos)

4. Aprobación del Consejo de Administración de esta previsiones y estimaciones con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.

El Consejo de Administración celebrado en el día 13 de marzo de 2017, ha aprobado por unanimidad estas estimaciones, como información para posibles inversores, sin perjuicio de la información adicional que se ofrecerá al mercado a través del folleto de emisión que se registrará al efecto para la oferta de las acciones que se emitan con ocasión de la ejecución de la ampliación de capital prevista. La Sociedad se compromete a informar al Mercado en cuanto advierta como probable que las cifras reales difieren significativamente de las previstas.

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.

