

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), Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o “VITRUVIO”) pone en conocimiento el siguiente:

HECHO RELEVANTE:

Estimaciones Vitruvio Socimi ejercicios 2018, 2019 y 2020

El Consejo de Administración de Vitruvio ha aprobado con fecha 23 de octubre de 2018 el nuevo Plan de Negocio que se expone a continuación. El presente Plan de Negocio sustituye al publicado en el Hecho Relevante del 15 de marzo de 2017.

Hechos acaecidos durante los nueve primeros meses de 2018 y otros acontecimientos recientes en relación a la evolución y el negocio de Vitruvio Socimi:

1. Ampliación de capital por 11.500.000€ en enero de 2018:

Con fecha 6 de junio de 2017 la Junta de Accionistas de Vitruvio aprobó la realización de una ampliación de capital dineraria de 25.000.000€, a realizar en una o varios tramos, delegando su ejecución en el Consejo de Administración.

Con fecha 25 de mayo de 2017 Vitruvio suscribió un acuerdo exclusivo y vinculante para la compraventa de un edificio con uso hotelero por valor de 12.000.000€ en Madrid. Dicha operación se formalizaría en los siguientes 12 meses, tal y como se comunicó en el Hecho Relevante publicado con fecha 6 de junio de 2017.

Para financiar dicha adquisición, el Consejo de Administración acordó con fecha 18 de diciembre de 2017 realizar un primer tramo de ampliación de 11.500.000€. Esta ampliación de capital se desarrolló durante los meses de diciembre 2017 y enero de 2018, fue un éxito y resultó sobre suscrita. Sin embargo, la adquisición del activo, sobre la que se había suscrito un compromiso firme, no se llevó a cabo por causas ajenas a Vitruvio, destinando los recursos obtenidos a reducir el endeudamiento de la Sociedad.



La evolución de precios y rentabilidades de mercado hasta la fecha actual ha provocado que el análisis de oportunidades de inversión llevado a cabo por la compañía no se haya concretado en una adquisición acorde con la estrategia de inversión y la cartera actual de la compañía, salvo el local descrito en el siguiente párrafo, razón por la que la compañía decidió no ejecutar el segundo tramo de la ampliación.

Con fecha 31 de mayo de 2018, Vitruvio adquirió un local comercial por 1.500.000€, ubicado en la planta calle de Fernández de la Hoz 52, inversión estratégica que completa el edificio de oficinas previamente adquirido en 2016.

Hasta la fecha actual, la compañía sigue en búsqueda y análisis constante de oportunidades de inversión, que cumplan con los requisitos de oportunidad y rentabilidad para desarrollar su estrategia de crecimiento sostenido y ordenado.

2. Apalancamiento: durante los nueve primeros meses del ejercicio 2018 el apalancamiento de la compañía (deuda neta/valoración de los activos GAV) se ha reducido desde un 35% hasta un nivel actual de 22%. El motivo es que el excedente de la ampliación de capital que no ha sido invertida se ha empleado en reducir la deuda neta de la compañía mediante la reducción del saldo dispuesto en las pólizas de crédito contratadas por importe de 8,6M€.
3. Rehabilitaciones: A lo largo del primer semestre Vitruvio ha concluido la finalización de los dos proyectos de transformación: rehabilitación integral de Sagasta 24 (edificio residencial mixto) y reforma de Fernández de la Hoz 52 (edificio de oficinas).
4. Desinversiones: en el ejercicio 2018 la compañía ha desinvertido los siguientes activos por considerarlos no estratégicos:
 - i. Vivienda en Avenida de Valladolid 57: precio de venta: 525.000€, lo que supone una plusvalía de 70.000€
 - ii. Local comercial en Las Palmas de Gran Canaria: precio de venta: 280.000€, lo que supone una minusvalía de 20.000€
 - iii. Ático en Cala Talamanca, Ibiza: precio de venta 2.330.000€, lo que supone una plusvalía de 400.000€.



Estimaciones 2018-2020

La Compañía ha actualizado el Plan de Negocio para los próximos años, asumiendo las siguientes hipótesis:

1. Ingresos:

Cartera actual: los ingresos estimados se corresponden con las condiciones pactadas en los contratos de alquiler firmados. Llegado el vencimiento del contrato, se asumen las rentas de mercado empleadas en la valoración *RICS* de Savills-Aguirre Newman a 30 de junio de 2018. Se incluyen también los ingresos estimados procedentes de la comercialización de los edificios cuyas obras de mejora han concluido.

Ocupación: se asume una ocupación media para los inmuebles residenciales del 95% y del 90% para el resto de activos.

Desinversiones: no se consideran futuras desinversiones de activos. No obstante, si el equipo gestor o el Consejo de Administración identificasen oportunidades atractivas de desinversión y rotación de activos, se estudiarían individualmente.

Adquisiciones: se invierten 9.000.000€ a la rentabilidad media bruta de la cartera 5,00%, generando ingresos desde marzo de 2019. Adicionalmente se ha contemplado la inversión de 4.000.000€ en un activo que tiene una rentabilidad financiera superior a la de la cartera actual y cuyo periodo de amortización restante es de 6 años. Aunque genere un efecto positivo en los flujos de caja, dicho efecto no será trasladado al beneficio contable por el efecto de la amortización.

2. Gastos:

Los gastos de 2018 se han estimado partiendo de los datos reales de a cierre del tercer trimestre de 2018. En los mismos se han detectado una serie de desviaciones respecto de las previsiones comunicadas en marzo de 2017. Estas desviaciones se corresponden con una mayor comisión de gestión provocada por una revalorización de activos superior a la estimada en marzo de 2017 (IPC), unos mayores gastos de IAE, marketing y comunicación, indemnizaciones a inquilinos no previstas y gastos asociados al análisis de oportunidades de inversión que finalmente no se llevaron a cabo.

Los gastos de 2019 y 2020 se incrementan en base a la inflación prevista, salvo los gastos directamente asociados a los inmuebles tales como IBIs, gastos de comunidad o mantenimiento que se incrementan entre un 3%-5%.

3. Recursos ajenos: únicamente se contempla disponer de la financiación actualmente contratada y no dispuesta, es decir las pólizas de crédito. No está prevista la contratación de financiación adicional, salvo que fuese necesario para la adquisición de algún activo y de esta forma se optimizase la estructura de balance. Vitruvio tiene un apalancamiento máximo estatutario del 33%.
4. Dividendos: hasta la fecha, la política de la Compañía ha sido repartir el 100% del beneficio neto, no obstante, atendiendo a criterios de prudencia, se ha considerado un *pay-out* del 90%, porcentaje que podrá ser modificado por decisión del Consejo de Administración (cumpliendo el mínimo establecido por la normativa de SOCIMI).

Vitrúvio Socimi	2018E	2019E	2020E
Importe neto cifra de negocios	5.739.053	7.406.505	7.202.971
EBITDA (*)	3.362.473	4.971.443	4.789.903
Beneficio Neto	1.735.408	2.322.113	2.183.399
Dividendo	1.561.867	2.089.902	1.965.059

(*) El EBITDA es un indicador financiero, acrónimo del inglés *Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization* (beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones)

Criterios comparables:

La información financiera utilizada en las proyecciones se ha obtenido utilizando criterios contables consistentes con los que se utilizan para la preparación de las Cuentas Anuales y los Estados Financieros Intermedios, por tanto, se considera que las mismas son comparables con la información financiera histórica de la Sociedad.

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

El Consejo de Administración celebrado en el día 23 de octubre de 2018 ha aprobado por unanimidad estas estimaciones. El Consejo de Administración se compromete a informar al Mercado en cuanto advierta como probable que las cifras reales difieren significativamente de las previstas.

Octavio Fernández de la Reguera
 Secretario no consejero del Consejo de Administración
 Vitruvio Real Estate SOCIMI SA