

Madrid, 8 de noviembre de 2019

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 la siguiente información:

HECHO RELEVANTE

Estimaciones de Vitruvio para los ejercicios 2019 y 2020

El Consejo de Administración de Vitruvio ha aprobado con fecha 7 de noviembre de 2019 el nuevo Plan de Negocio que se expone a continuación. El presente Plan de Negocio sustituye al publicado en el Hecho Relevante del 23 de octubre de 2018.

Hechos acaecidos durante los últimos 12 meses y otros acontecimientos recientes en relación a la evolución y el negocio de Vitruvio:

1. Adquisición de la cartera de locales comerciales de Única Real Estate Socimi: a finales del año 2018, Vitruvio comunicaba al mercado su interés en adquirir la sociedad Única, mediante una operación híbrida, con pago en acciones y efectivo. La cartera adquirida se valoró por Savills – Aguirre Newman en 44,5M€ y Vitruvio pagó un precio por las acciones de 32,5M€. De cara a financiar una parte de la compra, Vitruvio llevó a cabo en el primer trimestre de 2019 una ampliación de capital dineraria por 14,6M€. El 1 de junio la Junta de Accionistas de Vitruvio y de Única aprobaron la Oferta de Adquisición y posteriormente Vitruvio lanzaba la OPA por las acciones de Única, a la que acudieron casi el 90% de los socios. En lo que resta de año, Vitruvio espera inscribir la fusión de ambas compañías tras el voto a favor de las dos juntas de accionistas.



2. Adquisición de la cartera de Fidelgés: el 30 de septiembre Vitruvio formalizaba la adquisición del 35% de la sociedad Fidelgés, propietaria de una cartera de inmuebles residenciales valorados en 21,7M€. A lo largo del primer trimestre de 2020 Vitruvio prevé fusionar también la totalidad de Fidelgés en Vitruvio. Estas dos operaciones corporativas incrementarán el valor de la cartera (GAV) de Vitruvio hasta los 180M€ aproximadamente, con un apalancamiento en el entorno del 30%, dentro de los límites estatutarios.
3. Rehabilitaciones: 2019 ha sido un año con poca actividad de transformación, salvo por la unión de tres de los cuatro locales comerciales de Sagasta 24. Estas obras finalizarán a principios de 2020 y serán el colofón final a la rehabilitación integral de Sagasta 24, operación de valor añadido que ha permitido multiplicar por tres los ingresos del inmueble desde su incorporación en 2015.
4. Desinversiones: Vitruvio no ha desinvertido en los primeros nueve meses del año.

Estimaciones 2019-2020.

La compañía ha elaborado un plan de negocio para los próximos años, asumiendo las siguientes hipótesis:

1. Adquisiciones: el resultado contable de Única se contabiliza desde el 1 de julio de 2019 y todo el año para el ejercicio 2020, aunque la caja generada a lo largo del primer semestre está incorporada a Vitruvio. La operación de Fidelgés empezará a generar ingresos para Vitruvio a partir del año 2020.
2. Desinversiones: se considera la desinversión de un inmueble de oficinas a finales del año 2019 por un importe aproximado de 3,5M€.
3. Recursos ajenos: para llevar a cabo determinadas rehabilitaciones en el año 2020, Vitruvio contempla disponer de las pólizas de crédito no dispuestas.
4. Ingresos: los ingresos estimados se corresponden con las condiciones pactadas en los contratos de alquiler firmados. Llegado el vencimiento de los contratos, se asumen las rentas de mercado empleadas en la valoración *RICS* de Savills-





AN y los periodos de comercialización varían de 3-9 meses, en función de la ubicación de cada activo.

5. Ocupación: de media, se asume una ocupación para los inmuebles residenciales del 95% y del 90% para el resto de activos terciarios.
6. Gastos: los gastos se incrementan en base a la inflación prevista (*Focus Economics*), salvo los gastos directamente asociados a los inmuebles tales como IBIs, gastos de comunidad o mantenimiento que se incrementan por encima de inflación, entre un 3%-5% según los casos.
7. Dividendos: hasta la fecha, la política de la compañía ha sido la de repartir el 100% del beneficio neto (una vez dotada la reserva del 10%). Sin embargo, se estima que se propondrá para el ejercicio 2019 y 2020 complementar los dividendos con cargo a resultado, con dividendos con cargo a devolución de prima de emisión. Siempre bajo dos premisas: que la generación de caja positiva lo permita y que dicho reparto no destruya capital en términos de valoración de NAV ejercicio contra ejercicio. En definitiva, manteniendo como premisa criterios de prudencia en la gestión de la tesorería. Todo lo cual se producirá previa propuesta del Consejo de Administración y aprobación de la Junta de Accionistas.

Vitruvio Socimi	2019E	2020E
Ingresos	7.832.626	8.346.104
EBITDA	4.679.626	5.088.389
Beneficio Neto	2.615.504	2.711.243
Dividendo	2.353.954	2.440.119

La cifra de dividendo no incluye dividendos contra devolución de prima de emisión.

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 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.



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 7 de noviembre de 2019 ha aprobado por unanimidad estas estimaciones, como información para posibles inversores. 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 cualquier aclaración que precisen.

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