

Madrid 29 de julio de 2020

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. (“**VITRUVIO**” o la “**Sociedad**”) pone en conocimiento la siguiente información

### INFORMACION PRIVILEGIADA

El Consejo de Administración, en su reunión celebrada el día 28 de julio de 2020, ha analizado el impacto del COVID-19 en el negocio de la Sociedad, destacando las siguientes variaciones, respecto de las estimaciones del ejercicio 2020 aprobadas en su reunión de 7 noviembre de 2019 y publicadas mediante hecho relevante el 8 de noviembre de 2019.

<b>Pérdidas y Ganancias Vitruvio</b> <i>Euros</i>	<b>Est. Jul 20</b> <b>2020E</b>	Est. Nov 19 2020E	Variación
<b>Ventas</b>	<b>7.031.709</b>	8.346.104	-15,75%
<b>EBITDA</b>	<b>4.037.163</b>	5.088.389	-20,66%
<b>Beneficio Neto</b>	<b>1.275.968</b>	2.711.243	-52,94%
<b>Dividendo sobre Beneficio contable</b>	<b>1.148.372</b>	2.440.119	-52,94%

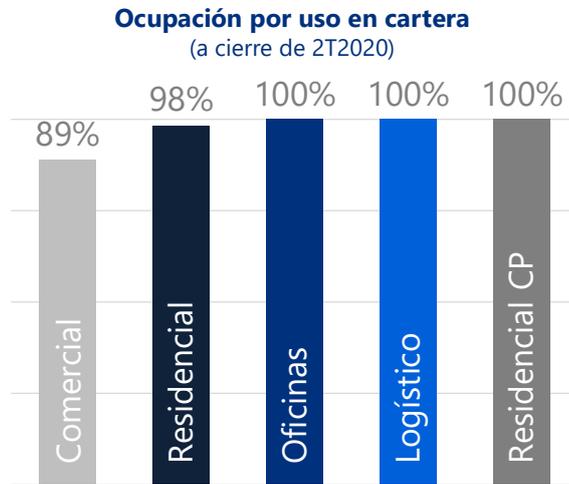
La **variación de ingresos** y del **beneficio** es consecuencia, en resumen, de los siguientes factores:

- Impacto en ingresos recurrentes:
  - Aumento en un 5% de la **desocupación**.
  - **Aplazamientos y bonificaciones** con los inquilinos que las han solicitado justificadamente.
  - De forma previa a la crisis y posterior a la última publicación de estimaciones, Abanca notificó su salida de los inmuebles de Bilbao y Salamanca y, recientemente, también de Zamora, con su correspondiente impacto en las estimaciones 2020.
- Impacto en Beneficio: como consecuencia de la actual crisis, la compañía ha decidido **posponer a 2021 la venta de algunos activos** cuya desinversión estaba prevista para 2020 al considerar que su precio no se optimizaría en este entorno. La estimación de Beneficio no incluye el efecto de deterioros en los activos propiedad de Vitruvio.

Por tanto, al descenso en ingresos, se suma el retraso en los extraordinarios que provoca el escalón adicional de variación en el Beneficio Neto, el cual no se explicaría sólo por el descenso del negocio recurrente.

## Ocupación.

Vitruvio mantiene su **elevada ocupación media en un 95%**. El dato es a cierre de junio, sin variaciones relevantes hasta la fecha. El desglose por usos es el siguiente:

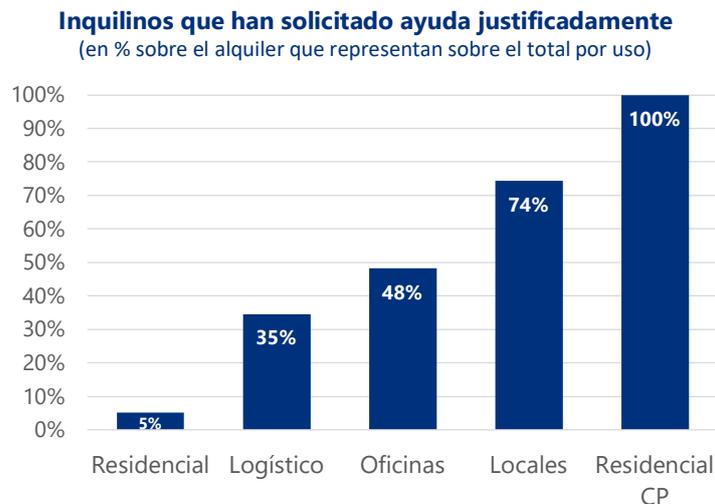


Desde el 30 de junio no ha habido variaciones relevantes en la ocupación.

La política de la empresa ha sido la de renegociar con los inquilinos para **preservar la ocupación** elevada, lo cual tiene una repercusión clave a la hora de repercutir gastos. Y, pese a ello, las negociaciones han supuesto una reducción de sólo el 15,75% los ingresos de 2020.

## Solicitudes de renegociación.

Un total de 66 de los 221 inquilinos que Vitruvio tiene en cartera a cierre de junio han solicitado renegociar su contrato desde el inicio de la crisis. Esos 66 inquilinos representan el 64% de las rentas totales contratadas en los activos de Vitruvio. Como se puede ver en la siguiente tabla, los activos de uso terciario han concentrado la mayor cantidad de solicitudes de renegociación, siendo los mismos los que más rentas aportan:



A la fecha de publicación de esta información privilegiada, se han alcanzado acuerdos con 57 de los 66 inquilinos solicitantes, manteniéndose negociaciones abiertas con los otros 9. Las

conversaciones se han centrado en ayudar a los arrendatarios con medidas temporales y extraordinarias que compensaran en parte los cierres obligados por el estado de alarma. No han supuesto cambios en sus contratos de alquiler de largo plazo.

### **Gastos.**

Los gastos de una inmobiliaria patrimonialista como Vitruvio son, en su gran mayoría, de carácter fijo, por lo que un descenso moderado de los ingresos, en torno al 15% indicado, produce un efecto multiplicador negativo en los beneficios contables. Aún así, Vitruvio ha renegociado con sus proveedores habituales reducciones temporales para compensar en parte la caída en ingresos.

### **Liquidez y tesorería.**

La liquidez de Vitruvio a cierre de junio le permitiría cubrir hasta tres veces todos los gastos del ejercicio y la Sociedad espera aumentar en un 23% su posición de caja a cierre de año, respecto de 2019, sin incrementar su nivel de deuda.

### **Endeudamiento.**

Vitruvio tiene un endeudamiento neto de 50 millones de euros a cierre de trimestre, lo que supone un **27,8% de deuda sobre la última valoración de activos**. Incluso en un escenario pesimista, con una caída media del 20% en la valoración de los inmuebles de Vitruvio, la ratio de endeudamiento se mantendría en un 34,7%.

### **Conclusión.**

La selección de inmuebles en **zonas de alta demanda** (95% de ocupación pese a la crisis), la doble **diversificación** por tipología de activos e inquilinos y el **reducido endeudamiento** permiten a Vitruvio resistir bien una recesión económica muy profunda y especialmente dañina para la economía española.

Pese a la crisis, Vitruvio podrá seguir remunerando a sus accionistas durante 2020.

### **Factores de riesgo** que pudieran afectar al cumplimiento de las previsiones

Una segunda oleada del virus que llevara a las autoridades a decretar de nuevo el cierre forzoso de los establecimientos y empresas inquilinas de los inmuebles de Vitruvio. Cuyo efecto adicional podría suponer un aumento aún mayor del desempleo que, a su vez, afectara a los inquilinos residenciales de la compañía.

Descensos en la valoración de activos, respecto de su valor neto contable, provocaría la aplicación de deterioros de las inversiones inmobiliarias e, impactarían en el beneficio neto.

### **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 y, consecuentemente, 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 28 de julio 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. Ivo Portabales González-Choren  
Secretario no consejero del Consejo de Administración  
VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.