

Madrid, a 4 de diciembre 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 de 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

Con fecha de 30 de noviembre de 2017, VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A suscribió, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, Don Manuel-Gerardo Tarrío Berjano, un contrato de financiación por un importe de 19 millones de euros con la entidad ABANCA Corporación Bancaria, S.A., que se destinará a:

- (i) La cancelación de deuda, por valor de 12,7 millones de euros a día de la firma, provenientes de la fusión por absorción de la sociedad CONSULNOR PATRIMONIO INMOBILIARIO, S.A, operación formalizada en escritura de fusión por absorción suscrita ante el Notario de Madrid, Don Francisco Javier Piera Rodriguez, el día 12 de julio de 2017, bajo el número 2.975 de su protocolo, que causó la inscripción 27ª en la hoja registral de la sociedad en el Registro Mercantil. La deuda cancelada se mantenía frente a las siguientes entidades bancarias: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A; BANKINTER S.A; BANCO CAIXA GERAL, S.A; y BANCO SABADELL, S.A.
- (ii) La cancelación de la póliza de crédito otorgada por la entidad BANCO SANTANDER S.A por total de 4,6 millones de euros el día 6 de abril de 2017, y ampliada en los mismos términos el día 6 de octubre de 2017.
- (iii) Cubrir las necesidades societarias generales de la sociedad.

Las principales características del nuevo contrato de financiación son:

- Prestamista: ABANCA Corporación Bancaria, S.A
- Principal: 19.000.000 €.
- Vencimiento: 1 de diciembre de 2031.
- Calendario de Amortización: Dos años de carencia (hasta 30 de noviembre de 2019) y una amortización mensual en 144 cuotas sucesivas.
- Tipo de Interés: un primer periodo de un tipo nominal anual fijo del 1% hasta el 30 de noviembre de 2018 y, a partir de dicha fecha, el tipo de interés será: 1% + Euribor a un año, devengado mensualmente.
- Instrumento de cobertura: Se ha contratado un swap de tipos de interés con un importe nocional inicial de 19 millones de euros, con objeto de protegerse de las variaciones del Euribor, y vencimiento el día 30 de noviembre de 2026. El tipo de interés del swap se fija en un tipo fijo del 0,90%, liquidado mensualmente.
- Garantías concedidas: (i) hipoteca sobre una serie de inmuebles propiedad de la sociedad, de primer rango para garantizar el préstamo bancario y de segundo rango para garantizar el instrumento de cobertura; (ii) cesión del derecho de crédito derivado de una serie de contratos de arrendamiento suscritos entre la sociedad y sus inquilinos; y (iii) pignoración de los derechos de crédito sobre contratos de depósito de 225.000 euros. Los inmuebles y sus correspondientes rentas que garantizan la operación son los situados en Avenida de Valladolid 57 (las viviendas del portal III, 1º B y 1º C, y las plazas de garaje 71 y 82), Lagasca 80, Diego López de Haro 61, Bravo Murillo 179, López de Hoyos 10, Javier Ferrero 9, Fernández de la Hoz 52 (a excepción del local sito en la planta baja, puerta 1 A), Infanta Mercedes 31, Paseo Ermita de Santo 14, Zurbano 56, Avenida de la Habana 41, Mayor Principal 21, Mercamadrid, Segovia 8 y Juan Carlos I, 4.
- Covenants establecidos: (i) un ratio de cobertura de servicio de la deuda de las rentas cedidas igual o superior al 1,2 durante toda la vida del préstamo (tomando como referencia la fase de amortización); (ii) Loan to Value, como mínimo, del 50% entre el capital del préstamo y el valor de tasación de los inmuebles

hipotecados ^(*) en garantía del presente contrato de financiación. En el momento de la firma el LTV se situaba en el 49,41%.

^(*) La política de endeudamiento de Vitruvio se encuentra limitada estatutariamente en un 33% de LTV (40% en situaciones puntuales y transitorias) considerando toda la cartera y toda la deuda de la Compañía.

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.