

Madrid, a 7 de mayo de 2020.

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2.2.3 de la Circular 4/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre requisitos y procedimientos aplicables a aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil, por medio de la presente se pone a disposición del mercado la siguiente información relativa a Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante “Vitruvio”, o la “Sociedad”) preparada con ocasión de la incorporación al MAB de las acciones de nueva emisión objeto de la fusión que se expone a continuación, mediante el siguiente

HECHO RELEVANTE

Finalidad de la Fusión:

Tal y como se comunicó en el Hecho Relevante del 2 de octubre de 2019, la Sociedad adquirió con fecha 30 de septiembre de 2019 el 35% de las participaciones sociales de Fidelges, S.L. La adquisición de esta participación supuso un desembolso de aproximadamente 6 millones de euros, que fueron financiados con recursos disponibles por la empresa.

Fidelges, es una sociedad limitada familiar que ostenta la titularidad de activos inmobiliarios por un valor bruto de 21,7 millones de euros, aproximadamente.

Vitruvio, por su parte, es una sociedad cuyas acciones están admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, acogida al régimen especial de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), regulado en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, que ostenta la titularidad de activos inmobiliarios por un valor bruto consolidado de 158 millones de euros¹.

Los activos de Vitruvio se encuentran fundamentalmente en Madrid. La cartera de activos responde a un carácter híbrido, con una buena parte del portfolio destinado a desarrollar una política de inversión patrimonialista diversificada por usos e inquilinos y, el resto, con un enfoque

¹ Según la última valoración de experto independiente disponible, que es de fecha 31 de diciembre de 2019 (incluido el valor contable del derecho de superficie con la Agencia Social de la Vivienda de Madrid)



de transformación, rehabilitando los inmuebles para optimizar las rentas. El perfil de riesgo de la compañía es bajo, llevando a cabo sus adquisiciones en buenas localizaciones y con reducidos niveles de endeudamiento. Vitruvio tiene un límite autoimpuesto de apalancamiento del 33% sobre el valor de mercado de sus activos.

Completada la adquisición de la participación del 35% de Fidelges, se propuso la fusión de ambas sociedades mediante fusión por absorción. Los Consejos de Administración de las dos sociedades formularon con fecha 30 de septiembre de 2019 un proyecto común de fusión que fue depositado en el Registro Mercantil de Madrid y posteriormente aprobado por la Junta General Extraordinaria y Universal de socios de Fidelges, celebrada el 27 de diciembre de 2019, y la Junta General Extraordinaria de accionistas de Vitruvio celebrada el 5 de febrero de 2020.

En esa misma Junta, también se aprobó la incorporación a negociación en el MAB de las nuevas acciones a emitir mediante una ampliación de capital no dineraria, todo ello con el objetivo de atender el canje de las participaciones de Fidelges.

Tras la fusión, Vitruvio gestionará una cartera de activos inmobiliarios con un valor bruto aproximado de 180 millones de euros, con 224 inquilinos y una exposición al uso residencial del 36%

A nivel operativo, la fusión de Fidelges supone una reducción de costes, la obtención de economías de escala y una racionalización y eficiencia de las actividades de gestión al tener ambas sociedades la misma actividad y tipología de activos.

La combinación de negocios proyectada proporciona ventajas indiscutibles a los accionistas y partícipes de ambas sociedades, pues valida el modelo de negocio, diversifica el riesgo, permitirá captar capitales en óptimas condiciones y dinamizará el crecimiento, propiciando la consolidación de un operador relevante en el mercado inmobiliario español.

Nuevos activos incorporados:

Todos los activos incorporados a la cartera de Vitruvio a raíz de la fusión se encuentran en la ciudad de Madrid:

Activo	Ubicación	Tamaño	Proyecto
Edificio	Duque de Rivas, 4	3.100 m ²	Rehabilitación y reposicionamiento. Patrimonializar a largo plazo.
Edificio	Tribulete, 23	1.636 m ²	Rehabilitación progresiva. Patrimonializar a largo plazo.



Inmueble	Toledo 101, 3º D	111 m ²	Reforma de vivienda y posterior venta.
Inmueble	Aguirre, 1	1.349 m ² (4 viviendas y 1 local comercial)	División, reforma de los diferentes pisos y posterior venta por unidades.

Información relativa a la Fusión:

Vitruvio ha atendido al canje de la fusión con Fidelges mediante la entrega de acciones de nueva emisión según la relación de canje de 2,8535554 acciones de nueva emisión de Vitruvio; de 10,00 euros de valor nominal, por cada participación social de Fidelges, de 6,01 euros de valor nominal, en la proporción concreta de 11 acciones de Vitruvio más una compensación en dinero de 6,138 euros por cada 4 participaciones sociales de Fidelges. La suscripción de las nuevas acciones de Vitruvio ha estado reservada en su totalidad a los accionistas de Fidelges y, en consecuencia, no ha existido derecho de suscripción preferente para los actuales accionistas de Vitruvio al tratarse de una fusión por absorción.

Teniendo en cuenta el tipo de canje, el número de acciones de Vitruvio necesarias para atender el canje ha sido de 678.760 acciones de 10 euros de valor nominal que lleva aparejada una prima de emisión de 4,82 euros cada una, siendo la prima total de 3.271.623,20 euros.

El cálculo del número de acciones a emitir se ha realizado en atención al número de participaciones de Fidelges disponibles para canjear por acciones de Vitruvio, esto es de 246.822 participaciones. Los redondeos a la baja en la entrega de acciones nuevas de Vitruvio, a que haya lugar como consecuencia de la eliminación de decimales al aplicar el tipo de canje, se compensarán mediante la entrega de efectivo a los accionistas de Fidelges en razón de 6,138 euros por cada 4 participaciones sociales de Fidelges.

Con motivo de la fusión y de la emisión de nuevas acciones, Vitruvio ha incrementado su capital social, modificando así el artículo 5 de sus Estatutos Sociales, pasando a tener un capital social de 82.007.500 euros representado por 8.200.750 acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas.

Informe del Consejo de Administración e informe especial emitido por experto independiente:

En cumplimiento de los artículos 67, 286 y 300 de la Ley de Sociedades de capital el informe del Consejo de Administración, así como el Informe Especial sobre la fusión elaborado por el experto



VITRUVIO
SOCIMI

independiente designado por el Registro Mercantil, Eurovaloraciones S.A., estuvieron disponibles en la página web de la Sociedad (www.vitruviosocimi.com) y en la página web del MAB desde el momento de la convocatoria de la Junta General de Accionistas de Vitruvio.

Características principales de las acciones de nueva emisión:

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital y en el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, así como sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones de nueva emisión estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”), con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad nº1 y de sus entidades participantes autorizadas.

Las acciones estarán denominadas en euros.

Todas las acciones son ordinarias y atribuyen los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación.

Con fecha de 30 de abril de 2020 el Registrador Mercantil de Madrid ha comunicado la calificación positiva de la escritura de ampliación de capital de fecha 18 de marzo de 2020, que causa la inscripción 39ª en la hoja de la Sociedad.

Dado que el número de acciones emitidas en la fusión para atender al canje de acciones es de 678.760 acciones es inferior al 10% del número de acciones de Vitruvio ya admitidas a negociación (7.521.990 acciones) y al amparo de lo dispuesto en el apartado 2.2.3. de la Circular 4/2018, la admisión queda exenta de la necesidad de publicación de Documento de Ampliación Reducido (DAR).

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.

