

Madrid, 14 de marzo 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 del 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

La sociedad ha publicado en su página web (www.vitruviosocimi.com) la presentación de su plan de negocio 2017-2020 aprobado ayer por el Consejo de Administración cuya copia se adjunta al presente.

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.





Es muy importante que usted lea detenidamente esta advertencia y aviso legal:

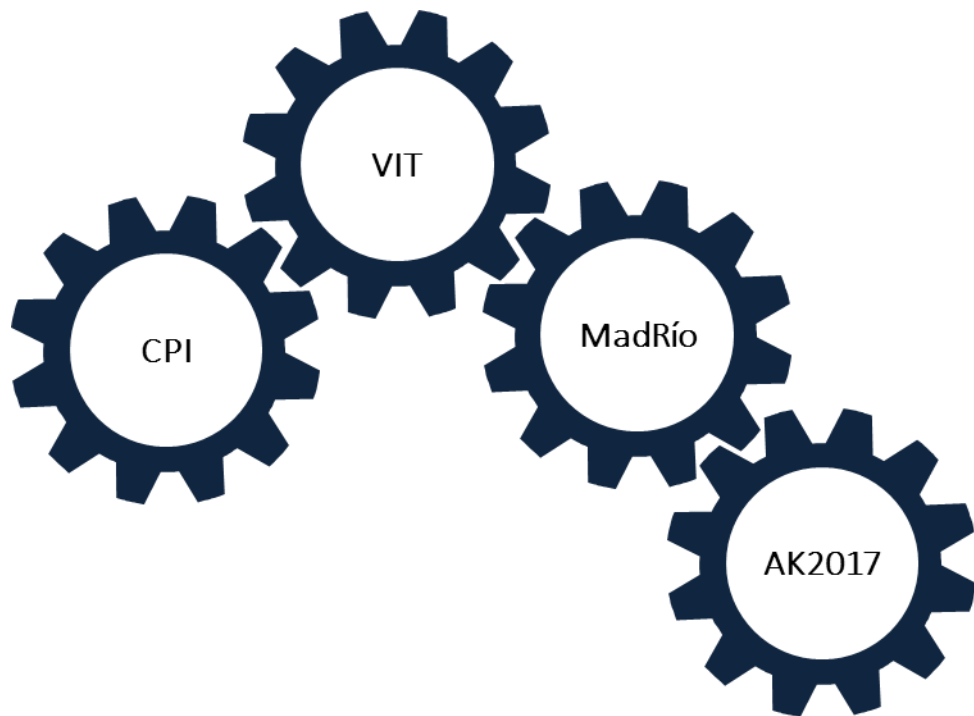
Este documento contiene una presentación de la compañía con fines únicamente informativos. No constituye una recomendación, ni una oferta de venta, ni una solicitud de una oferta de compra de ningún valor al que pueda hacerse referencia a lo largo de la presentación, ni en modo alguno puede considerarse una invitación a suscribir contrato o compromiso alguno en relación con ningún valor, inversión, servicio de gestión de inversiones o servicio de asesoramiento.

Aunque Vitruvio Real Estate Socimi S.A. ha tomado todas las medidas necesarias para asegurar que la información suministrada sea lo más exacta posible y veraz al momento de la presentación, los diferentes datos, estimaciones y proyecciones contenidas en esta presentación podrán sufrir modificaciones en cualquier momento, debido a que dicha información tiene carácter preliminar.

Vitruvio advierte de que los datos y proyecciones se han estimado en condiciones regulares y que están sujetas a variaciones y expuestas a diversos factores y riesgos.

Esta información se encuentra publicada en la página web de Vitruvio, cuyo enlace es www.vitruviosocimi.com y está también publicada como Hecho Relevante en el Mercado Alternativo Bursátil, una vez aprobado el plan de negocio en Consejo.

Los inversores potenciales deben considerar cuidadosamente si una inversión es adecuada para ellos a la luz de sus circunstancias, conocimientos y recursos financieros por lo que debe consultar a sus propios asesores para obtener asesoramiento profesional e independiente en relación con diversas consideraciones legales, fiscales y factores económicos para evaluar y valorar la idoneidad, legalidad y riesgos antes de realizar una inversión en la sociedad.



Vitruvio post-fusión y Vitruvio post-ampliación

La semana del 20 de febrero de 2017, tras la realización de una auditoría legal y técnica (*due diligence*) de ambas compañías por profesionales independientes, los Consejos de Administración de Vitruvio y Consulnor Patrimonio Inmobiliario (CPI) aprobaron -por unanimidad- el Proyecto de Fusión, que será presentado en mayo próximo a los accionistas de las dos compañías.

Los consejos de ambas empresas son un adecuado reflejo de su base accionarial.

El jueves 2 de marzo de 2017 los representantes de Vitruvio y los propietarios de un edificio en Madrid Río han llegado a un acuerdo para incorporar el activo a la Socimi.

Por tanto, hecha la anterior introducción, esta presentación tiene un doble objetivo:

- ❑ Adaptar las previsiones de la compañía tras la eventual absorción de CPI y la adquisición de Madrid Río, que es la situación previsible que se materializaría jurídica y económicamente a partir de Junio 2017;
- ❑ Proyectar un escenario de los principales indicadores de la sociedad, tras una eventual ampliación dineraria por importe de €25 millones, que permitiría a la empresa continuar aprovechando las oportunidades de inversión que ofrece actualmente el mercado inmobiliario español

La suma de CPI y Madrid Río solo se produciría a efectos de la cuenta de resultados de Vitruvio desde verano de 2017. Las ventas, EBITDA y dividendos estimados de 2017 no reflejan el verdadero potencial de la compañía, salvo que sean anualizados. Se ha descartado presentar en este documento esas cifras anualizadas y se ha optado por el enfoque más conservador. El objetivo es evitar confusión y malentendidos a los actuales accionistas de Vitruvio y a potenciales nuevos accionistas.

Un inversor que decidiera acudir a la eventual ampliación de capital dineraria de Vitruvio estaría participando en el Vitruvio post-ampliación, es decir, en los resultados de Vitruvio desde verano de 2017 en adelante.

Resumen de la compañía y plan de crecimiento

Patrimonio de €100 millones invertidos*. Ampliación adicional por €25 millones

Estrategia

- Vitruvio es un vehículo cotizado de inversión inmobiliaria de **largo plazo**
- Se centra en la **compra y alquiler** de inmuebles urbanos
- **Sin grupos de control** accionarial
- Con una cartera **diversificada**:
 - ❖ por usos – residencial, locales, oficinas y naves
 - ❖ por inquilinos – limitando la exposición a cada uno de ellos
- En localizaciones **céntricas** con alta demanda de ocupación
- Con un enfoque:
 - ❖ fundamentalmente **patrimonialista (core+)**
 - ❖ haciendo también **rehabilitaciones** como palanca de valor
- Y con un reducido nivel de deuda, **máximo estatutario del 33%**

Hipótesis: Vitruvio amplía capital por €25 millones para continuar con su política de inversión

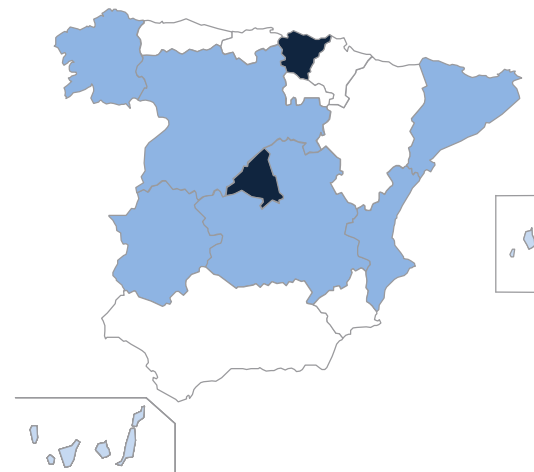
Localizaciones

Distribución por CCAA

Madrid..... 76%
Vizcaya..... 11%
Barcelona..... 4%
Resto..... 9%

Los activos que requieren mayor nivel de gestión están localizados en Madrid capital

Los activos fuera de Madrid son fundamentalmente locales comerciales alquilados a Caixa Geral y La Sirena en las principales calles comerciales



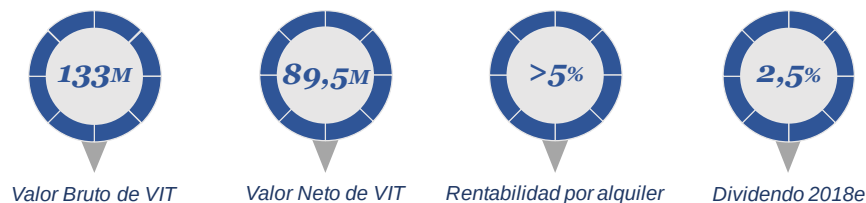
Diversificación



Objetivo de rentabilidad: 2,5% dividendo + 2,5% revalorización media anual

Post-ampliación

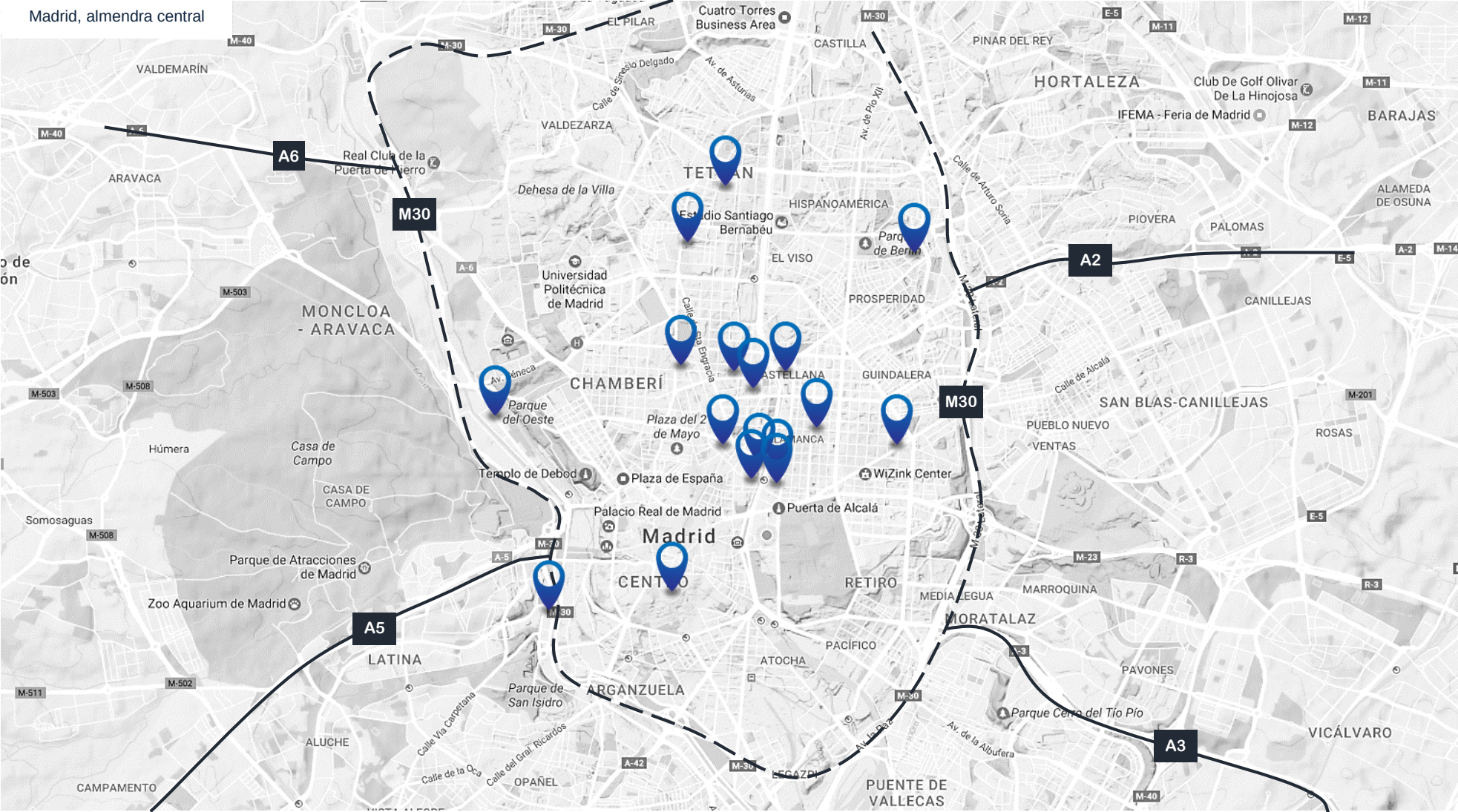
- Vitruvio desea abrir su capital en **€25 millones** para continuar con su política de inversión y estrategia de crecimiento
- Se continuará la actividad de rehabilitación, aunque con un porcentaje mayor de inmuebles en alquiler, **mejorando el dividendo**
- La ampliación supondría alcanzar un valor total de **€133 millones** en activos inmobiliarios, manteniendo el límite estatutario de endeudamiento en el 33%
- Los compromisos de inversores se recabarán **hasta mayo**
- Principales magnitudes tras la ampliación:



1. Vitruvio Socimi
2. Ampliación de capital
3. Equipo gestor

Principales localizaciones en Madrid

Madrid representa el 76% de la cartera



Principales activos de Vitruvio

Resultante tras la fusión con CPI y la adquisición de Madrid Río

	Sagasta 24, Madrid 	Ayala 101, Madrid 	Goya 5-7, Madrid 	Fdz. de la Hoz 52, Madrid 	Cala Talamanca, Ibiza 	Madrid Río 
Uso	Residencial mixto	Residencial mixto	Comercial & Oficinas	Oficinas	Residencial lujo	Residencial mixto
Tamaño SBA (m²)	4.637 m²	2.985 m²	1.896 m²	2.443 m²	430 m²	3.900 m²
Valoración (GAV)	12.753.000 €	9.632.000 €	9.404.000 €	6.967.000 €	2.179.000 €	7.800.000 €
€/m²	2.750 €/m²	3.227 €/m²	4.960 €/m²	2.852 €/m²	5.067 €/m²	2.000 €/m²

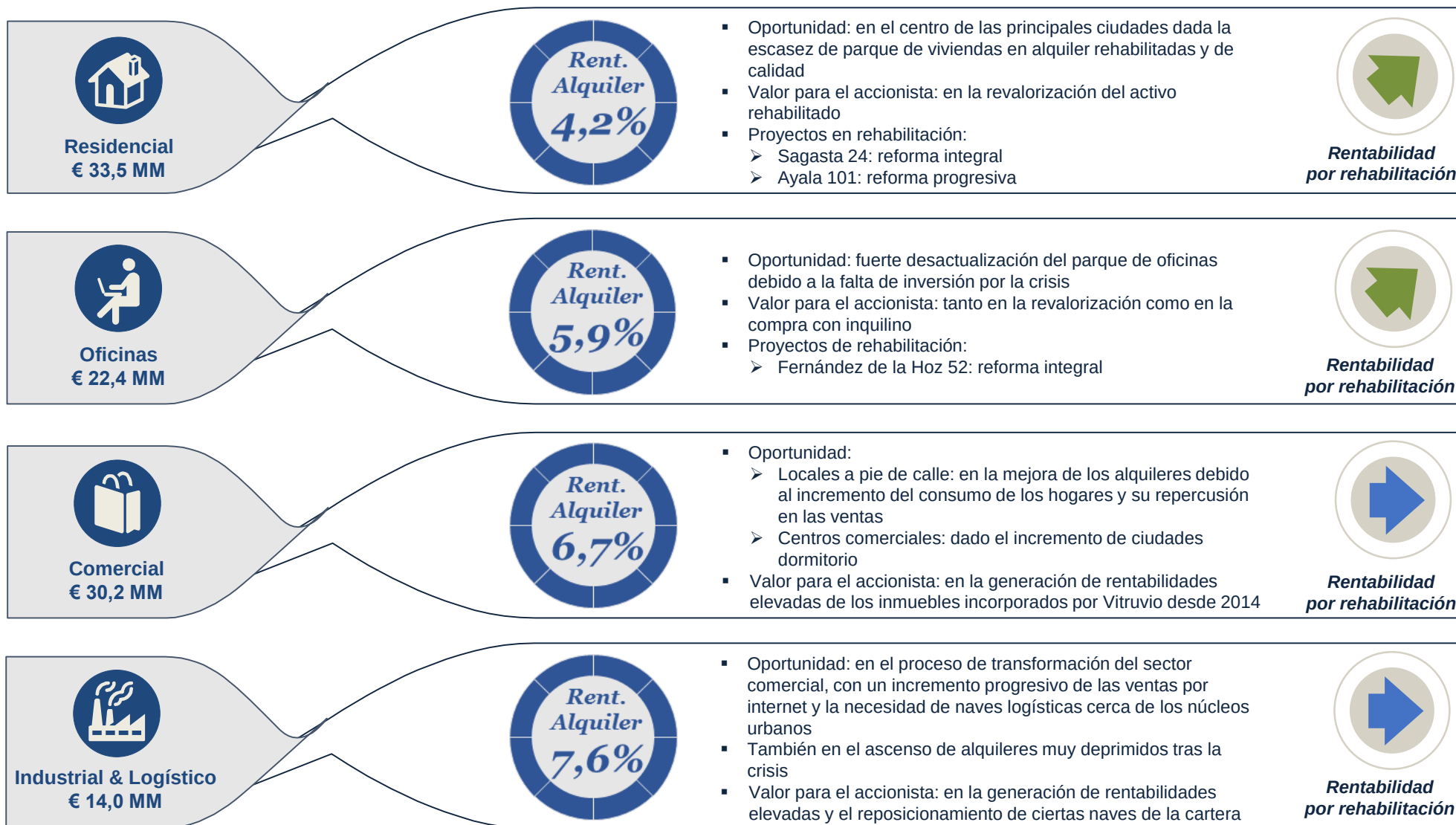
	Gran Vía, Bilbao 	Lagasca 80, Madrid 	Mediana comercial Artea, Bilbao 	Mercamadrid 	Yunqueira de Henares 	Javier Ferrero 9, Pradillo, Madrid 
Uso	Comercial	Comercial	Comercial	Industrial & Logístico	Industrial & Logístico	Industrial & Oficinas
Tamaño SBA (m²)	610 m²	114 m²	2.760 m²	5.460 m²	13.590 m²	1.788 m²
Valoración (GAV)	5.386.000 €	891.000 €	5.200.000 €	2.712.000€	6.283.000 €	3.181.000 €
€/m²	8.829 €/m²	7.815 €/m²	1.884 €/m²	496 €/m²	462 €/m²	1.779 €/m²

Vitruvio
Madrid Río
Consulnor Patrimonio Inmobiliario

* SBA significa Superficie Bruta Alquilable y no incluye los m² de aparcamiento, tampoco para el cálculo de €/m²

Rentabilidad por usos del patrimonio en alquiler a cierre de 2017e

Excluido el patrimonio en rehabilitación



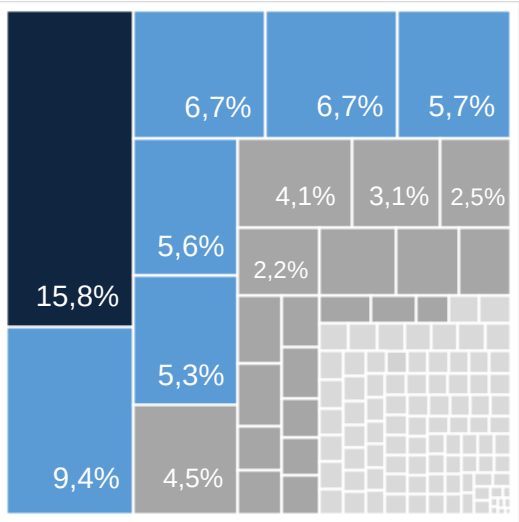
Nota: rentabilidades estimadas como ingresos anualizados sobre valor bruto de los inmuebles a cierre de 2017, excluidos los activos en rehabilitación

Diversificación por inquilinos

Principales arrendatarios comerciales y de oficinas

Distribución del peso por inquilino en la P&G

Elevada diversificación por inquilinos - diversificación del riesgo contrapartida



- Esta gráfica representa el peso que cada inquilino tiene sobre la cuenta de resultados como porcentaje del total
- Total de 116 inquilinos, con una base muy diversificada de alquileres
- Uno de los objetivos de la ampliación de capital es continuar diluyendo el peso de los principales inquilinos
- El primer 50% lo componen 6 inquilinos
- El siguiente 25% se alcanza con la suma de 8 inquilinos
- Y el 25% restante se obtiene con la suma de 102 inquilinos, muchos de ellos de contratos de vivienda

Un total de
116
inquilinos

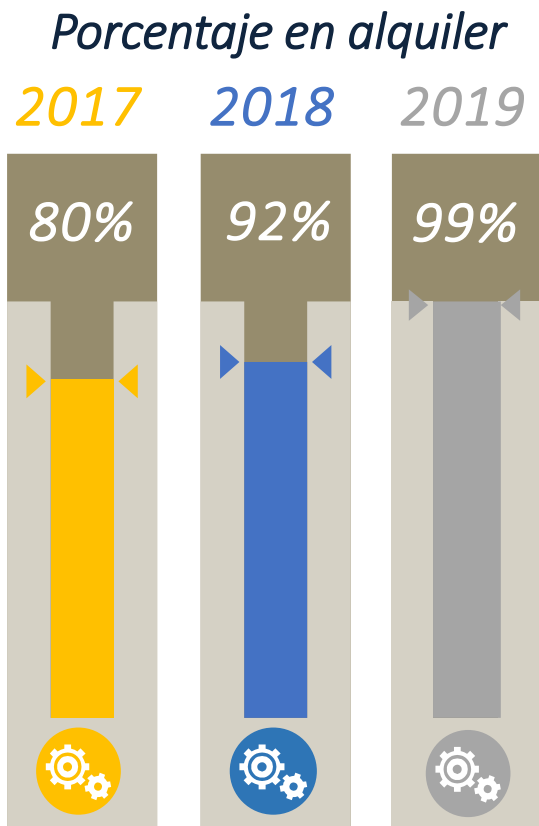
Fuerte
diversificación
del riesgo

Objetivo:
ningún
inquilino
por encima
del 5%



Inmuebles alquilados vs. proyectos de rehabilitación

La cartera de proyectos de rehabilitación integral finalizará a mediados de 2018



Proyectos en rehabilitación: revalorización

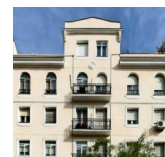
Sagasta 24



FdHoz 52

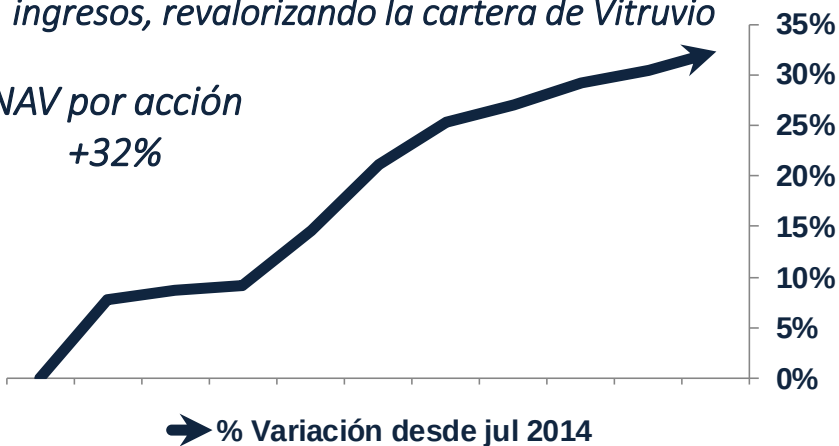


Ayala 101



La actividad de rehabilitación ha mejorado los ingresos, revalorizando la cartera de Vitruvio

NAV por acción
+32%



❑ Vitruvio mantiene un enfoque conservador en sus inversiones, optando por la compra de inmuebles en alquiler que generen rentas recurrentes y con alto grado de previsibilidad

❑ Aunque con el objetivo de generar valor para el accionista por encima de la rentabilidad por dividendo, el equipo de gestión también rehabilita, transforma y reposiciona inmuebles

❑ La consecuencia de dicha actividad ha sido la revalorización de más del 30% del valor neto de los activos de Vitruvio (NAV) desde la constitución en julio de 2014

Ejemplo de rehabilitación y reposicionamiento

Intensificación de 2 a 5 viviendas por planta y redefinición del espacio comercial en edificio con protección estructural, calle de Sagasta 24, Madrid

VITRUVIO SOCIMI





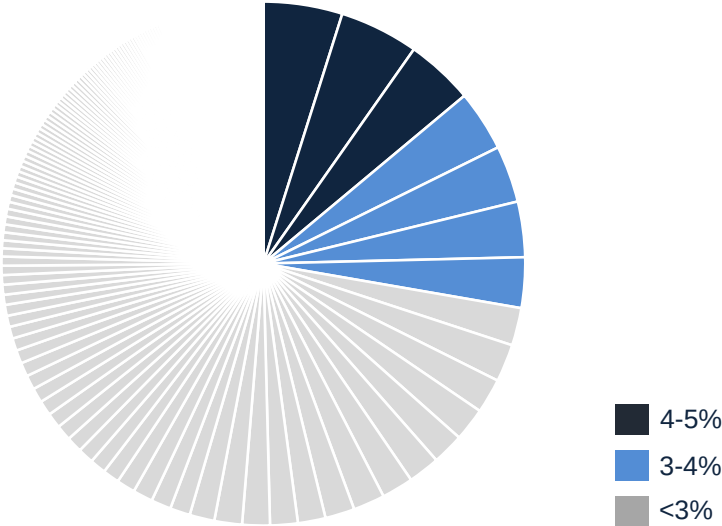
*Las dietas ascienden a 200 euros por Consejo y consejero. Plan de formación anual del Consejo (15.000 €/año)

Accionistas

Elevada difusión en la base accionarial



Base Accionarial post-fusión



- Los 3 mayores accionistas tienen una participación entre el 4-5%
- Los 4 accionistas siguientes detentan entre el 3-4%
- Los 181 restantes accionistas poseen una participación inferior al 3% y suman el 72% del capital

* **Post-fusión** se refiere a la situación en junio 2017 tras la fusión con CPI y la incorporación de Madrid Río

La información presentada es proforma, se basa en la sociedad resultante de la fusión entre Vitruvio y CPI, así como en la incorporación de Madrid Río desde julio 2017. Ver página 3.

1. Vitruvio Socimi
2. Ampliación de capital
3. Equipo gestor

Premisas generales (I)

- Las Juntas Generales de Accionistas de VITRUVIO y de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. aprueban, en fecha estimada de 15 de junio próximo, el proyecto de fusión cuya publicación se produjo el día 28 de febrero y las nuevas acciones son admitidas a negociación en el MAB
- La operación de Madrid Río no presenta salvedades en la *Due Diligence* técnica y legal, siendo escriturada la compra la semana del 3 de abril próximo
- La Junta General de Accionistas aprueba ampliar capital por importe de €25 millones delegando en el Consejo de Administración su ejecución y se registra el folleto de emisión de acciones nuevas
- Se suscribe dicha ampliación por su totalidad, fraccionando su ejecución en un 40% en septiembre y en un 60% en enero 2018.
- En concreto, las premisas utilizadas en el plan de negocio para modelar los flujos futuros estimados son:
- El perímetro de la compañía en la segunda mitad de 2017 incluye: A) Vitruvio actual (VIT); B) Consulnor Patrimonio Inmobiliario (CPI) durante 6 meses debido a la contabilización de la fusión que solo permite incorporar la cuenta de resultados de CPI en Vitruvio tras la elevación a público del acuerdo de fusión en Junta (junio 2017); y C) Madrid Río (RIO) se incorpora en abril, pero se considera su facturación solo durante 6 meses, en la segunda mitad de año
- Ocupación
 - Ocupación no residencial: 90% para todos los activos
 - Ocupación residencial:
 - Activos en alquiler: 95% de ocupación, pese a que ha sido superior desde 2014
 - Activos en transformación:
 - Sagasta: genera ingresos de forma gradual desde marzo de 2018 hasta alcanzar una ocupación casi total
 - Fernández de la Hoz 52: las obras comienzan en septiembre de 2017 y finalizan 9 meses después, permitiendo la comercialización antes de la finalización para generar ingresos desde el inicio del segundo semestre de 2018

Premisas generales (II)

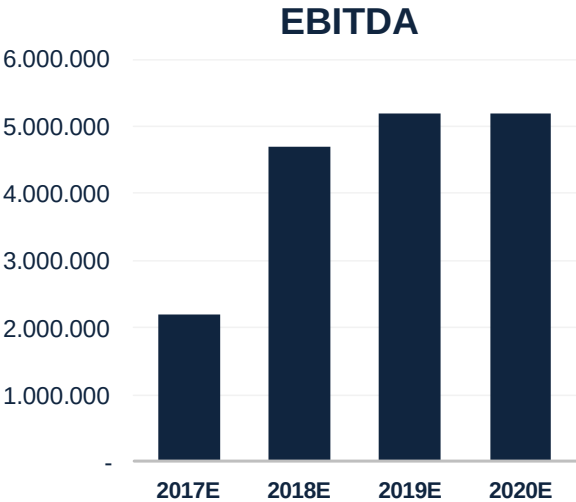
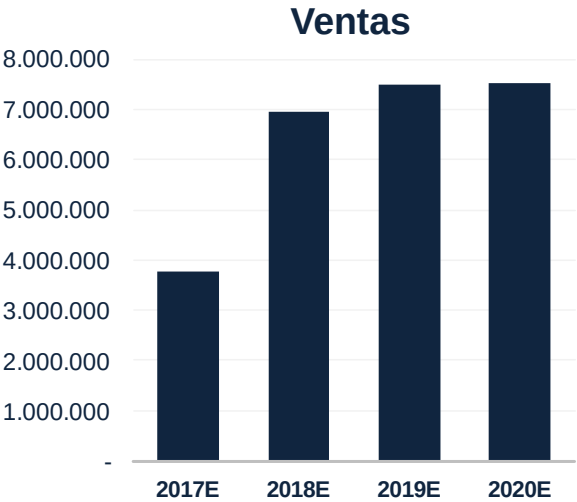
- Ingresos:
 - Incremento de los ingresos en los activos en transformación una vez terminadas las obras alquilándolos a rentas de mercado en función de las estimaciones de Savills España
 - Inflación: se utiliza la considerada por Savills en sus informes de valoración. El dato de inflación del año anterior se aplica para las renovaciones: 2017: 0,50%; 2018: 1,20%; 2019: 1,40%; 2020: 1,60%
 - Plazo general de comercialización de los inmuebles comerciales, de oficinas o industriales cuando quedan vacantes, sin inquilino: 6 meses
- Gastos:
 - Año 2017:
 - Aumento del 5% en gastos no repercutibles (IBI, comunidad y suministros)
 - La comisión de gestión se mantiene en 0,5%/NAV
 - Comisión de éxito (5%/revalorización del NAV anual) con incremento de NAV estimado en 2017 del 2%
 - Año 2018-2020:
 - Los gastos se incrementan por la inflación
 - La comisión de gestión aumenta a 0,5%/GAV en enero 2018 (pendiente de aprobar por la Junta de Accionistas)
 - La comisión de éxito se modifica a 5% sobre revalorización anual del GAV y se asume que la revalorización es similar a la inflación estimada para estos años (pendiente de aprobar por la Junta de Accionistas)
- Desinversión: no se asume la venta de ningún activo de la cartera en el plazo 2017-2020.

Premisas generales (III)

- Premisas consideradas en la inversión de la ampliación de capital:
 - Importe: €25 millones. Dado que las adquisiciones se realizan con un 32% de apalancamiento, el importe total a invertir ascendería a €33 millones.
 - La Junta General de Accionistas de junio 2017 aprueba la ampliación de capital de €25 millones, pero delega la ejecución de la misma en el Consejo durante 12 meses, que la ejecuta en 2 tramos, evitando diluir el dividendo de los accionistas:
 - Tramo 1 (AK 1): €10 millones invertidos desde octubre 2017
 - Tramo 2 (AK 2): €15 millones invertidos desde enero 2018
 - Destino de los fondos: inversiones con horizonte temporal de largo plazo. Contradas en la compra y alquiler de inmuebles urbanos en producción, con una rentabilidad media sobre precio de adquisición del 5,25%. Se reforzará la ya elevada diversificación: por usos – residencial, locales, oficinas y naves; por inquilinos – limitando la exposición a cada uno de ellos. En localizaciones céntricas con alta demanda de ocupación. El enfoque en las nuevas compras será fundamentalmente patrimonialista, siendo residual la adquisición de activos destinados a transformación dada la actual cartera de proyectos de rehabilitación en marcha en Vitruvio.
 - Rentabilidad bruta estimada (GRI): 5,25%
 - Ocupación media de los activos adquiridos: Año 2017 (AK1): 100% dado que se invierte en septiembre 2017; Años 2018-2020e (AK1+AK2): 90% de ocupación
 - Margen NOI: 84% & Margen EBITDA: 71%
 - Amortización: sobre un vuelo del 25%, vida útil: 45 años, aunque la política habitual es amortizar a 50 años para favorecer los flujos que llegan al accionista
 - Gastos financieros: 2017: 1.7% + 12M Eur 0.0%, 2018-2020: 1.7% 12M Eur 0.1%
- El resto de hipótesis de ingresos y gastos se han estimado a partir de los datos históricos y de la política de inversión de la sociedad

Principales magnitudes post-ampliación (I)

Ventas y EBITDA estimados



Ventas

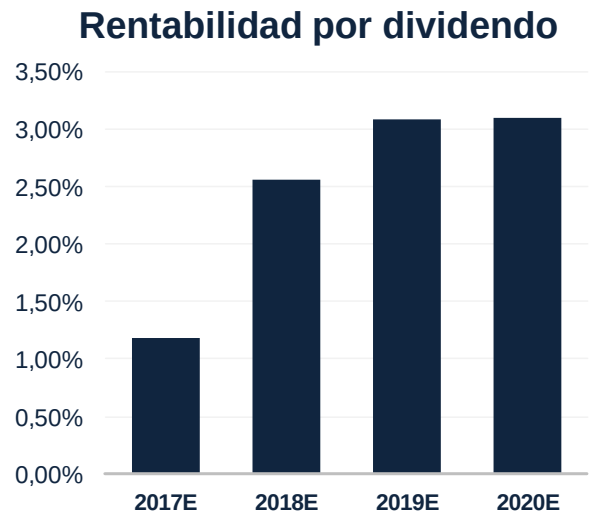
La integración de Consulnor Patrimonio Inmobiliario (CPI) se produciría en junio 2017. Por tanto, las ventas de ambas compañías solo se unirían en la segunda mitad de 2017

EBITDA

Los costes relacionados con la fusión no son activables contablemente, por tanto penalizan el EBITDA 2017

Principales magnitudes post-ampliación (II)

Dividendos estimados



Dividendos

El objetivo de dividendo es del 2,50% anual *más* la revalorización de la cartera derivada de la rehabilitación de inmuebles

Dividendos

La búsqueda de las inversiones inmobiliarias adecuadas requiere de procesos de inversión lentos para evitar la precipitación en la selección de inmuebles.

Por tanto, aunque los compromisos de inversión serán recabados durante marzo, abril y principios de mayo, no es previsible que los desembolsos se produzcan hasta la segunda mitad de 2017, en dos tramos.

Vitruvio reparte dividendos de forma trimestral. El beneficio obtenido en el ejercicio 2017 se repartirá antes de ejecutar los desembolsos con el nuevo capital, evitando la dilución del accionista pre-ampliación.

Los nuevos accionistas tendrán derecho a los dividendos desde el desembolso en adelante.

Esta mecánica asegura una mejor y más justa distribución del beneficio de una actividad con una previsibilidad de los flujos tan elevada como es el patrimonio inmobiliario en alquiler.

Tiempos

Presentación a inversores, compromisos y desembolsos



* Registro de folleto, admisión a negociación, suscripción y desembolso

01

Cartera invertida y produciendo

Diversificación por inquilino
Diversificación por tipo de uso: residencial, oficinas, comercial y logístico e industrial
Diversificación regional, con la mayor concentración en Madrid capital (M30)

02

Enfoque patrimonialista

La actividad principal es la de mantener patrimonio inmobiliario en alquiler
La rehabilitación para reposicionar o mejorar inmuebles, aumentando sus ingresos por alquiler, es un añadido que genera valor para el accionista

03

Límite al endeudamiento del 33%

Techo al endeudamiento recogido en los estatutos de la compañía
El nivel de deuda es conservador
Permite aumentar los retornos para el accionista y destinar la deuda para mejorar y optimizar la cartera de inmuebles

04

Vehículo de inversión colectivo

Vitruvio carece de grupos de control
Con más de 200 accionistas post-ampliación
Ninguno supera el 5% del capital
La difusión accionarial permite mejorar la negociabilidad de la acción

05

Amplio órgano de gobierno

Con diez miembros, sin remuneración
Comité asesor compuesto por accionistas y profesionales con criterio
Tres consejeros delegados
Gestora que ejecuta las decisiones del Consejo y aporta criterio en la gestión

06

Plan de crecimiento

El nicho de mercado que explota Vitruvio no entra en competencia con los grandes fondos y SOCIMIs
La cartera puede crecer sin ajustes en la política de inversión hasta los €300 millones

1. Vitruvio Socimi
2. Ampliación de capital
3. Equipo gestor

Directivos con perfiles inmobiliarios



Joaquín López-Chicheri Morales

Es licenciado en Derecho por la Universidad San Pablo-CEU. Subdirector del Programa de Gestión Patrimonial de Activos Inmobiliarios del Instituto de Empresa (IE) donde fue alumno del Programa de Dirección de Empresas Inmobiliarias y también fue Master en Banca y Finanzas por el Centro de Estudios Garrigues. Su experiencia en el mercado inmobiliario comienza en 2006, tanto en Madrid como en Londres, en los mercados residencial y comercial. En 2013 regresa a España para liderar junto al resto del equipo gestor el proyecto de Vitruvio, llevando la sociedad desde el patrimonio inicial de €7 millones en septiembre de 2014 a los actuales €100 millones. Ha trabajado en Accenture, Deutsche Bank y Credit Suisse, por lo que su experiencia financiera e inmobiliaria es valiosa en la gestión de una sociedad inmobiliaria cotizada.



Juan Acero-Riesgo Terol

Es licenciado en Derecho por la Universidad San Pablo-CEU y Master en Asesoría Jurídica de Empresas por el IE. Su carrera profesional comenzó en el Grupo Zena, desempeñando la función de gestor de franquicias de Foster’s Hollywood colaborando en la selección y contratación de locales comerciales y alcanzando el puesto de Managing Director. Asimismo, desempeñó el rol de Manager de Real Estate de Marks & Spencer durante su expansión en España. Entre 2000 y 2003 trabajó para Parquesol como Regional Manager de la zona centro. Desde 2005 ha trabajado en Acervo Inmobiliaria, compañía de la que es socio fundador.



Jesús Martínez-Cabrera Peláez

Licenciado en Derecho y Empresariales por ICADE, Executive MBA por el IE, Global MBA también por el IE y Executive Management & Coaching por Ashirdge Business School. Comenzó el desarrollo de su carrera profesional como máximo responsable de empresas inmobiliarias en 1980 en Carte y después en Apartamentos Redondo S.A.. Paralelamente y desde 1986 desempeñó durante diez años diversos cargos de responsabilidad en Comercial de Laminados llegando a ser Consejero Delegado. Desde 2002 ha desempeñado cargos de máxima responsabilidad liderando como Consejero Delegado proyectos logísticos en Delta Activos Patrimoniales.

Directivos con perfiles financieros



Pablo Uriarte

Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales con especialidad en Política Monetaria y Sector Público por la Universidad Complutense de Madrid y Chartered Financial Analyst (CFA) desde el año 2006. Comenzó su carrera en Morgan Stanley. Posteriormente trabajó en Credit Suisse España donde ascendió durante los doce años que trabajó en la entidad hasta desempeñar el cargo de Director. Actualmente, y desde 2013, es Socio Director de 360 CorA EAFI. En 2016 comenzó a impartir clases de Asset Allocation en el Master en Banca y Finanzas de la Universidad Francisco de Vitoria de Madrid.



Sergio Olivares

Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales con especialidad en Mercados Financieros por ICADE. Desarrolló su carrera en Telefónica, en el departamento de relación con inversores durante siete años. Posteriormente ocupó varios puestos de responsabilidad en 360 CorA EAFI hasta la actualidad que desempeña el cargo de Socio Director. Su experiencia en la relación con inversores y en operaciones es valiosa dentro de la estrategia de crecimiento de una sociedad cotizada como Vitruvio.



Ignacio Uriarte

Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid. Ha desempeñado distintos cargos en entidades como el Banco Santander, Price Waterhouse Coopers, FIBANC y Banco Mediolanum. En los últimos años ha ocupado puestos de responsabilidad como Director Financiero de Banco Madrid. Actualmente es Director Financiero y Consejero de Banco Pichincha, además de Consejero Independiente de Vitruvio Socimi.

Directivos, Analistas, Gestores y Administración



Joaquín López-Chicheri
CEO



Elena Navas
Analista



Pablo Uriarte
CFO



Jorge de Vera
Gestor de Activos



Sergio Olivares
COO



Covadonga González
Property & Arquitectura

- Comisión de gestión: 0,50% sobre el valor bruto de los inmuebles (GAV - *gross asset value*)
- Comisión variable: 5% de la revalorización anual del GAV
- Sujeto a aprobación en junta de accionistas en junio

- No se aplican comisiones de intermediación en operaciones relacionadas con Vitruvio
- No se considerará la rentabilidad obtenida hasta alcanzar el último nivel máximo (*high-water mark*)
- Las ampliaciones o reducciones de capital no se consideran aumento o descenso del GAV. Tampoco se considera aumento o descenso del GAV la adquisición con deuda de nuevos activos o la venta de los mismos
- La sociedad gestora es quien emplea al equipo directivo, de análisis y gestión de activos
- Vitruvio solo emplea al personal de administración (Property & Arquitectura)

- La sociedad gestora ha diseñado un plan de contratación para ampliar el equipo, en dos tramos: en verano 2017 y en el 1T2018
- Las contrataciones de personal por la sociedad gestora irán en aumento con el crecimiento de Vitruvio

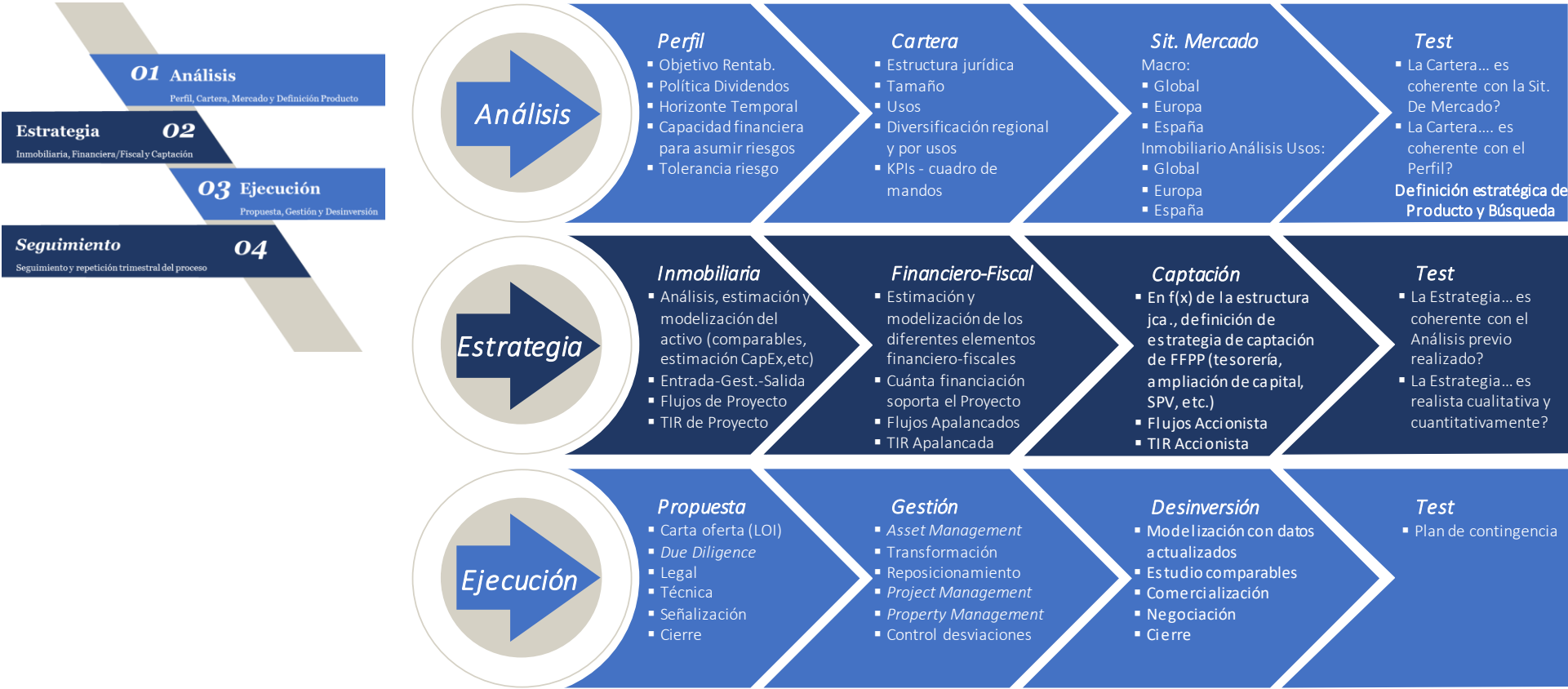
Transacciones analizadas por el equipo gestor



- Vitruvio no invierte en inmuebles de elevado tamaño, sino con importes por debajo de los €10-12 millones
- En localizaciones muy determinadas
- Sin entrar en inmuebles con inquilinos cuyo peso sea demasiado elevado
- La mayor parte de las oportunidades recibidas que cumplen esos requisitos previos son analizadas y descartadas en un primer análisis

- Residencial
- Comercial
- Oficinas
- Industrial
- Otros

* El precio de adquisición no incluye los gastos asociados, ni la revalorización posterior



- Esta **metodología** permite al equipo gestor integrar el mandato del Consejo de Vitruvio, el cual fija la rentabilidad deseada, la tolerancia al riesgo, la política de dividendos y el horizonte temporal de las inversiones
- Analizando la cartera trimestralmente y la situación de mercado, los gestores pueden detectar la necesidad de ajustar la política de gestión para hacer que los objetivos, el portfolio de activos y la situación de mercado sean **coherentes**. Y desarrollar desde ahí la estrategia y su ejecución
- Los ajustes en la estrategia serán necesarios en tanto la situación de mercado, la cartera o los objetivos evolucionen (**proceso dinámico**)

1. Vitruvio Socimi
2. Ampliación de capital
3. Equipo gestor

Anexo

ENTREVISTA Exposición del Inversor 03 Sábado 4/3/2017

▶ JOAQUÍN LÓPEZ-CHICHERI | CONSEJERO DELEGADO DE VITRUVIO

“Vitruvio será la Socimi de referencia en el MAB en 2017”

El ejecutivo define a la inmobiliaria como la mejor alternativa para **grupos inversores** y **familias con patrimonio en alquiler**, con una remuneración trimestral a sus accionistas.

Rocío Ruiz
Especializada en edificios residenciales y de oficinas ubicadas en el eje Ayala-Cáldes Sagasta de Madrid, la Socimi Vitruvio ha cerrado su primer año en el MAB con una importante operación corporativa que le permitirá convertirse en un referente en este tipo de vehículos de inversión en el índice alternativo la integración de CPI.

“Vitruvio es un vehículo a medida para ahorradores con perfil no especulador”

“Nuestra política de inversión es muy sencilla: activos con potencial y en buenas ubicaciones”

“El continuo es interesante estudiarlo cuando alcancemos los 200 o 300 millones”

El pasado 14 de diciembre, los gestores de la Socimi Vitruvio y de Consulnor Patrimonio Inmobiliario (CPI) llegaron a un acuerdo de fusión por el que CPI, un vehículo de inversión inmobiliaria creado por Consulnor (la gestora controlada en un 48% por Banca March) traspasará sus activos a la Socimi. “Se presentará el proyecto de Vitruvio al consejo de CPI, que es un fiel reflejo de su base accionarial, y tuvo muy buena acogida. Sus accionistas son empresarios e inversores de banca privada y también consuegan que representan a algunos planes de

definidos, superando a Trajano, y alcanzará los 200 accionistas tras la ampliación prevista para finales del primer trimestre”. La sociedad se constituyó con 70 accionistas, a día de hoy son unos 127 y, tras la operación de CPI, superaremos los 200, pasando a ser la Socimi de referencia en el MAB”.

El ejecutivo de Vitruvio espera seguir cerrando operaciones como la de CPI, con otros grupos de inversión y familias con patrimonio. “Vitruvio es un vehículo a medida para ahorradores que quieren tener una participación en el inmobiliario, con un perfil no especulador, invitando parte de sus ahorros. Pero es también una vía muy interesante para inversores o familias con activos en propiedad, que encjen en nuestra política de inversión, ya que les damos una salida a medida para aquellos que quieran desinvertir en el activo”, señala López-Chicheri.

Con esta operación, Vitruvio será la principal Socimi del MAB sin grupo de control o accionista de referencia

EL MUNDO España Opinión Economía Internacional Deportes Sociedad Cultura Tv Más Q Suscríbete

[Economía](#) | **Vivienda** | [Buscador de casas](#) | [Guía del comprador](#) | [Guía hipotecaria](#) | [Contratos](#) | [Precios](#) | [Vídeos](#)

PROFESIONALES • La operación se llevará a cabo mediante una ampliación de capital no dineraria

La Socimi Vitruvio se fusiona con Consulnor Patrimonio Inmobiliario

La cartera de Vitruvio vale ahora un 30% más

“La cartera de Vitruvio la puede entender cualquiera, por el tipo de activos y porque, por tamaño, cualquier inversor dónde están nuestros activos”. Así define el consejero delegado de Vitruvio su objetivo de inversión como Socimi centrada hasta el momento en edificios residenciales y oficinas en el centro de Madrid. “Ahora con este tamaño tiene sentido diversificar otras localizaciones al interior de M30 y a siempre nuestro foco de operaciones”, subraya López-Chicheri que ha defendido en que la estructura de esta Socimi no solo por la compra de los inmuebles, sino por su revalorización. “Desde la constitución, en julio de 2014, nuestro portafolio ha experimentado una revalorización de más del 30% basada en las valoraciones de Savills España”.

Los antiguos profesionales del banco privado suizo han llegado a un acuerdo con Consulnor, para integrar en la socimi Vitruvio el fondo Consulnor Patrimonio Inmobiliario (CPI). Como todos los fondos de esta naturaleza, CPI es propiedad de sus accionistas, siendo la gestora Consulnor quien administra el vehículo.

El acuerdo de intenciones ya ha sido aprobado, tal como las firmas han comunicado al MAB (Mercado Alternativo Bursátil), donde cotiza el vehículo. La transacción se formalizará en la junta de abril, momento en el que, además, se realizará una ampliación de capital para elevar “significativamente” el volumen de activos de la sociedad, indican fuentes de la firma.

Tras el acuerdo con los March, la socimi Vitruvio cuenta con un valor bruto de activos superior a los 90 millones de euros (60,2 millones en términos

EL INDEPENDIENTE Buscar Noticias Ayuda Q Buscar

Los March y ex banqueros de Credit Suisse diseñan una socimi de 300 millones

Javier El de Diciembre de 2016. 16:35

ATA AYUDAS [@ElIndependiente](#) [#ElIndependiente](#)

Los antiguos profesionales del banco privado suizo han llegado a un acuerdo con Consulnor, para integrar en la socimi Vitruvio el fondo Consulnor Patrimonio Inmobiliario (CPI). Como todos los fondos de esta naturaleza, CPI es propiedad de sus accionistas, siendo la gestora Consulnor quien administra el vehículo.

El acuerdo de intenciones ya ha sido aprobado, tal como las firmas han comunicado al MAB (Mercado Alternativo Bursátil), donde cotiza el vehículo. La transacción se formalizará en la junta de abril, momento en el que, además, se realizará una ampliación de capital para elevar “significativamente” el volumen de activos de la sociedad, indican fuentes de la firma.



ctivo inmobiliario propiedad de la socimi Vitruvio en el centro de Madrid. | EL MUNDO

tionará una cartera de activos formada por edificios de oficinas, viviendas y locales repartidos por Madrid, el País Vasco y Barcelona

Socimis apuestan por los portales inmobiliarios

IA PRESS Madrid

/2016 09:36

ocimi Vitruvio y Consulnor Patrimonio Inmobiliario han acordado fusionarse en una compañía que gestionará un patrimonio inmobiliario valorado en unos 90 millones de euros, según informó la Socimi cotizada en el MAB.

ma resultante, que mantendrá la denominación de Vitruvio, gestionará una ra de activos formada por edificios de oficinas, viviendas y locales rriales repartidos por Madrid, el País Vasco y Barcelona

27

Imperium

Vitruvii brevis historia

Marcus Vitruvius Pollio fue un arquitecto, escritor, ingeniero y tratadista romano del siglo I a. C. Fue arquitecto de Julio César durante su juventud y, al retirarse del servicio, entró en la arquitectura civil, siendo de este periodo su única obra conocida, la basílica de Fanum (en Italia).

Es el autor del tratado sobre arquitectura más antiguo que se conserva y el único de la Antigüedad clásica, De Architectura (probablemente escrito entre los años 27 a. C. y 23 a. C.). Inspirada en teóricos helenísticos, la obra trata sobre órdenes, materiales, técnicas decorativas, construcción, tipos de edificios, hidráulica, colores, mecánica y gnomónica.

Wikipedia®

A finales de 2013, la empresa de asesoramiento financiero independiente 360 CorA consideró que se daban de nuevo las condiciones adecuadas para invertir en el mercado inmobiliario tras una prolongada crisis. La bajada de los precios en las mejores localizaciones había sido mayor que la de los alquileres, posibilitando obtener rentabilidades atractivas al comprar y alquilar los inmuebles (esperando también una subida progresiva de los alquileres a medio plazo). Además, el parque residencial y de oficinas del centro de las principales ciudades estaba profundamente avejentado y ofrecía una oportunidad para aquellos que supieran rehabilitar y poner en valor ese tipo de activos.

Definido el enfoque de inversión –y tras comprometer el capital inicial necesario– se procedió a la constitución de Vitruvio Socimi en verano de 2014 con solo €7 millones, esperando crecer a medida que surgieran oportunidades de inversión. Así, se amplió capital progresivamente y en sucesivas ocasiones para adquirir nuevos inmuebles antes de la cotización en julio de 2016 con una cartera valorada en más de €50 millones.

Con la recientemente anunciada operación de Consulnor Patrimonio Inmobiliario (CPI) y la aportación de un edificio residencial situado en Madrid Río, Vitruvio acumulará en junio un patrimonio total invertido en inmuebles urbanos en alquiler que asciende a €100 millones. Aprovechando el impulso de la operación, la compañía desea lanzar una ampliación de capital dineraria para continuar replicando su política de inversión, adquiriendo nuevos inmuebles e invirtiendo en mejorar los activos en cartera.

El nicho de mercado que explota Vitruvio y su modelo de negocio resulta escalable sin modificaciones estratégicas relevantes hasta aproximadamente €300 millones de cartera inmobiliaria en las principales ciudades españolas. La consolidación se alcanzaría con ese tamaño, aunque el equipo gestor descarta el crecimiento si el mercado deja de ofrecer oportunidades... Porque Vitruvio ya es viable con el tamaño actual.



Es muy importante que usted lea detenidamente esta advertencia y aviso legal:

Este documento contiene una presentación de la compañía con fines únicamente informativos. No constituye una recomendación, ni una oferta de venta, ni una solicitud de una oferta de compra de ningún valor al que pueda hacerse referencia a lo largo de la presentación, ni en modo alguno puede considerarse una invitación a suscribir contrato o compromiso alguno en relación con ningún valor, inversión, servicio de gestión de inversiones o servicio de asesoramiento.

Aunque Vitruvio Real Estate Socimi S.A. ha tomado todas las medidas necesarias para asegurar que la información suministrada sea lo más exacta posible y veraz al momento de la presentación, los diferentes datos, estimaciones y proyecciones contenidas en esta presentación podrán sufrir modificaciones en cualquier momento, debido a que dicha información tiene carácter preliminar.

Vitruvio advierte de que los datos y proyecciones se han estimado en condiciones regulares y que están sujetas a variaciones y expuestas a diversos factores y riesgos.

Esta información se encuentra publicada en la página web de Vitruvio, cuyo enlace es www.vitruviosocimi.com y está también publicada como Hecho Relevante en el Mercado Alternativo Bursátil, una vez aprobado el plan de negocio en Consejo.

Los inversores potenciales deben considerar cuidadosamente si una inversión es adecuada para ellos a la luz de sus circunstancias, conocimientos y recursos financieros por lo que debe consultar a sus propios asesores para obtener asesoramiento profesional e independiente en relación con diversas consideraciones legales, fiscales y factores económicos para evaluar y valorar la idoneidad, legalidad y riesgos antes de realizar una inversión en la sociedad.

