

Madrid, a 3 de mayo 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 el siguiente:

HECHO RELEVANTE

El Consejo de Administración de la sociedad, ha acordado convocar a los señores accionistas a la Junta General de accionistas a celebrar el día 3 de junio de 2019 a las 17.00 horas en Madrid, calle Antonio Maura, 7 y, para el caso de no alcanzarse el quorum necesario, al día siguiente a la misma hora y lugar. Se acompaña copia de la convocatoria que ha sido publicada en el BORME y en la página web de la sociedad.

Además, se acompañan al presente Hecho Relevante copia de la propuesta de acuerdos que formula el Consejo de Administración a la Junta de Accionistas en relación con los puntos del Orden del Día y el resumen de las condiciones de la oferta de adquisición de las acciones de Única Real Estate Socimi S.A, así como del preceptivo informe de los administradores en relación con las propuestas recogidas en el Orden del Día y el Informe del Experto Independiente. Los documentos señalados, y otros que se someten a la aprobación igualmente se encuentran publicados en la página web de la sociedad y en la sede social de Vitruvio a disposición de los señores accionistas.

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.

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI S.A.

El Consejo de Administración ha acordado convocar la Junta General de Accionistas de la sociedad, con carácter ordinario y extraordinario, que se celebrará en Madrid, calle Antonio Maura, 7 Bajo Izquierda, los días 3 de junio de 2019, a las 17:00 horas, en primera convocatoria, y 4 de junio de 2019, a la misma hora y en el mismo lugar, en segunda convocatoria para tratar el siguiente

Orden del día

Primero. – Aprobación de las Cuentas Anuales e Informe de gestión correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018.

Segundo. – Aprobación de la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018.

Tercero. – Censura de la gestión realizada por el Órgano de Administración.

Cuarto. – Adquisición de las acciones de Única Real Estate, S.A.

Quinto. – Ampliación de capital No dineraria.

Sexto. – Facultar al consejo para ampliar capital.

Séptimo. - Compra de autocartera.

Octavo. – Nombramiento de Auditores.

Noveno. – Modificación de la Forma de convocatoria de la Juntas General.

Décimo. – Ratificación de la adscripción de la Sociedad a ASOCIMI

Undécimo.- Delegación de facultades al Consejo de Administración para la ejecución, formalización, complemento o desarrollo de los acuerdos.

Los socios, acreedores, y representantes de los trabajadores tienen derecho a examinar, desde la convocatoria, en el domicilio o en la página web de la entidad: Cuentas Anuales (comprensivas del Balance de Situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios del Patrimonio Neto, Estado de flujos de Efectivo y Memoria Anual) el informe de gestión y el informe del auditor de cuentas, Informes de expertos y administradores, así como los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la misma, y en su caso, y los informes de los administradores referidos a las propuestas del consejo sobre los restantes asuntos incluidos en el orden del día.

Madrid, 30 de abril de 2019

D. Octavio Fernández de la Reguera Méndez
Secretario del Consejo de Administración

**PROPUESTA COMPLETA QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACION
A LA JUNTA DE ACCIONISTAS SOBRE LOS PUNTOS INCLUIDOS EN EL
ORDEN DEL DÍA DE LA REUNION A CELEBRAR LOS DÍAS 3 DE JUNIO DE
2019 EN PRIMERA CONVOCATORIA Y 4 DE JUNIO DE 2019 EN SEGUNDA**

Punto Primero.

“Aprobar las Cuentas Anuales formuladas por el Consejo de Administración correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018, y publicadas en la web corporativa de la entidad.”

Punto Segundo.

“Aprobar la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018 de acuerdo al siguiente detalle:

	Euros
<u>Base de reparto</u>	
Beneficio del ejercicio	1.925.011,94
	1.925.011,94
<u>Aplicación</u>	
A reserva legal	192.501,19
A reserva voluntaria	58.614,02
A dividendos	1.673.896,73
	1.925.011,94

Punto Tercero.

“Aprobar la gestión realizada por el Órgano de Administración.”

Punto Cuarto.

“Aprobar la adquisición del 100% de las acciones de Única Real Estate SOCIMI, S.A. y la oferta de adquisición de acciones cuyo Documento Explicativo se publicará por el Órgano de administración y cuyo extracto se acompaña a la presente propuesta”

Punto Quinto.

“1.- Ampliar capital en la cifra máxima de 22.432.640 € mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 2.243.264 nuevas acciones ordinarias de la sociedad de diez euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que ya existentes. (las “Nuevas Acciones”)

Las Nuevas Acciones serán emitidas por su valor nominal de DIEZ euros (10,00.-€) y llevarán aparejada una prima de emisión de CUATRO EUROS Y CINCUENTA CENTIMOS DE EURO (4,50.-€) cada una de ellas, es decir con un tipo de emisión unitario de 14,5 euros por acción. El importe

máximo efectivo de la ampliación es de 32.527.328 euros. Dichas Acciones Nuevas estarán representadas mediante anotaciones en cuenta y su registro contable corresponderá a la Entidad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U (IBERCLEAR)

Las Acciones Nuevas otorgarán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en la que queden inscritas en los registros contables de Iberclear.

El contravalor de las acciones emitidas consistirá exclusivamente en acciones de la entidad UNICA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. de 10 euros de valor nominal.

Se prevé expresamente la suscripción incompleta quedando el capital efectivamente ampliado por las suscripciones efectuadas.

La ampliación de capital no se llevará a efecto en ninguna medida, si no se dan las siguientes circunstancias cumulativamente:

- a) Que la oferta de adquisición de acciones que se formula por el 100% de las acciones de Única (mediante pago en efectivo y mediante canje) sea aceptado por accionistas de Única respecto de acciones representativas de más del 51% del capital social de Única computado con exclusión de la autocartera.
- b) Que los accionistas que acepten la Oferta acepten como forma de pago del precio de, al menos el 25% de sus acciones, la entrega de Acciones Nuevas de Vitruvio a emitir en la ampliación de acuerdo con la ecuación de canje que aquí se describe y con lo procedimientos descritos en el documento explicativo de la Oferta.”

Se acuerda solicitar, respecto de las acciones que se emitan, la incorporación a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

En todo lo no previsto por este acuerdo, en especial el procedimiento y los plazos de suscripción y desembolso, la Junta delega en el Consejo la facultad de fijar los términos y condiciones que fueran pertinentes.

Como consecuencia de lo anterior se dará nueva redacción al artículo cinco de los estatutos sociales que tendrá la siguiente redacción o la que corresponda al capital efectivamente ampliado:

“Artículo 5 Capital Social. El capital Social de la sociedad se fija en OCHENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS EUROS (89.894.700. - €) representado por 8.989.470 acciones nominativas, de DIEZ EUROS (10,00. - €) de valor nominal cada una de ellas totalmente suscritas y desembolsadas”.

Punto Sexto. -

“Autorizar al Consejo de Administración, en la forma más amplia y eficaz posible en Derecho y de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, para que, dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo y sin necesidad de convocatoria ni acuerdo posterior de la Junta General, acuerde, en una o varias veces, cuando y a medida que las necesidades de la Sociedad lo requieran a juicio del propio Consejo, el aumento de su capital social hasta la cantidad máxima equivalente a la mitad del capital social en el momento de esta autorización, emitiendo y poniendo en circulación para ello las correspondientes nuevas acciones ordinarias debiendo consistir el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias y previéndose expresamente la posibilidad de suscripción incompleta de las acciones que se emitan conforme a lo prevenido en el artículo 311.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

Las facultades aquí atribuidas al Consejo de Administración incluyen las de fijar los términos y condiciones de cada aumento de capital y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de suscripción preferente, dar nueva redacción al artículo de los estatutos sociales relativo al capital, realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean admitidas a negociación en los sistemas de negociación en los que en su caso se negocien las acciones de la Sociedad, de conformidad con los procedimientos previstos para ello y solicitar la inclusión de las nuevas acciones en los registros contables procedentes. “

Punto Séptimo. -

“Autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones de Vitruvio real Estate SOCIMI, SA. al amparo de lo previsto en el artículo 146 de ley de Sociedades de capital con arreglo a los siguientes términos:

Modalidades de adquisición: Se podrán formalizar por compraventa permita o cualquier otro negocio jurídico válido en derecho.

Número Máximo de acciones: El valor nominal de las acciones a adquirir, sumado al que directa o indirectamente ya posea la sociedad, no podrá superar el máximo legalmente permitido en cada momento.

Contravalor máximo y Mínimo: El precio de adquisición mínimo será el nominal de la acción y el máximo el equivalente de descontar un 5% al último NAV publicado en el momento de producirse la operación.

Plazo: La presente autorizaciOn se extiende por un plazo de cinco años a contar desde la fecha de la Junta que lo apruebe

Esta autorización es adicional a la que la junta otorgó para atender las necesidades de la provisión de liquidez sin que, por ello, deba de descontarse la Autocartera adquirida a estos efectos del límite legal que opera como limite absoluto”

Punto Octavo. -

“Nombrar Auditores de la Sociedad por plazo de 2 Años a la firma de auditoria MAZARS AUDITORES S.L.P. con número de ROAC S 1189”

Punto Noveno.

“Modificar el artículo 15 de los estatutos sociales que, a partir de la fecha, tendrá la siguiente redacción:

15.1.- Toda Junta General deberá ser convocada, en los plazos preceptivos, mediante anuncio publicado en la página web de la sociedad. De no tener la sociedad página web la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social.

El anuncio de convocatoria expresará el nombre de la sociedad, la fecha y hora de la reunión, el lugar de celebración, así como los asuntos a tratar, y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria; y demás cuestiones que, en su caso, deban ser incluidas en ese anuncio de acuerdo con la normativa aplicable y con el Reglamento de la Junta General. Asimismo, podrá hacerse constar la fecha en la que, si procediere, se reunirá la Junta en segunda convocatoria, debiendo mediar al menos un plazo de veinticuatro horas entre la primera y la segunda reunión.

Si la Junta General, debidamente convocada, no pudiera celebrarse en primera convocatoria ni se hubiere previsto en el anuncio la fecha de la segunda, la celebración de ésta deberá ser anunciada, con el mismo orden del día y los mismos requisitos de publicidad que la primera dentro de los quince días siguientes a la fecha de la junta no celebrada y con al menos diez días de antelación a la fecha fijada para la reunión

Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la junta general de accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria.

El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la junta.

Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio del cumplimiento de los específicos requisitos legalmente fijados para la convocatoria de la Junta por razón de los asuntos a tratar o de otras circunstancias, así como lo establecido en el Reglamento de la Junta General.

15.2.- No obstante, lo dispuesto en el apartado anterior, la Junta General quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión.”

Punto Décimo. –

“Ratificar la adhesión de Vitruvio a la Asociación ASOCIMI pendiente de inscripción en el Registro de Asociaciones del Ministerio del Interior”

Punto Undécimo.

“Facultar al Consejo de Administración, para la ejecución de los anteriores acuerdos y para que comparezcan ante Notario y eleve a público los anteriores acuerdos otorgando la correspondiente escritura y efectuando, en su caso y si preciso fuere, las aclaraciones, correcciones, subsanaciones o modificaciones para adaptar el acuerdo a la calificación del Registrador hasta lograr la inscripción en el Registro Mercantil.”

En Madrid, a 30 de abril de 2019

RESUMEN DE CONDICIONES

**SOBRE LA OFERTA DE ADQUISICION DE ACCIONES DE
UNICA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**QUE PROPONE A LA JUNTA
FORMULAR POR**



VITRUVIO SOCIMI
REAL ESTATE

Madrid 30 de abril de 2019

1. INTRODUCCIÓN

Este documento se recogen los términos y condiciones de la oferta de adquisición de acciones (la “Oferta”) que el Consejo de Administración propone a la Junta General de Accionistas, en virtud de la cual Vitruvio Real Estate Socimi, S.A. (“**Vitruvio**” o el “**Oferente**”) publicaría una propuesta de adquisición sobre la totalidad de las acciones de UNICA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (“**Única**” o “**Sociedad Afectada**”). Ambas sociedades, Oferente y Afectada, tienen sus acciones incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, que es un sistema multilateral de negociación. La oferta que se formula es una oferta voluntaria y dado que la Sociedad Afectada no tiene sus acciones admitidas a cotización en ningún mercado secundario oficial, no se rige por la normativa de OPA’s en concreto no resulta de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 1066/2007 de 27 de julio sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores.

No obstante, dadas las características de la operación, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 160 f) de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración quiere recabar la aprobación para dicha operación de la junta general de Accionistas de Vitruvio. Con dicho fin se elabora este documento que constituye los términos básicos de dicha operación. La adquisición va a ser parcialmente desembolsada mediante la entrega de nuevas acciones de Vitruvio que se emiten en una ampliación de capital que también se propone a la Junta en el punto siguiente del orden del día.

El Oferente no es titular ni directa ni indirectamente de acción alguna de Única, por lo que la oferta se dirige a todas las acciones en circulación de la Sociedad Afectada, es decir la totalidad de las acciones menos las acciones propias (en adelante las “**Acciones de la Oferta**”).

2. ANTECEDENTES

Tras varias comunicaciones entre los órganos de administración de las sociedades en cuestión, el día 8 de noviembre de 2018 ambas compañías publicaron un hecho relevante por el que se daba a conocer la voluntad de Vitruvio de adquirir las acciones de Única y los términos generales de la Oferta, así como un precio indicativo y provisional calculado con los parámetros que a dicha fecha se conocían.

Las acciones de Única están incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (en adelante “**MAB**”) desde el día 27 de junio de 2018 y están representadas mediante anotaciones en cuenta cuyo registro está encomendado a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (IBECLEAR)

El Oferente busca con la adquisición de las Acciones de la Oferta el crecimiento de su cartera de activos inmobiliarios en Madrid obteniendo sinergias derivadas de economías de escala para lo que prevé una fusión posterior que evite los costes de regulación y de administración. Adicionalmente la fórmula de adquisición propiciará el incremento del número de accionistas de Vitruvio lo que a su vez redundará en una mayor negociabilidad de la acción.

La efectividad de la oferta queda condicionada a las siguientes condiciones pendientes.

- Que la Junta General de Accionistas de Vitruvio apruebe la oferta y la ampliación de capital sin derecho de suscripción preferente para atender el canje.
- Que el experto independiente designado por el registro Mercantil emita un informe positivo sobre la valoración de la aportación no dineraria (acciones de Única) que se desembolsaran para suscribir las acciones nuevas de Vitruvio que se emitan en la ampliación de capital.
- Que la oferta sea aceptada respecto de acciones que representen más del 51% de las acciones en circulación de Única.
- Que la Junta General de Accionistas de Única no haya acordado una modificación de estatutos sociales.

3. VALORES A LOS QUE SE DIRIGE LA OFERTA

La Oferta se dirige a la totalidad del capital de la Sociedad Afectada, integrado por acciones de diez euros de valor nominal cada una de ellas, con exclusión de las acciones que constituyan la autocartera de la sociedad afectada en el día de la publicación del Hecho Relevante que comunique la formulación de la Oferta y de comienzo el plazo de aceptación de la misma.

Por consiguiente, tomadas en consideración las acciones inmovilizadas, la Oferta se dirige de forma efectiva a un total de 1.189.664 acciones de la Sociedad Afectada, representativas del 100% de su capital social. Los términos de la Oferta son idénticos para la totalidad de las acciones de la Sociedad Afectada a las que se dirige.

Según la información pública disponible, la Sociedad Afectada no tiene emitidas obligaciones convertibles en acciones ni dispone de otros instrumentos análogos en circulación que pudieran dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones de la misma. No existen acciones sin voto ni acciones de clases especiales en la Sociedad Afectada.

4. CONTRAPRESTACIÓN OFRECIDA

3.1. Importe de la contraprestación

La Oferta se formula en modalidad mixta de compraventa y canje de valores. La contraprestación ofrecida por el Oferente consiste en efectivo y valores representativos del capital social de Vitruvio que serán emitidos a tal fin.

La acción de Única se valora por el importe, en euros por acción, que resulta de dividir la valoración de la sociedad entre el número de acciones en circulación (descontada la autocartera) que asciende a 27,61 euros por acción.

Vitruvio pagará un mínimo 25% del precio total en forma de canje de valores para lo que emitirá, previo acuerdo de Junta, acciones nuevas en una ampliación de capital sin derecho de suscripción preferente que serán entregadas a los accionistas de Única en la proporción que resulte de la ecuación de canje a la que más adelante nos referiremos. Se solicitará la incorporación de dichas acciones a negociación en el MAB segmento SOCIMI y tendrán los mismos derechos que las ya existentes y en circulación.

Las acciones nuevas de Vitruvio para atender el canje serán emitidas al precio de 14,5 euros por acción, correspondiendo de este valor 10 euros al valor nominal y 4,5 a prima de emisión. El valor de emisión es el mismo valor al que se han emitido los últimos valores ofertados por Vitruvio en la ampliación de capital con derecho de suscripción preferente que ha sido ejecutada durante los meses de marzo y abril. Asimismo, dicho precio se corresponde con el último NAV publicado por Vitruvio.

De acuerdo con ese valor, y con el precio de emisión de las acciones de Vitruvio, 14,5 € por acción, por cada acción de Única que cada accionista desee canjear tendrá derecho a 1,90413793 acciones de Vitruvio. O lo que es lo mismo, por cada 10 acciones de Única 19,0413793 acciones de Vitruvio.

Dado que los títulos son indivisibles el resultado de la proporción anterior se redondeará para todas las acciones incluidas en la solicitud que efectúe cada accionista al número entero de acciones por defecto y la diferencia se completará en efectivo. El cálculo del importe efectivo a satisfacer se efectuará multiplicando el importe de 14,5 € por la parte decimal del número de acciones calculado.

3.2. Justificación del cálculo del importe de la contraprestación.

En los términos iniciales del interés comunicado de Vitruvio por la adquisición de las acciones de Única, y hecho público mediante Hecho Relevante el día 8 de noviembre de 2018 ampliado por nuevo Hecho relevante de fecha 12 de noviembre, el precio se calcularía como el resultado de dividir el valor estimado en su día (31.996.217,16 euros) ajustado en las diferencias de la deuda financiera neta a la fecha de la Oferta por el número de acciones en circulación en esa misma fecha.

Como quiera que los datos sobre la posición financiera neta no están auditados ni cerrados a la fecha en la que el acuerdo se someterá a la Junta de Accionistas de Vitruvio que haya de aprobar los términos definitivos de la Oferta, se han realizado unas previsiones con arreglo al siguiente detalle:

	30 septiembre 2018 (No Auditado)	31 diciembre 2018 (Auditado)	3 junio 2019 (previsión)
Deuda financiera Largo Plazo	14.759.661	14.144.240	14.144.240
Deuda financiera Corto Plazo	144.810	597.508	349.469
Tesorería y activos Líquidos	1.596.992	1.571.239	1.747.348
Posición Financiera Neta	13.307.479	13.170.509	12.746.360
Variación Acumulada		-136.970	-561.118

Ajustes basados en previsiones	Aumentos	Disminuciones
Tesorería Inicial (saldo Auditado 31.12.18)	1.571.239	

Flujos de las Operaciones (Enero - mayo)	176.808	
Pagos Impuestos 1Q2019		105.350
Indemnización Obligado Cumplimiento	104.651	
Total	281.459	105.350
Tesorería final Prevista	1.747.348	

Deuda Financiera CP inicial	- 597.508	
Pago deuda programada		248.039
Deuda financiera CP final	- 349.469	

A fecha de la elaboración del presente informe, el número de acciones en circulación es el siguiente:

Acciones emitidas:	1.189.664 acciones
Acciones Propias (autocartera)	11.584 acciones
Acciones en circulación (<i>free float</i>)	1.178.080 acciones

De acuerdo con lo anterior el valor asignado a cada acción es que resulta a continuación.

Valor Asignado a noviembre 2018 ¹ :	31.966.217 €
Variación posición tesorería:	-561.118 €
Valor compañía:	32.527.335 €
Nº de acciones en circulación:	1.178.080 acciones
Valor por acción.	27,61 €

5. CONDICIONES A LAS QUE ESTÁ SOMETIDA LA OFERTA.

Una vez realizada la *due diligence* legal de la compañía y la revisión técnica de los activos, la Oferta está condicionada a las siguientes condiciones:

- A la emisión de un informe positivo por el experto independiente designado por el registro mercantil (BDO) acerca de la valoración de la aportación no dineraria (las

¹ Referido al cierre de septiembre provisional y no auditado

Acciones de Única) y su correspondencia con el precio de emisión de las nuevas acciones de Vitruvio que se entregarán a los accionistas de Única en pago de parte de sus acciones.

El precio de emisión es de 14,5 euros por acción, correspondiendo 10 euros al valor nominal de la acción y 4,5 euros a prima de emisión. Dicho precio es el mismo al que se emitió las acciones en la última ampliación de capital y coincide con el del último NAV publicado.

- b) A la aceptación de la Oferta por accionistas respecto de acciones que representen más del 51% del capital social de Única.
- c) A la aceptación como forma de pago de sus acciones, el canje de valores por un mínimo de un 25% de las acciones respecto de las que se acepte la Oferta.
- d) A la aprobación de la Oferta por la Junta General de Accionistas de Vitruvio. Dado el importe máximo de la operación, las acciones de Única ha de ser consideradas como activo esencial por lo que de acuerdo con el artículo 160 f) de la LSC, dicha adquisición ha de ser aprobada por la Junta General. Por ello, este documento se somete a la consideración de la Junta General.
- e) A la válida adopción de un acuerdo de ampliación de capital por importe máximo de hasta el valor ofertado del 100% de las acciones de Única, ya que esta forma de contraprestación podría teóricamente ser elegida por accionistas titulares del 100% de las acciones de Única.

Dicha ampliación se llevaría a efecto sin derecho de suscripción preferente por consistir la contraprestación en aportaciones no dinerarias y el precio de emisión propuesto será de 14,5 euros por acción. Las acciones emitidas tendrán los mismos derechos que las ya existentes, estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se solicitará su incorporación a negociación en el MAB.

- f) La no adopción por parte de la junta General de Accionistas de Única de acuerdo que altere los estatutos sociales de la Sociedad Afectada

6. FINANCIACIÓN DE LA CONTRAPRESTACIÓN OFERTADA

El importe total de la Oferta es de 32.527.335 euros. Si la Oferta recibiera adhesiones por el 100% de las Acciones de la Oferta el importe máximo a pagar en efectivo sería de 24.395.501,25 euros, es decir, el 75% de la contraprestación ofrecida ya que el 25% será satisfecha mediante canje de acciones nuevas emitidas a tal fin.

El oferente depositará dicho importe en la cuenta abierta a su nombre en Renta 4 Banco que tiene instrucciones de proceder a la liquidación de la misma si se dan los requisitos de aceptación de la misma.

El importe puesto a disposición de los accionistas de única procede de:

- a) la reciente ampliación de capital ejecutada por el Oferente por importe de 14.395.977 euros
- b) Tesorería disponible de la Sociedad por Importe de 1.655.575 euros
- c) Disposición de las líneas de crédito del oferente por importe de 8.343.949,25 euros. Tras esta disposición, el nivel de endeudamiento del Oferente medido sobre el valor bruto de sus activos es de 32%.

7. FINALIDAD PERSEGUIDA CON LA ADQUISICIÓN.

VITRUVIO es una sociedad para la inversión inmobiliaria con vocación de permanencia, con un perfil conservador, de carácter patrimonialista, con alta diversificación de clientes, que ha limitado su endeudamiento mediante una cláusula estatutaria y cuyas inversiones se centran predominantemente en activos de carácter residencial, oficinas y locales comerciales.

Aunque la cartera inmobiliaria de la Sociedad Afectada está compuesta exclusivamente por Locales comerciales, resulta atractiva para Vitruvio, por la tipología y localización. La construcción de cartera de inmuebles llevada a cabo por el equipo gestor de Única está alineada con la filosofía de inversión de Vitruvio: elevada diversificación del riesgo de clientes (inquilinos), ubicaciones con fuerte demanda, en este caso, comercial y limitada utilización del endeudamiento a nivel global en el balance de la compañía.

La incorporación de los activos inmobiliarios de Única proporciona un incremento significativo de la cartera en explotación, una diversificación de arrendatarios, importantes sinergias y ahorros de costes. En concreto, Vitruvio estima que la cartera de locales de Única podría llegar a generar hasta un 20% más de beneficios en Vitruvio de los que genera actualmente de forma individual.

El objetivo del Oferente es adquirir el control de la Sociedad Afectada e implementar su modelo de gestión llevando a cabo la fusión de ambas entidades.

En consecuencia, es intención del Oferente continuar con la actual política de explotación de los activos y aumentar la rentabilidad neta de los recursos mediante el aprovechamiento de economías de escala eliminando también costes redundantes.

Al mismo tiempo, Vitruvio quiere incorporar a los accionistas de Única con el fin de reforzar su base accionarial y favorecer con ello la liquidez de la acción.

INFORME QUE PRESENTA EL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE LA ENTIDAD VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. EN RELACION CON LAS PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN ESTATUTARIA A QUE SE REFIEREN EL PUNTO 5º, 6º Y 9º DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS A CELEBRAR EN FECHA 3 DE JUNIO DE 2019 EN PRIMERA CONVOCATORIA Y 4 DE JUNIO DE 2019 EN SEGUNDA CONVOCATORIA CON CARÁCTER ORDINARIO Y EXTRAORDINARIO.

PRIMERO. – Textos de los puntos del orden del día a que se refiere el presente informe.

“Quinto. – Ampliación de capital No dineraria”.

“Sexto. – Facultar al consejo para ampliar capital”.

“Noveno. – Modificación de la Forma de convocatoria de la Juntas General.”

SEGUNDO. – Objeto del presente informe

El presente informe se formula en cumplimiento de lo previsto en los artículos 286 y 296.1 de la Ley de Sociedades de Capital para justificar las propuestas relativas a las modificaciones estatutarias, cuya aprobación se propone a la expresada Junta General de Accionistas bajo el punto 5º, 6º y 9º de su orden del día. De conformidad con lo previsto en el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores redactarán el texto íntegro de las propuestas formuladas y un informe justificando las mismas.

TERCERO. – Justificación de la propuesta del punto 5º del Orden del Día.

En este sentido, la propuesta se encuadra dentro de la estructura de adquisición de la Sociedad UNICA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante “Unica”) diseñada para posibilitar el buen fin de la operación.

Los motivos y ventajas de la operación de adquisición de Única se explican con detalle en el documento que presenta la operación al mercado y las características y procedimiento de la oferta.

Procede ahora, pues explicitar los motivos concretos que el consejo ha considerado para establecer la propuesta de ampliación de capital, el importe de la misma y las características de las acciones a emitir, (precio, numero, etc), de las aportaciones a efectuar y el método para determinar la ecuación de canje, así como el procedimiento establecido al efecto para la ejecución de la ampliación.

La operación consiste en la ampliación de capital de Vitruvio por importe de hasta 22.432.640 euros de nominal mediante la emisión de 2.243.264 acciones de 10 euros de valor nominal, que estarán representadas por anotaciones en cuenta y que serán de igual clase y serie que las ya en circulación. Las acciones se emitirán por un precio de 14,5 euros por acción de los que 10

euros corresponden a su valor nominal y 4,5 euros a prima de emisión. Se prevé expresamente la ampliación incompleta siempre que se cumpla el condicionante que se describe más adelante.

El contravalor de la ampliación estará constituido exclusivamente por aportaciones no dinerarias, por lo que, de acuerdo con el artículo 304 de la LSC, no hay lugar al derecho de suscripción preferente.

Las aportaciones no dinerarias consistirán en acciones de Única, descritas detalladamente en el Documento de la Oferta, que se encuentran admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, en el Segmento SOCIMI (Ticker YURE). Su ISIN es ES0105327003. Dichas acciones tienen un valor nominal de 10 euros y están totalmente desembolsadas. El régimen jurídico aplicable a dichas acciones está recogido en la Ley de Sociedades de Capital aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio (en adelante “LSC”) la Ley del Mercado de Valores aprobada por el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 25 de octubre (en adelante “LMV”) y las circulares del MAB.

De acuerdo con lo anterior, la ampliación de capital no dineraria va dirigida exclusivamente a los accionistas de Única respecto de sus acciones que consten inscritas en el libro registro al cierre del segundo día hábil bursátil posterior a la publicación del Hecho Relevante en el que se publique la adopción de los siguientes acuerdos por la Junta General de Vitruvio:

- a) La aprobación de la adquisición de Única
- b) La ampliación de capital por aportaciones no dinerarias (el canje)

Dado que la ampliación va dirigida solo a los accionistas de Única cuyo número es inferior a 150 y, al amparo de lo previsto en el artículo 35 de la LMV, esta emisión no es pública, ni por tanto precisa de la publicación de un Folleto.

La valoración de la sociedad Única efectuada en su día, en base a las circunstancias ya explicadas en el Documento de la Oferta, es de 31.966.217 euros. A ello hay que añadir la variación positiva o negativa de la posición de financiera neta tenida en cuenta entre la fecha del Hecho Relevante que comunicó el Interés de Vitruvio y la prevista a la fecha de adopción del acuerdo. Dicha variación se detalla en los siguientes cuadros:

	30 septiembre 2018 (No Auditado)	31 diciembre 2018 (Auditado)	3 junio 2019 (previsión)
Deuda financiera Largo Plazo	14.759.661	14.144.240	14.144.240
Deuda financiera Corto Plazo	144.810	597.508	349.469
Tesorería y activos Líquidos	1.596.992	1.571.239	1.747.348
Posición Financiera Neta	13.307.479	13.170.509	12.746.360
Variación Acumulada		-136.970	-561.118

Ajustes basados en previsiones	Aumentos	Disminuciones
Tesorería Inicial (saldo auditado 31.12.18)	1.571.239	
Flujos de las Operaciones (Enero - mayo)	176.808	
Pagos Impuestos 1Q2019		105.350
Indemnización Obligado Cumplimiento	104.651	
Total	281.459	105.350
Tesorería final Prevista	1.747.348	

Deuda Financ. CP inicial (saldo Auditado 31.12.18)	-	597.508
Pago deuda programada		248.039
Deuda financiera CP final	-	349.469

A fecha de la elaboración del presente informe, el número de acciones en circulación es el siguiente:

Acciones emitidas:	1.189.664 acciones
Acciones Propias (autocartera)	11.584 acciones
Acciones en circulación (<i>free float</i>)	1.178.080 acciones

De acuerdo con lo anterior el valor asignado a cada acción es que resulta a continuación.

Valor Asignado a noviembre 2018 ¹ :	31.966.217 €
Variación posición tesorería:	-561.118 €
Valor compañía:	32.527.335 €
Nº de acciones en circulación:	1.178.080 acciones
Valor por acción.	27,61 €

De acuerdo con ese valor, y con el precio de emisión de las acciones de Vitruvio, 14,5 € por acción, por cada acción de Única que cada accionista desee canjear tendrá derecho a

¹ Referido al cierre de septiembre provisional y no auditado

1,90413793 acciones de Vitruvio. O lo que es lo mismo, por cada 10 acciones de Única 19,0413793 acciones de Vitruvio.

Dado que los títulos son indivisibles el resultado de la proporción anterior se redondeará para todas las acciones incluidas en la solicitud que efectúe cada accionista al número entero de acciones por defecto y la diferencia se completará en efectivo. El cálculo del importe efectivo a satisfacer se efectuará multiplicando el importe de 14,5 € por la parte decimal del número de acciones calculado.

El plazo para ordenar la suscripción de las acciones será de quince días naturales a contar desde la publicación del Hecho Relevante comunicando el acuerdo de la Junta que eventualmente apruebe la Oferta.

El procedimiento para solicitar la suscripción se describe en el Documento Explicativo de la Oferta.

Dado que el accionista de Única puede, de acuerdo con las condiciones de la Oferta, solicitar el canje respecto de hasta el 100% de sus acciones, el importe de la ampliación máximo debe prever tal eventualidad, por lo que dicho importe se debe autorizar hasta 22.432.640 € de nominal (32.527.328 € de importe efectivo considerando prima de emisión).

Condicionantes.

En ningún caso se efectuará la operación, y se deberá considerar que la Oferta ha sido retirada, si no se cumplen las dos condiciones siguientes simultánea y cumulativamente:

- a) La oferta de adquisición de acciones de Única, tanto mediante precio en efectivo como mediante canje de acciones ha de ser aceptada por accionistas de Única respecto de acciones representativas de más del 51% del capital social de Única computado con exclusión de la autocartera.
- b) El precio de, al menos el 25% de las acciones que acudan a la Oferta serán satisfecho mediante acciones nuevas de Vitruvio, de acuerdo con el canje aquí mencionado y de acuerdo con las condiciones y procedimiento que se detallan en la Oferta.
- c) Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 311 de la LSC, se prevé expresamente la suscripción incompleta, por lo que el de capital solo se aumentará en la cuantía de las suscripciones efectuadas.

CUARTO. - Propuesta completa del acuerdo al que se refiere el punto 5º del Orden del Día.

1.- Ampliar capital en la cifra máxima de 22.432.640 € mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 2.243.264 nuevas acciones ordinarias de la sociedad de diez euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que ya existentes. (las "Nuevas Acciones").

Las Nuevas Acciones serán emitidas por su valor nominal de DIEZ euros (10,00.-€) y llevarán aparejada una prima de emisión de CUATRO EUROS Y CINCUENTA CENTIMOS DE EURO (4,50.-€) cada una de ellas, es decir con un tipo de emisión unitario de 14,5 euros por acción. El importe máximo efectivo de la ampliación es de 32.527.328 euros. Dichas Acciones Nuevas estarán representadas mediante anotaciones en cuenta y su registro contable corresponderá a la Entidad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U (IBERCLEAR)

Las Acciones Nuevas otorgarán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en la que queden inscritas en los registros contables de Iberclear.

El contravalor de las acciones emitidas consistirá exclusivamente en acciones de la entidad UNICA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. de 10 euros de valor nominal.

Se prevé expresamente la suscripción incompleta quedando el capital efectivamente ampliado por las suscripciones efectuadas.

La ampliación de capital no se llevará a efecto en ninguna medida, si no se dan las siguientes circunstancias cumulativamente:

- a) Que la oferta de adquisición de acciones que se formula por el 100% de las acciones de Única (mediante pago en efectivo y mediante canje) sea aceptado por accionistas de Única respecto de acciones representativas de más del 51% del capital social de Única computado con exclusión de la autocartera.*
- b) Que los accionistas que acepten la Oferta acepten como forma de pago del precio de, al menos el 25% de sus acciones, la entrega de Acciones Nuevas de Vitruvio a emitir en la ampliación de acuerdo con la ecuación de canje que aquí se describe y con lo procedimientos descritos en el documento explicativo de la Oferta.*

Se acuerda solicitar respecto de las acciones que se emitan, la incorporación a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

Solicitudes de suscripción y Desembolso

Durante el plazo de quince días de aceptación de la oferta, los accionistas de Única podrán efectuar sus solicitudes de suscripción que deberán hacerse ante las Entidades Participantes donde los accionistas de Única tengan depositadas sus acciones y se entenderán realizadas en firme, de manera incondicionada e irrevocable con independencia de que, por no cumplirse las condiciones, no sean atendidas. La entidad bloqueará las participaciones hasta que Única publique el Hecho Relevante con el resultado de la Oferta y comunicará al Banco Agente el número de Acciones Nuevas solicitadas.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita durante el plazo de aceptación de la oferta se hará efectivo, en día hábil bursátil siguiente al de la publicación del Hecho Relevante que anuncie la aceptación de la oferta y el cumplimiento

de las condiciones. Las entidades participantes efectuarán el desembolso ante el Banco Agente al tercer día hábil siguiente al de la publicación del hecho relevante mencionado.

2.- Modificar la redacción del artículo 5 de los estatutos sociales dándole la siguiente redacción:

“Artículo 5 Capital Social. El capital Social de la sociedad se fija en OCHENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS EUROS (89.897.700. - €), representado por 8.989.470 acciones nominativas, de DIEZ EUROS (10,00. - €) de valor nominal cada una de ellas totalmente suscritas y desembolsadas”.

QUINTO. - Justificación de la propuesta del punto 6º del Orden del Día.

El acuerdo que propone el Consejo de Administración a la Junta General de accionistas tiene como objeto delegar en el Consejo la facultad de acordar en una o varias veces el aumento del capital social, en los términos del artículo 297.1.b) LSC. La experiencia últimas operaciones realizadas de aumentos de capital y la previsible necesidad de que, debido al creciente número de accionistas, cada ampliación conlleve la publicación de un folleto informativo que deba registrarse en la CNMV, el Consejo de Administración de VITRUVIO mucho más ágil operativamente que las ampliaciones puedan acordarse por el Consejo.

Aun cuando la acción de Vitruvio se negocia en el Mercado Alternativo Bursátil (en adelante “MAB”), la entidad no puede ser considerada como “sociedad cotizada” a los efectos de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante “LSC”) pues esta sólo contempla como Sociedades Cotizadas aquellas que lo hacen en un mercado Secundario oficial y excluye a aquellas otras cuyas acciones se negocian en Sistemas Multilaterales de Negociación (como lo es el MAB). Ello conlleva que el régimen jurídico de Sociedades Anónimas Cotizadas que establece el Título XIV de la LSC, que contempla otros plazos más ágiles para estas operaciones, no resulte de aplicación a Vitruvio. Sin embargo, dichos plazos se acortarán significativamente si los acuerdos pueden ser adoptados por el Consejo de Administración.

A dicho motivo se le deben de añadir otros de índole de negocio, como lo es la necesidad de disponer de recursos cuando las oportunidades se ofrecen, con el mínimo tiempo de permanencia ociosa en el Balance, y de orden económico, como es evitar el coste que la celebración de una junta general supone.

Con tal propósito, se somete a la Junta General de accionistas la propuesta de delegar en el Consejo de Administración la facultad de acordar aumentar el capital de la Sociedad que se llevará a efecto, en su caso, dentro de un plazo no superior a 5 años a contar desde la fecha del acuerdo de la Junta de Accionistas y sin necesidad de convocatoria ni acuerdo posterior de ésta,

en una o varias veces, cuando y a medida que las necesidades de la Sociedad lo requieran, y hasta el importe máximo equivalente a la mitad del capital social en el momento de la autorización, mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias debiendo consistir el contravalor en aportaciones dinerarias, pudiendo fijar el Consejo de Administración los términos y condiciones de la ampliación, todo ello con arreglo a lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital. La propuesta prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta de las acciones que se emitan, al amparo de lo dispuesto en el artículo 311.1 de la misma Ley.

Las facultades que se prevé atribuir al Consejo incluyen las de ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de suscripción preferente, dar nueva redacción al artículo de los estatutos sociales relativo al capital, realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean admitidas a negociación en el mercado Alternativo Bursátil en las que se negocien las acciones de la Sociedad, de conformidad con los procedimientos previstos en dicho sistema de negociación, y solicitar la inclusión de las nuevas acciones en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear). En virtud de todo lo anterior, se presenta a la Junta General de accionistas la propuesta de acuerdo que seguidamente se indica:

SEXTO. - Propuesta completa del acuerdo al que se refiere el punto 6º del Orden del Día.

“Autorizar al Consejo de Administración, en la forma más amplia y eficaz posible en Derecho y de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, para que, dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo y sin necesidad de convocatoria ni acuerdo posterior de la Junta General, acuerde, en una o varias veces, cuando y a medida que las necesidades de la Sociedad lo requieran a juicio del propio Consejo, el aumento de su capital social hasta la cantidad máxima equivalente a la mitad del capital social en el momento de esta autorización, emitiendo y poniendo en circulación para ello las correspondientes nuevas acciones ordinarias debiendo consistir el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias y previéndose expresamente la posibilidad de suscripción incompleta de las acciones que se emitan conforme a lo prevenido en el artículo 311.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

Las facultades aquí atribuidas al Consejo de Administración incluyen las de fijar los términos y condiciones de cada aumento de capital y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de suscripción preferente, dar nueva redacción al artículo de los estatutos sociales relativo al capital, realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean admitidas a negociación en los sistemas de negociación en los que en su caso se negocien las acciones de la Sociedad, de conformidad con los procedimientos previstos para ello y solicitar la inclusión de las nuevas acciones en los registros contables procedentes.”

SÉPTIMO. - Justificación de la propuesta del punto 9º del Orden del Día.

En este sentido, y por lo que respecta a la propuesta señalada en el punto noveno del orden del día, se pretende suprimir el requisito de publicar la convocatoria de Junta de Accionistas en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME), ya que disponiendo la Sociedad de página web, en virtud del 173 de la Ley de Sociedades de Capital, no es necesario el anuncio en el BORME. La sociedad, tiene por política comunicar por mail a los accionistas las convocatorias y contactarles para alentar su asistencia y participar en la toma de decisiones de la compañía. El requisito del anuncio en el BORME, resulta costoso y supone ciertas restricciones a la hora de determinar las fechas de la junta o la anticipación de su redacción, siendo un medio poco revisado por los accionistas en general.

Suprimiendo el requisito de tener que publicar en el BORME, la Sociedad ahorraría en costes y además los tiempos de coordinar la convocatoria no serían tan ajustados. La sociedad continuará fomentando la transparencia y la información por medios cuya efectividad sea mayor.

OCTAVO. - Propuesta completa del acuerdo al que se refiere el punto 9º del Orden del Día.

“Modificar la redacción del artículo 15 de los estatutos sociales que a partir de la fecha tendrá la siguiente redacción.

<<Artículo 15.- CONVOCATORIA.

15.1.- Toda Junta General deberá ser convocada, en los plazos preceptivos, mediante anuncio publicado en la página web de la sociedad. De no tener la sociedad página web la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social.

El anuncio de convocatoria expresará el nombre de la sociedad, la fecha y hora de la reunión, el lugar de celebración, así como los asuntos a tratar, y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria; y demás cuestiones que, en su caso, deban ser incluidas en ese anuncio de acuerdo con la normativa aplicable y con el Reglamento de la Junta General. Asimismo, podrá hacerse constar la fecha en la que si procediere, se reunirá la Junta en segunda convocatoria, debiendo mediar al menos un plazo de veinticuatro horas entre la primera y la segunda reunión.

Si la Junta General, debidamente convocada, no pudiera celebrarse en primera convocatoria ni se hubiere previsto en el anuncio la fecha de la segunda, la celebración de ésta deberá ser anunciada, con el mismo orden del día y los mismos requisitos de publicidad que la primera dentro de los quince días siguientes a la fecha de la junta no celebrada y con al menos diez días de antelación a la fecha fijada para la reunión

Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la junta general de accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho

deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria.

El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la junta.

Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio del cumplimiento de los específicos requisitos legalmente fijados para la convocatoria de la Junta por razón de los asuntos a tratar o de otras circunstancias, así como lo establecido en el Reglamento de la Junta General.

15.2.- No obstante, lo dispuesto en el apartado anterior, la Junta General quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión.>>”

Madrid, 30 de abril de 2019

Informe de experto independiente
en relación con la ampliación de
capital de Vitruvio Real Estate
SOCIMI, S.A. por aportación no
dineraria en el supuesto del
Artículo 67 del Texto Refundido
de la Ley de Sociedades de
Capital

30 de abril de 2019



INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE EN RELACIÓN CON LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL DE VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. POR APORTACIÓN NO DINERARIA EN EL SUPUESTO DEL ARTÍCULO 67 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

- 1. INTRODUCCIÓN**
- 2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA OPERACIÓN**
- 3. VALORACIÓN DE LA APORTACIÓN NO DINERARIA Y AMPLIACION DE CAPITAL A EMITIR COMO CONTRAPARTIDA**
- 4. ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE NUESTRO TRABAJO**
- 5. ASPECTOS RELEVANTES SOBRE NUESTRO TRABAJO**
- 6. CONCLUSIONES**

A los Administradores de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.:

1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con nuestra designación como experto independiente por parte de D. Ignacio Palacios Gil de Antuñano, Registrador Mercantil XVI de los de Madrid y su provincia, para la emisión de un informe de experto independiente, en relación con lo establecido en el artículo 67 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, “Ley de Sociedades de Capital”), y de conformidad con lo que establecen los artículos 133, 338 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, emitimos el presente informe sobre la valoración de la aportación no dineraria consistente en acciones representativas de hasta el 100% del capital social de la sociedad Única Real-Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, “Única”) a favor de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, “Vitruvio”), en contrapartida al aumento de capital social que tiene previsto llevar a cabo esta última sociedad, correspondiente al expediente número 693/18.

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA OPERACIÓN

2.1. Antecedentes y propósito de la Aportación

Vitruvio es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, “SOCIMI”) cotizada en el Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, “MAB”) desde el 8 de julio de 2016, cuya actividad consiste en la adquisición y la transformación o reposicionamiento de inmuebles para el alquiler en el mercado de oficinas, comercial y residencial español.

Por otra parte, Única es una SOCIMI cotizada en el MAB desde el 27 de junio de 2018, cuya actividad principal es la inversión en el mercado inmobiliario, centrandose su estrategia en la adquisición y arrendamiento de locales comerciales. A 31 de diciembre de 2018, Única cuenta con una cartera de 36 inmuebles en Madrid, que totalizan una superficie de 8.655 m².

Con fecha 8 de noviembre de 2018, Vitruvio remitió un hecho relevante al MAB en el que anunciaba una oferta pública de adquisición amistosa sobre la totalidad de acciones de Única, ofreciendo en contraprestación efectivo y acciones ordinarias de Vitruvio (en adelante, la “Oferta”).

En el marco de la Oferta, Vitruvio proyecta llevar a cabo la operación de aumento de capital social por aportación no dineraria constituida por acciones representativas del capital social de Única objeto del presente Informe (en adelante, la “Aportación”).

2.2. Identificación de los participantes en la Aportación

Los datos identificativos de los participantes en la operación son los siguientes:

- Sociedad receptora de la Aportación: Vitruvio, SOCIMI con C.I.F. A-87028932 y domicilio social situado en la calle Sagasta 15, Piso 6º Izquierda, constituida en Madrid bajo la denominación social inicial de “7 Vitrubio Proyectos e inversiones, S.A.” en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Rodrigo Tena Arregui, con fecha 3 de junio de 2014, bajo el número 974 de su protocolo, inscrita con fecha 11 de junio de 2014 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 32.358, Folio 70, Hoja M-582499, Inscripción 1ª.
- Aportantes: accionistas de Única respecto de sus acciones que consten inscritas en el libro registro al cierre del segundo día hábil bursátil posterior a la comunicación del Hecho Relevante en el que se publique la adopción de los siguientes acuerdos por la Junta General de Vitruvio: (i) la aprobación de la adquisición de Única; y (ii) la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias (el canje).

2.3. Descripción de la Aportación

Los bienes objeto de aportación no dineraria a favor de Vitruvio son un máximo de 1.178.080 acciones en circulación y admitidas a negociación en el MAB de Única, SOCIMI con C.I.F. B-83058651 y domicilio social situado en la calle de O’donnell, número 12, 8ª Planta, constituida bajo la denominación social inicial de “Tucas de Ixea, S.L.” mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 2 de Agosto de 2001, bajo el número de protocolo 2060, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 11 de junio de 2014 en el Tomo 16.836 general, de la sección 8 del libro de Sociedades, folio 105, hoja número M-287747, Inscripción 1ª.

3. **VALORACIÓN DE LA APORTACIÓN NO DINERARIA Y AMPLIACION DE CAPITAL A EMITIR COMO CONTRAPARTIDA**

3.1. Valoración de la Aportación

El valor asignado por los Administradores a los bienes objeto de la Aportación asciende a 32.527.335 euros, el cual resulta del valor razonable estimado para la totalidad de las acciones de Única a efectos de presentar la Oferta en el mes de noviembre de 2018, de 31.966.217 euros, ajustado por la variación de la posición financiera neta habida entre la considerada a efectos de determinar el anterior valor y la estimada a 31 de mayo de 2019.

3.2. Ampliación de capital a emitir como contrapartida

Como contraprestación por la Aportación, Vitruvio podría llevar a cabo un aumento de capital máximo por importe nominal de hasta 22.432.640 euros, mediante la emisión de hasta 2.243.264 nuevas acciones ordinarias nominativas de Vitruvio de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 4,50 euros por acción, equivalente a una prima

de emisión total de 10.094.688 euros. En consecuencia, considerando valor nominal y prima de emisión, la ampliación de capital se realizará por un importe efectivo máximo de 32.527.328 euros. Asimismo, la diferencia que se produzca por el redondeo al número entero de acciones aportadas por defecto se completará en efectivo.

Tanto el valor nominal de las acciones nuevas creadas como la correspondiente prima de emisión quedarán íntegramente desembolsados por los aportantes como consecuencia de la aportación no dineraria a favor de Vitruvio de los bienes objeto de la Aportación descritos en el apartado 2.3 anterior.

4. ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE NUESTRO TRABAJO

Nuestro trabajo se ha llevado a cabo mediante la realización de los procedimientos que se describen a continuación:

- Obtención de la siguiente información:
 - Documento de solicitud de nombramiento de experto independiente presentado en el Registro Mercantil de Madrid por Vitruvio en relación con la propuesta de ampliación de capital por aportación no dineraria.
 - Informe de los Administradores de Vitruvio en relación con la propuesta de ampliación de capital por aportación no dineraria a realizar, con una descripción de los criterios de valoración empleados por los Administradores que conducen a la valoración efectuada de la Aportación, así como del importe máximo de la ampliación de capital prevista y la prima de emisión a emitir como contrapartida.
 - Detalle de los cálculos de valoración de las acciones de Única realizados por los Administradores de Vitruvio.
 - Cuentas anuales auditadas de Única correspondientes a los ejercicios completos cerrados a 31 de diciembre de 2017 y de 2018.
 - Balance de situación no auditado ni revisado de Única a 31 de marzo de 2019.
 - Informe de valoración de los activos inmobiliarios de Única a 31 de diciembre de 2018, realizado por un asesor independiente.
 - Información de gestión de los inmuebles de Única.
 - Presupuesto de Única para el año 2019.
 - Actas de los Consejos de Administración y de las Juntas Generales de Accionistas de Única y Vitruvio de los años 2018 y 2019, hasta la fecha de este Informe.
 - Otra información sobre aspectos contables, económico-financieros, inmobiliarios, fiscales, legales, laborales o de cualquier otra naturaleza que se ha considerado de interés para la realización de nuestro trabajo.
- Análisis de la información mencionada en el punto anterior, teniendo en cuenta el contexto y características de nuestro trabajo.

- Mantenimiento de conversaciones con la dirección y asesores de Única y Vitruvio, con el propósito de recabar otra información que se ha considerado de utilidad para la realización de nuestro trabajo.
- Revisión y contraste global de que el valor razonable de la Aportación se corresponde, al menos, con el importe máximo de la ampliación de capital propuesta en Vitruvio, a través de la aplicación de metodologías de valoración de general aceptación (Patrimonio neto ajustado, precios de cotización y otros), y teniendo en cuenta el contexto y características de dicha operación.
- Obtención de una carta firmada por la dirección de Vitruvio, confirmando que según su leal saber y entender se nos ha facilitado toda la información considerada relevante para la elaboración de nuestro informe de experto independiente, así como que, no se han producido acontecimientos entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de este informe sobre los que no nos hayan informado y que pudieran modificar de forma sustancial el valor de los bienes objeto de la Aportación.

5. ASPECTOS RELEVANTES SOBRE NUESTRO TRABAJO

Debemos mencionar que todo trabajo de valoración conlleva apreciaciones subjetivas y realización de estimaciones sobre hechos futuros inciertos a la fecha de valoración, estando generalmente aceptado que ningún método de valoración ofrece resultados totalmente exactos e indiscutibles, sino rangos donde el valor analizado pueda situarse razonablemente.

El alcance de nuestro trabajo se refiere a la Aportación descrita en el apartado 2.3 de este Informe. En este sentido, debemos manifestar que cualquier variación significativa de los bienes que conforman la Aportación podría afectar a las conclusiones de nuestro trabajo.

Nuestra opinión sobre el valor razonable de la Aportación, se refiere al valor conjunto de la misma, y, en ningún caso, se refiere al valor individualizado de los diferentes elementos patrimoniales que la integran.

El alcance de nuestro trabajo no ha incluido una auditoría de la situación inmobiliaria, contable, fiscal, legal, laboral o medioambiental, operativa o de otro tipo del negocio y/o de los activos de Única. Por lo tanto, los riesgos, si existiesen, derivados de dichas situaciones, no han sido tomados en consideración en nuestro trabajo y en la emisión de las correspondientes conclusiones.

Nuestro trabajo se ha basado en información, auditada y no auditada, proporcionada por la dirección de Única y Vitruvio, así como en otra información procedente de fuentes públicas, no habiendo realizado procedimientos de auditoría sobre la misma. En este sentido, BDO no asume o garantiza la veracidad, exactitud e integridad de la información utilizada.

Por último, debemos mencionar que nuestro trabajo es de naturaleza independiente y, por lo tanto, no supone ninguna recomendación a los administradores de Única y Vitruvio, ni a sus accionistas o a terceros sobre la posición que deban tomar en relación con la Oferta, ni sobre los efectos de la misma. Nuestro trabajo no tiene por objeto analizar la conveniencia de las estrategias de negocio de Vitruvio o Única, ni de las razones de la operación prevista.

6. CONCLUSIONES

De acuerdo con las bases de información utilizadas y los procedimientos de nuestro trabajo aplicados, y sujeto a los aspectos relevantes descritos en el apartado 5 anterior, consideramos que el valor razonable de la Aportación se corresponde, al menos, con el valor nominal y prima de emisión de las acciones que tiene previsto emitir Vitruvio como contrapartida, y adicionalmente la compensación en efectivo, el cual asciende a un importe total máximo de 32.527.335 euros.

Este informe ha sido preparado exclusivamente para cumplir con lo establecido en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, los artículos 133, 338 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil y demás legislación aplicable, por lo que el mismo no sirve ni debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

BDO Auditores, S.L.P.



Eduardo Pérez Ruiz
Socio

Madrid, 30 de abril de 2019



www.bdo.es
www.bdointernational.com



BDO Auditores, S.L.P., sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial de la red BDO y para todas sus firmas miembros.