

VITRUVIO

PRESENTACIÓN A INVERSORES
de la ampliación de capital proyectada para
la adquisición de las acciones de
ÚNICA REAL ESTATE SOCIMI



VITRUVIOSOCIMI
REAL ESTATE

Aviso legal

Importante

Este documento contiene una presentación de la compañía con fines únicamente informativos en el contexto de una posible ampliación de capital dineraria para financiar la adquisición de las acciones de Única.

La información proforma presentada de Vitruvio y Única se ha elaborado en base a proyecciones que parten de la información provisional de Vitruvio y las magnitudes de Única **facilitadas por la propia compañía**.

Esta presentación 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 un 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 tomada como base para las estimaciones 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 estimatorio**.



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

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 (y sin conflictos de interés)** 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.

De llevarse a cabo la ampliación de capital Vitruvio hará público un folleto informativo que registrará en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).



Antecedentes y Premisas

Importante

De forma previa, es necesario conocer la Oferta de Adquisición presentada por Vitruvio a los socios de referencia de Única Real Estate SOCIMI S.A., extensible al 100% del capital:

- Alcance de la oferta: 100% de las acciones representativas del capital social de Única
- Valoración de la sociedad: 31.966.217 (nov 2018) ajustado con las variaciones de la posición financiera neta, que en marzo 2019 estimamos supondrá valorar en 32.261.258 euros aproximadamente o 27,39 euros por acción aproximadamente y sujeto a ajustes, entre otros motivos, por las variaciones en el número de acciones en circulación.
- Forma de pago: Efectivo y canje de Acciones de Vitruvio. Cada accionista que acuda deberá aceptar el canje como forma de pago de un mínimo del 25% de las acciones que enajene y un máximo del 75% en efectivo.
- Única propondrá el nombramiento de un consejero en Vitruvio.
- El precio de las acciones que Vitruvio emita para atender el canje será a NAV (14,50).
- La operación se somete a los siguientes requisitos: a) informe positivo de la revisión legal, técnica y financiera; b) informe positivo del experto independiente designado por el Registro Mercantil; c) aprobación de la operación por la Junta General de Accionistas de Vitruvio; d) asistencia mínima a la oferta del 51% del capital de Única; e) mantenimiento de la redacción de los estatutos de la sociedad y de las políticas de gestión habituales.
- Para la elaboración de las previsiones de cuenta de resultados y balance, se parte del balance y cuenta de resultados provisionales a diciembre de 2018 aún no auditado de Vitruvio y la información que Única ha hecho pública.
- Se presume que el 100% de los accionistas de Única aceptan a la oferta de adquisición.

- Se estima el canje medio de los accionistas de Única en el **30% de su participación** por acciones de Vitruvio, en base a las indicaciones no vinculantes de interés hechas llegar a la compañía a la fecha de elaboración de esta presentación (4-2-19).
- Estimaciones de ingresos de los activos de Única, provenientes de una cartera 100% de locales comerciales: ocupación media de la cartera del 96%, derivada de la desocupación actual de tres de los locales de Única (sitios en Concepción Jerónima, Núñez de Balboa y Dos de Mayo).
- Estimación de ingresos de los activos de Vitruvio basada en la siguiente ocupación media por usos: 95% en uso residencial (actualmente superior, en el 99%), 98% en locales comerciales, 95% en oficinas), 100% en industrial (firma de nuevos contratos de OC en 2018).
- Gastos de estructura: se produce un ahorro en costes recurrentes de aproximadamente 200.000€ anuales, procedente de las **economías de escala** posteriores a la finalización de la adquisición de las acciones de Única por Vitruvio y la consolidación de ambas compañías.
- Financiación: Tras la adquisición, la compañía alcanza un nivel de apalancamiento consolidado aproximado del 40%. Por este motivo, Vitruvio lleva a cabo una ampliación de capital dineraria cuyo éxito puede determinar un apalancamiento inferior, cuyo objetivo es el 33% (ampliación de 14,5M)
- No se consideran adquisiciones adicionales ni desinversiones de activos, lo que podría alterar las previsiones como es lógico.
- Vitruvio está redactando un folleto informativo para registrar en la CNMV relacionado con esta ampliación dineraria, de cara a asegurar los fondos para ejecutar la Oferta de Adquisición a los accionistas de Única. En dicho folleto se incorporará información proforma de los resultados de la operación de adquisición. En caso de divergencias entre este documento y el folleto presentado sobre las estimaciones, afirmaciones o informaciones de cualquier tipo, deberá prevalecer las incluidas en el folleto presentado a la CNMV.

Vitruvio y Única son dos SOCIMIs que comparten un enfoque de **gestión no especulativa a largo plazo** y una cartera de **inmuebles** muy **diversificada** ubicada en zonas **céntricas de Madrid**, ciudad con el 86% del peso combinado de ambas sociedades.

Hacer click en el enlace

[Declaración de principios](#)



Endeudamiento limitado al 33%



Diversificación por usos e inquilinos



Enfoque patrimonialista



Alto nivel de ocupación



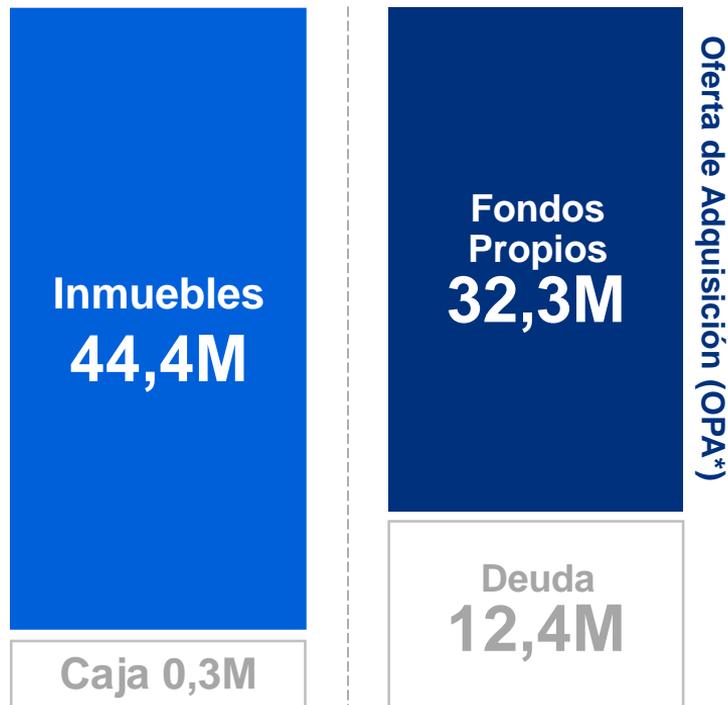
Rentabilidad anual objetivo del 5%



Dividendo objetivo (pago trimestral)

Vitruvio ha presentado una **Oferta de Adquisición (OPA*)** amistosa por el **100% del capital de Única**, por **32M** de euros. Única tiene inmuebles valorados en 45M de euros. **Vitruvio** pasaría a gestionar una **cartera diversificada** de activos **inmobiliarios en alquiler** por valor de **160M** de euros.

*La oferta de adquisición no está regulada por el RD 1066/2007 al tratarse de compañías no cotizadas en mercados secundarios oficiales, sino negociadas en el Mercado Alternativo Bursátil



La compra de las acciones de Única por 32,3M de euros se haría con acciones de Vitruvio, mínimo 25%, y efectivo, máximo 75%. Vitruvio ampliará capital para cubrir parte del efectivo necesario (usando su tesorería para el resto).



Activos Vitruvio

Activos Única

Madrid 86%

País Vasco 7%

Otros 4%

Barcelona 3%

Hacer click en el enlace

Más información [▶](#)

Hacer click en el enlace

Una **cartera mejor** tras la operación.

www.vitruviosocimi.com



48%
Comercial



27%
Residencial



17%
Oficinas



8%
Logíst.

160M

Valor inmuebles
VIT+URE

71

Nº de inmuebles
VIT+URE

186

Inquilinos
VIT+URE

5,13%

Rentab. Triple Neta*
VIT+URE

9,3M

Ingresos
VIT+URE

6,3M

EBITDA
VIT+URE

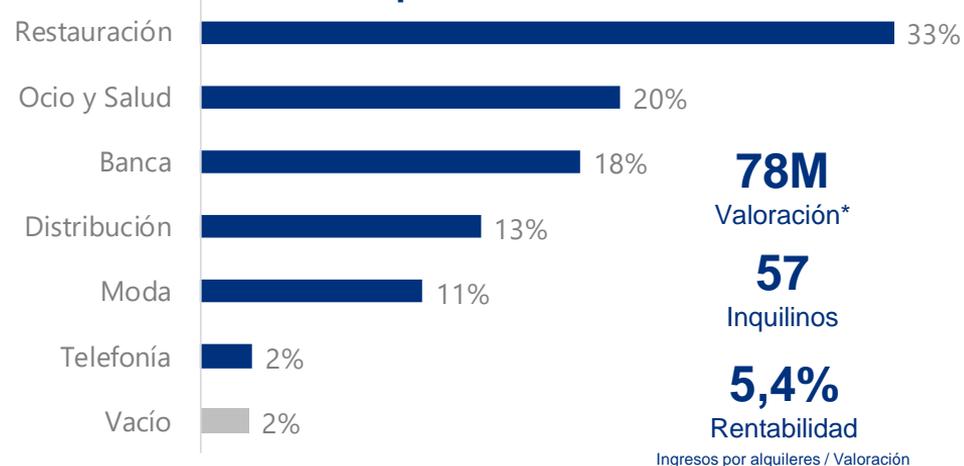
Rentabilidad triple neta =
[Ingresos por alquileres -
gastos directos (IBI, comunidad
de propietarios, seguro etc.)] /
Valoración

Vitruvio (VIT) y Única (URE)



La **cartera de locales** se centra en negocios de **Restauración, Ocio, Salud, Belleza y tiendas de conveniencia** en zonas de elevado **tráfico comercial**. Esos sectores suman el **80%** de la cartera.

Distribución por sectores comerciales VIT+URE



Inquilinos de Vitruvio y Única a la fecha de elaboración de esta presentación



(*) Valoración estimada a cierre de 2018 en base a las conversaciones preliminares mantenidas con Savills Aguirre Newman



Sagasta 24

Ayala 101

Madrid Río

Uso	Residencial mixto	Residencial mixto	Residencial mixto
Tamaño en m ²	4.731m ²	2.983 m ²	3.956 m ²
Valoración**	20.100.000 €	10.700.000 €	8.200.000 €
€/m ²	4.250 €/m ²	3.590 €/m ²	2.070 €/m ²



(**) Valoración estimada a cierre de 2018 en base a las conversaciones preliminares mantenidas con Savills Aguirre Newman

99%

Ocupación

103

Número inquilinos

4,1%

Rentabilidad*

(*) Ingresos por alquileres / Valoración



Oficinas Madrid

Logístico Madrid

Valoración* €	27,7 millones	12,7 millones
Rentabilidad**	5,1%	9,5%
Peso en la valoración	17%	8%
Ocupación	100%	100%
Inquilinos	29	5
Activos	7	3
Renta anual (€)	1.398.000€	1.205.000€



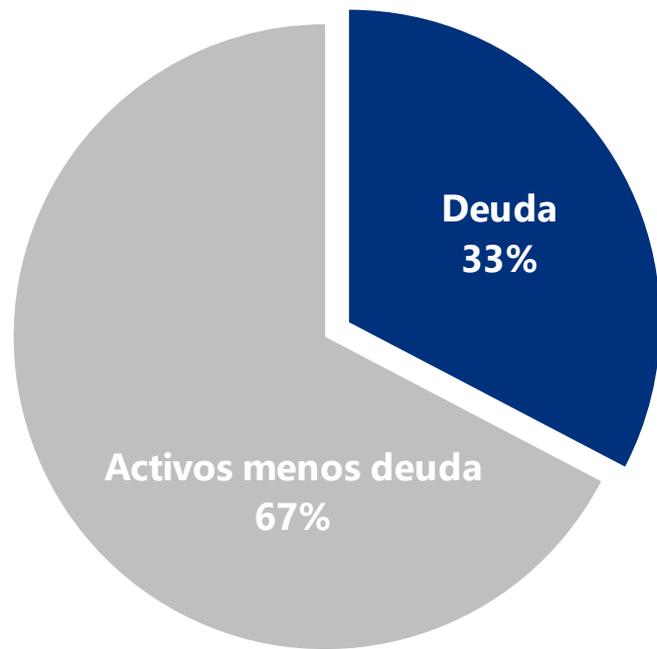
(*) Valoración estimada a cierre de 2018 en base a las conversaciones preliminares mantenidas con Savills Aguirre Newman

(**) Ingresos por alquileres / Valoración

Vitruvio Socimi tiene un **endeudamiento limitado por sus estatutos al 33%.**

Tras la incorporación de Única a Vitruvio, el apalancamiento se situaría en ese nivel.

El **coste medio** de la financiación sería del **2,1%**, con un **70%** de la **deuda a tipo fijo.**



Hacer click en el enlace

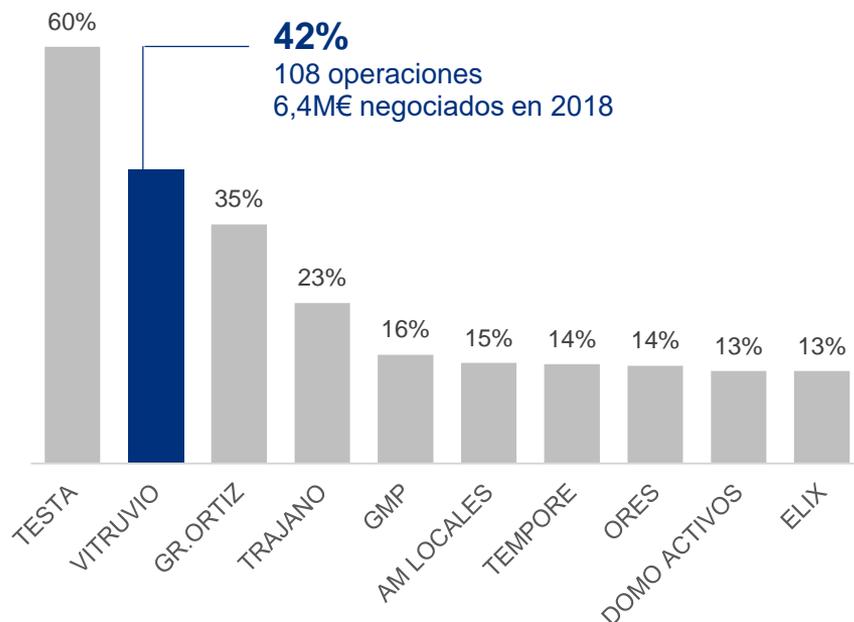
[Informe trimestral](#)



De las SOCIMIs que cotizan en el MAB, **Vitruvio** tiene el **mayor número de operaciones**, algo que mejoraría con **una base accionarial aún mayor** tras la incorporación de los 54 accionistas de Única. La operación podrá dar entrada a **accionistas nuevos**.
VIT+URE >350 accionistas.

Ratio de liquidez en 2018*

Días con transacciones / días cotizados



* Nota: Sólo se incluyen SOCIMIs que hayan cotizado más de 3 meses durante 2018

El **Consejo de Administración** decide y aprueba el plan estratégico anual.

El **Comité Asesor** aporta su criterio y experiencia en el sector.

El **Comité de Dirección** formado por los tres consejeros delegados es la correa de transmisión entre Consejo, Comisión y Gestora. Siendo, además, el encargado de **proponer y liderar** las **iniciativas** para incrementar la **rentabilidad del accionista**.



Equipo gestor



**Joaquín
López-
Chicheri**
CEO



**Pablo
Uriarte**
CFO



**Sergio
Olivares**
COO



**Raúl
González**
Gerente



**Elena
Navas**
Analista



**Jorge
de Vera**
Gestor de activos



**Covadonga
González**
Gestor de activos

La ampliación de capital permite **financiar** parte de la adquisición, cumplir con el **límite de endeudamiento máximo** y dar entrada a **nuevos inversores** creando valor para el accionista.

----- ¿Cómo sufragará Vitruvio la OPA sobre Única? -----

9,7M

Pago con acciones del 30% de Única

Pago a los accionistas de Única con emisión de nuevas acciones (canje) por el 30% de su capital. Porcentaje que supera el mínimo del 25% ofertado debido al **mayor interés de los accionistas de Única en acudir al canje**

8,1M

Efectivo disponible en tesorería

Tesorería y financiación disponible por Vitruvio hoy para la operación, sin necesidad de movilizar nueva deuda o hacer caja por otros medios, y **reservando caja** suficiente para la gestión de la tesorería

14,5M

Ampliación de capital

Dirigida a **accionistas existentes** con derecho de suscripción preferente y **nuevos accionistas**. Con este importe, Vitruvio mantendría un reducido nivel de deuda, del 33%, después de absorber Única

Vitruvio propondría ampliar capital al último NAV por acción y evitaría la dilución económica del accionista.

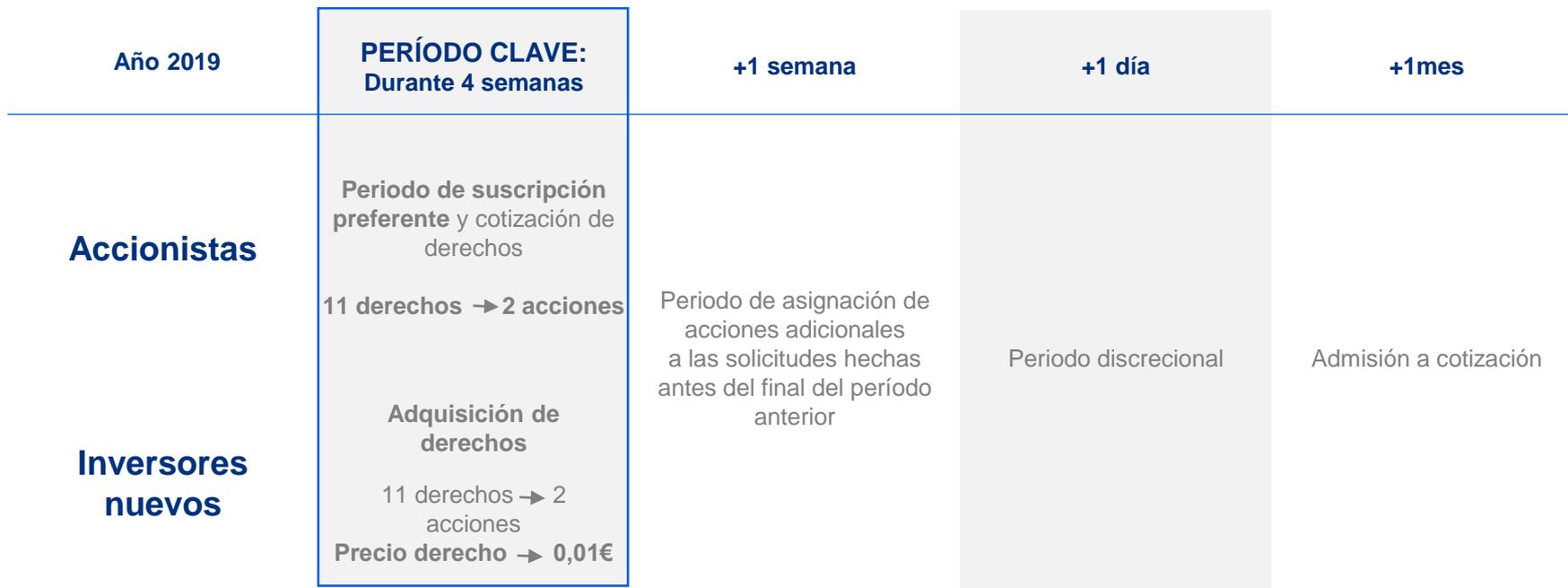
Esta ampliación se propondría a la Junta de accionistas a **14,5€/acción** el próximo mes de marzo.

La incorporación de la cartera de Única a Vitruvio generaría **economías de escala**. Los activos de Única aumentarían un **+20% el beneficio** una vez integrados en Vitruvio.

El **dividendo** por acción de Vitruvio **crecería en +8%**.

Índice:

1. Calendario
2. Éxito en la transformación de Sagasta 24

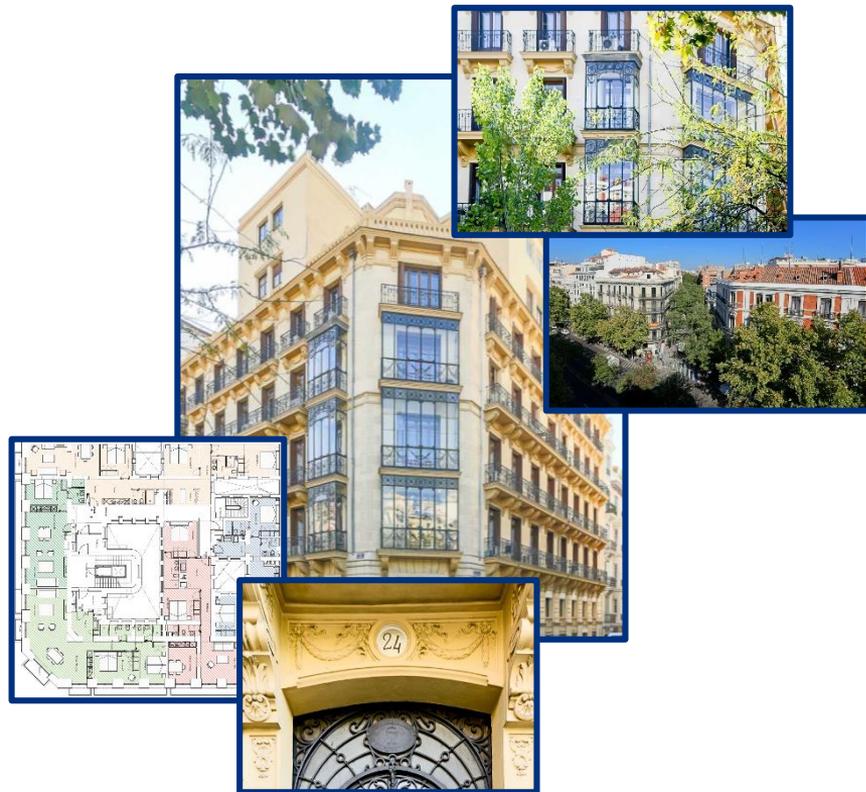


* Este calendario es orientativo y dependerá del proceso de registro del Folleto Informativo ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

La **incorporación, reforma** e intensificación de uso de **Sagasta 24** es un ejemplo claro del **valor añadido** que desarrolla **Vitruvio** en su cartera de inmuebles, además del enfoque **patrimonialista** a largo plazo.

Hacer click en el enlace

Sagasta 24. Detalles del proyecto



Contacto

Elena Navas
info@vitruviosocimi.com

www.vitruviosocimi.com

