

Madrid, 4 de junio 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 la el siguiente:

HECHO RELEVANTE

Tras la aprobación por la Junta General de Accionistas de Vitruvio de la operación de adquisición de acciones de Única Real Estate Socimi, S.A., la sociedad hace público el documento informativo de la oferta. Dicho documento también se ha publicado en la página web de la Sociedad www.vitruviosocimi.com

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que precisen.

D. Octavio Fernández de la Reguera
Secretario no consejero del Consejo de Administración
VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

DOCUMENTO INFORMATIVO

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



VITRUVIO SOCIMI
REAL ESTATE

Madrid, 4 de junio de 2019

INDICE

CAPITULO I.....	4
1. INTRODUCCIÓN	4
2. PERSONAS RESPONSABLES DE ESTE DOCUMENTO	5
3. ACUERDOS EN EL OFERENTE.....	5
4. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD AFECTADA	5
4.1. Identificación y denominación Social.	5
4.2. Lugar y número de registro	5
4.3. Domicilio, personalidad jurídica, legislación aplicable, dirección de su domicilio social.	6
4.4. Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad del emisor.	6
4.5. Recursos de capital.....	9
4.6. Política de dividendos.	10
4.7. Cláusulas Estatutarias relevantes.....	12
4.8. Gobierno Corporativo	13
5. INFORMACIÓN SOBRE EL OFERENTE.....	14
5.1 Nombre legal y comercial	14
5.2 Lugar y número de registro	14
5.3 Domicilio, personalidad jurídica, legislación aplicable, dirección de su domicilio social.	14
5.4. Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad del emisor	15
5.5 Recursos de capital.....	15
5.6. Estructura accionarial. Negociación de la Acción en el MAB.	16
5.7 Política de dividendos	16
5.8 Cláusulas estatutarias relevantes	18
5.9 Gobierno Corporativo y gestión de la Sociedad.....	22
6 ACTIVIDAD Y SITUACIÓN ECONÓMICA DEL OFERENTE	25
CAPÍTULO II	33
7 VALORES A LOS QUE SE DIRIGE LA OFERTA.....	33
8 CONTRAPRESTACIÓN OFRECIDA.....	33
8.1. Importe de la contraprestación	33

8.2. Justificación del cálculo del importe de la contraprestación.....	34
9 CONDICIONES A LAS QUE ESTÁ SOMETIDA LA OFERTA.....	36
10 FINANCIACIÓN DE LA CONTRAPRESTACIÓN OFERTADA	36
CAPITULO III.....	37
11 PROCEDIMIENTO DE ACEPTACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA OFERTA	37
12 PLAZO DE ACEPTACION DE LA OFERTA.	38
13 PUBLICACIÓN DEL RESULTADO.....	38
14 INTERVENCIÓN DE LA ADQUISICIÓN Y LIQUIDACIÓN.....	39
15 GASTOS DE ACEPTACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA OFERTA	39
CAPITULO IV.....	41
16 FINALIDAD PERSEGUIDA CON LA ADQUISICIÓN.....	41
17 PLANES ESTRATEGICOS SOBRE LA SOCIEDAD AFECTADA PUESTOS DE TRABAJO Y REESTRUCTURACIONES	41
18 POLÍTICA DE DIVIDENDOS	42
19 PLANES SOBRE LA ESTRUCTURA, COMPOSICIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y PREVISIONES RELATIVAS A LA MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD AFECTADA.....	43
20 INFORMACION <i>PROFORMA</i>	44
21 LUGARES DONDE CONSULTAR INFORMACIÓN SOBRE LAS ENTIDADES IMPLICADAS Y SOBRE LA OFERTA.....	46
ANEXO I CERTIFICADO DE LA EXISTENCIA DE SALDO SUFICIENTE PARA HACER EFECTIVO EL PAGO DE LAS ACCIONES QUE SE ACOJAN A LA OFERTA.....	48
ANEXO II ACEPTACION DEL MANDATO DEL BANCO AGENTE DE LA OPERACION	50

CAPITULO I

1. INTRODUCCIÓN

Este documento explicativo (el “**Documento Explicativo**”) y los documentos adjuntos al mismo recogen los términos y condiciones de la oferta de adquisición de acciones (la “**Oferta**”) formulada por Vitruvio Real Estate Socimi, S.A. (“**Vitruvio**” o la “**Sociedad Oferente**” u “**Oferente**”) sobre la totalidad de las acciones de UNICA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (“**Única**” o “**Sociedad Afectada**” o “**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.

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**”).

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 la liquidez de la acción.

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

- Que la oferta sea aceptada por accionistas respecto de acciones que representen las del 51% de las acciones en circulación de Unca.
- Que la Junta General de Accionistas de Única no haya acordado una modificación de estatutos sociales.

2. PERSONAS RESPONSABLES DE ESTE DOCUMENTO

Don Joaquín López-Chicheri Morales, mayor de edad, y de nacionalidad Española, en su calidad de presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Oferente, haciendo uso de la delegación conferida por el Consejo de Administración para la redacción de la presente Oferta asume la responsabilidad del presente documento y declara que los datos e informaciones contenidos en el mismo y en sus anexos son veraces, que no se incluyen datos e informaciones que puedan inducir a error y que no existen omisiones relevantes que pudieran alterar el conocimiento de la operación.

3. ACUERDOS EN EL OFERENTE.

Los términos generales de la Oferta de adquisición de acciones de Única han sido aprobados por el Consejo de Administración de el Oferente en su sesión del día 23 octubre de 2018 siendo la redacción de este documento finalmente aprobada por el Consejo de Administración en fecha 30 de abril de 2019.

Dadas las características de la Operación, la Oferta se somete a aprobación de la Junta General de Accionistas de Vitruvio en cumplimiento de lo previsto en el artículo 160 f) de la LSC.

Asimismo, y por las características de la forma de pago, igualmente se someterá a la Junta General de accionistas de la Oferente, una ampliación de capital sin derecho de suscripción preferente, con el fin de emitir las acciones que sean necesarias para atender el canje como forma de pago de un mínimo del 25% del precio de las acciones que acudan a la Oferta.

El Consejo de Administración, tras obtener el informe redactado por el experto independiente designado por el Registro Mercantil acerca de las aportaciones no dinerarias, sometió a la Junta General de accionistas de Vitruvio la aprobación de la Oferta y de la ampliación de capital no dineraria sin derecho de suscripción preferente.

4. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD AFECTADA

4.1. Identificación y denominación Social.

La denominación social de la Sociedad es "Única Real Estate Socimi, S.A." o abreviadamente, y en el ámbito comercial, "Única Socimi". Su CIF es el A-83058651

4.2. Lugar y número de registro

ÚNICA REAL-ESTATE SOCIMI es una sociedad mercantil anónima de duración indefinida constituida bajo la denominación de TUCAS DE IXEA, S.L. mediante escritura otorgada el 2 de agosto de 2001 en Madrid, ante el Notario, Don Ramón Corral Beneyto, con el número 2.060 de

su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 26 de septiembre de 2001, al Tomo 16.836, Folio 105, Sección 8, Hoja M-287747, Inscripción 1ª.

Con fecha de 5 de septiembre de 2017 se aprueba en Junta General Extraordinaria el acogimiento al régimen fiscal para SOCIMI y se modifica su denominación por la actual de “ÚNICA REAL ESTATE, SOCIMI, S.A.”, por medio de escritura otorgada el 13 de septiembre de 2017 en Madrid, ante el Notario Don Fernando Sánchez-Arjona Bonilla, con el número 1.947 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 29 de septiembre de 2017, al Tomo 35880, Folio 167, Hoja M-287747, Inscripción 17º.

Con fecha 11 de septiembre de 2017, la Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria la opción por el régimen fiscal especial para SOCIMI.

4.3. Domicilio, personalidad jurídica, legislación aplicable, dirección de su domicilio social.

El domicilio social se encuentra en Calle O'Donnell nº 12, planta 8º, Madrid. Su número de NIF es A- 83058651.

La Compañía tiene forma jurídica de Sociedad Anónima y se rige por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y demás normativa aplicable a las sociedades anónimas. Al estar las acciones de Única incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil le resultan de aplicación lo dispuesto en la Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, y demás normativa de desarrollo, así como las Circulares del Mercado Alternativo Bursátil.

4.4. Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad del emisor.

Constitución de la sociedad TUCAS DE IXEA, S.L. El capital social de la Sociedad se fijó en la cantidad de tres mil diez euros (3.010 €) representado por trescientas una (301) participaciones sociales de diez euros (10 €) de valor nominal cada una de ellas, las cuales se encuentran íntegramente desembolsadas. El domicilio se establece en Madrid, calle Velázquez, 21. Se nombra como Administrador único a Don Eduardo Paraja Quirós.

El 2 de agosto de 2001 se produjo la compraventa de acciones de la sociedad TUCAS DE IXEA, S.L. Un accionista minoritario vende a Chester Rout S.A. su participación social, de diez euros (10 €) de valor nominal.

Con fecha 16 de junio de 2003, la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios, en la que se acordó, entre otros:

- Cese en el cargo de Administrador Único de Don Eduardo Paraja Quirós.
- Nombramiento de Doña Ana Isabel del Amo Morán en el cargo de Administrador Único de la Sociedad.

El 14 de abril de 2004, cambio de domicilio de la sociedad TUCAS DE IXEA, S.L. El domicilio social se establece en el Paseo de la Castellana, número 21, 1º izquierda, Madrid. Consecuentemente se modifica el Artículo 4º (Domicilio social) de los estatutos sociales.

El 7 de julio de 2009, nuevamente cambia el domicilio al Paseo de la Castellana, número 28 de Madrid.

El 22 de febrero de 2013, la Junta General Extraordinaria de Socios, en la que se acordó, entre otros:

- Cese en el cargo de Administrador Único de Doña Ana Isabel del Amo Morán.
- Nombramiento como Administradores Solidarios a Don Eduardo Paraja Quirós y a Doña Ana Isabel del Amo Morán.

En la Junta de 14 de mayo de 2013, se acuerda, entre otros:

- Cambio de denominación de la Sociedad: Queda modificada la denominación social, sustituyéndose la de “TUCAS DE IXEA, S.L.”, por la de “ÚNICA REAL-ESTATE, S.L.”.
- Modificación de los siguientes artículos de los estatutos sociales:

La Junta General Extraordinaria de Socios de 13 de marzo de 2015, acordó, entre otros asuntos:

- Ampliación de capital social por compensación de créditos de un millón sesenta y tres mil trescientos cuarenta euros (1.063.340 €), mediante la creación de 106.334 participaciones sociales, por importe nominal de diez euros (10,00 €) cada una de ellas, asumidas en su totalidad por Don Eduardo Paraja Quirós, y con una prima de asunción de diez euros (10 €) por participación, esto es una prima de asunción total de un millón sesenta y tres mil trescientos cuarenta euros (1.063.340 €).
- Reducción de capital social con devolución de aportaciones al socio mayoritario, D. Eduardo Paraja Quirós, por importe de doscientos dieciséis mil cuatrocientos sesenta euros (216.460 €) mediante la amortización de 21.646 participaciones sociales, quedando el capital social en ochocientos cuarenta y nueve mil ochocientos noventa euros (849.890 €), representado por 84.989 participaciones sociales de 10 € de valor nominal cada una de ellas. Se acuerda por unanimidad, devolver a dicho socio mayoritario la prima de asunción desembolsada, siendo el importe total de dicha prima 216.460 €.
- La devolución de capital social más prima, por importe de 432.920 €, se ejecuta mediante la entrega de un inmueble valorado en dicho importe, y que se describe a continuación: finca urbana número 271, vivienda 26-8 en la planta vigésimo sexta del edificio “Torre de Madrid” sito en la esquina de la calle Princesa número 1 y Plaza de España número 18, de término municipal de Madrid 28008, con referencia catastral nº 9653202VK3795D0272BD.

El 17 de marzo de 2015, se celebra Junta General Extraordinaria y Universal de Socios, en la que se adoptaron, entre otros los siguientes acuerdos:

- Dimisión de los Administradores solidarios.
- Nombramiento de Consejo de Administración:
- Nombramiento de Presidente y Secretario del Consejo de Administración, respectivamente, en las personas de Don Eduardo Paraja Quirós y Don Ivo Portabales González-Choren.
- Designación como Consejeros Delegados solidarios de Don Eduardo Paraja Quirós y Don Andrés Femia Bustillo.
- Ampliación de capital social de cuatrocientos sesenta y cinco mil trescientos euros (465.300 €), mediante la creación de 46.530 participaciones sociales de DIEZ EUROS (10 €) de valor nominal, con una prima de asunción de 8,2656 € por participación, esto es una prima de asunción total de trescientos ochenta y cuatro mil quinientos noventa y ocho euros con trescientas sesenta y ocho milésimas de euro (384.598,368 €).
- Refundición de estatutos sociales.

En la Junta de Accionistas celebrada en fecha 10 de abril de 2015 se acordó:

- Ampliación de capital social por valor de un millón ciento cincuenta y seis mil doscientos noventa euros (1.156.290 €), mediante la creación de 115.629 participaciones de 10 € de valor nominal cada una de ellas, con una prima de asunción total de 1.143.570,81 € (9,89 € por participación). Suscritas por diversos accionistas.
- Nombramiento y dimisión de miembros del Consejo de Administración.
- Nombramiento como miembros del Consejo de Administración de la Sociedad de Don Benito Cesáreo Berceruelo González, Don José Javier Oses Navaz y Don Joaquín Caicoya Urzáiz.
- Dimisión como Consejero de Don Ivo Portabales González-Choren, y designación del mismo como Secretario no Consejero.

El 1 de junio de 2015, Junta General Extraordinaria de Socios, acordó ampliación de capital social por valor de un millón ciento cincuenta y seis mil trescientos ochenta euros (1.156.380 €) mediante la creación de 115.638 participaciones de 10 € de valor nominal cada una de ellas, con una prima de asunción total de 1.143.659,82 € (9,89 € por participación) que fueron suscritas por diversos accionistas.

La Junta de Accionistas de 2 de noviembre de 2015, acordó una ampliación de capital social por valor nominal de dos millones ciento sesenta y un mil quinientos setenta euros (2.161.570 €) mediante la creación de 216.157 participaciones de 10 € de valor nominal cada una de ellas, con una prima de asunción total de 2.438.250,96 € (11,28 € por participación).

El 7 de diciembre de 2015, traslada su domicilio a la calle O'Donnell 12, de Madrid.

Con fecha 29 de septiembre de 2016 Junta General Extraordinaria de Socios, acuerda una ampliación de capital social por valor de dos millones ciento noventa y dos mil novecientos setenta euros (2.192.970 €), mediante la creación de 219.297 participaciones de 10 € de valor

nominal cada una de ellas, con una prima de asunción total de 2.850.861 € (13 € por participación).

El 23 de mayo de 2017, la sociedad pasa de ser Sociedad Limitada a una Sociedad Anónima. Como consecuencia de la transformación acordada, el capital quedará dividido en 798.240 de acciones de diez euros (10 €) de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, íntegramente suscritas y desembolsadas, con carácter nominativo, dando cada una un derecho de voto. Como consecuencia de la transformación de la Sociedad en una sociedad anónima, se modifican los estatutos y se aprueba su Texto Refundido.

La Junta General Ordinaria de Socios el 23 de mayo de 2017, se acordó, entre otros, ampliación de capital social por valor de dos millones cuarenta y ocho mil euros (2.048.000 €), mediante la creación de 204.800 acciones de 10 € de valor nominal cada una de ellas, con una prima de asunción total de 2.867.200 € (14 € por acción).

El 5 de septiembre de 2017: Junta General Extraordinaria de Socios, en la que se acordó, entre otros:

- Aplicación del régimen fiscal especial establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- Adición del término “SOCIMI, S.A.” en la denominación social.

Finalmente, el 20 de marzo de 2018 la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

- Autorizar la adquisición de doce mil (12.000) acciones propias por parte de la Sociedad, a un precio de 25,25 € por acción, para generar autocartera con el fin de que la Sociedad disponga de acciones para su depósito en el Proveedor de Liquidez.
- Ampliación de capital social por valor de un millón ochocientos ochenta y seis mil cuarenta euros (1.886.040 €), mediante la creación de 186.624 acciones de 10 € de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 15,25 € cada una de ellas, esto es una prima de asunción total de dos millones ochocientos setenta y seis mil doscientos once euros (2.876.211 €). El capital social asciende a once millones ochocientos noventa y seis mil seiscientos cuarenta euros (11.896.640 €).

Esta ampliación de capital se tomó como *operación significativa* dado su volumen y el número de accionistas que han participado en ella. El precio de emisión de las nuevas acciones procedentes de dicha ampliación de capital, que ha sido de 25,25 €, fue adoptado por el Consejo de Administración en sesión de fecha 20 de marzo de 2018, como precio de referencia de las acciones a efectos de su incorporación a negociación en el MAB.

4.5. Recursos de capital.

De acuerdo con la información pública disponible, el capital social de UNICA, en la actualidad, es de 11.896.640 euros y está representado por 1.189.664 acciones de 10 euros de valor nominal. Todas las acciones confieren los mismos derechos sin que existan clases distintas.

A lo largo de la vida de la sociedad se han producido las siguientes operaciones en relación con el capital, todas ellas por emisión de nuevas acciones. En la ocasión en que se ha reducido el capital, se llevó al efecto por disminución del nominal con devolución de aportaciones a los accionistas.

Contenido	Fecha acuerdo	Importe	Capital Resultante	Prima de emisión
Ampliación por compensación de créditos	13-3-2015	1.063.340 €	- ¹	10 €
Reducción	13-3-2015	216.460 €-nominal 216.460 €-prima	849.890 €	n.a.
Ampliación	17-3-2015	465.300 €	1.315.190 €	8,2656 €
Ampliación	10-4-2015	1.156.290 €	2.471.480 €	9,89 €
Ampliación	1-6-2015	1.156.380 €	3.627.860 €	9,89 €
Ampliación	2-11-2015	2.161.570 €	5.789.430 €	11,28 €
Ampliación	29-9-2016	2.192.970 €	7.982.400 €	13 €
Ampliación	23-5-2017	2.048.000 €	10.030.400 €	14 €
Ampliación	20-3-2018	1.866.240 €	11.896.640 €	15,25 €

4.6. Política de dividendos.

La Sociedad se encuentra obligada por la Ley 11/2009 y la Ley de SOCIMI a distribuir dividendos iguales, al menos, a los previstos en la Ley de SOCIMI, en los términos y condiciones contenidos en dicha norma. En el apartado 2.6.3 anterior se incluye una descripción más detallada sobre la fiscalidad de las SOCIMI, incluyendo la fiscalidad aplicable al reparto de dividendos en las mismas.

De conformidad con la Ley de SOCIMI, tal distribución deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio.

En relación con la política de dividendos, los artículos 27º y 28º de los Estatutos Sociales establecen lo siguiente:

ARTÍCULO 27º.- CUENTAS ANUALES. EJERCICIO SOCIAL Y FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES

27.1. Los ejercicios económicos serán anuales y coincidirán con el año natural por lo que

¹ El acuerdo de ampliación por compensación y el de reducción de capital se realizaron en el mismo acto, siendo el capital resultante el que se indica en la línea siguiente del cuadro.

comenzarán el día 1 de enero y finalizarán el día 31 de diciembre.

27.2. En el plazo máximo de tres meses desde el cierre del ejercicio social, el Consejo de Administración formulará las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de distribución del resultado.

27.3. Las cuentas anuales comprenderán los documentos exigidos por la Ley según las circunstancias concurrentes, formarán una unidad, deberán ser redactados conforme a la Ley y firmados por todos los Consejeros. Si faltara la firma de alguno de ellos, se señalará en cada uno de los documentos, con expresa indicación de la causa

ARTÍCULO 28º.- APROBACIÓN DE CUENTAS Y APLICACIÓN DEL RESULTADO

28.1 Las cuentas anuales de la Sociedad se someterán a la aprobación de la Junta General que resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio de acuerdo con las previsiones contenidas en la ley.

28.2 Dividendos

En particular, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, la Sociedad distribuirá dividendos de la siguiente forma:

i. El cien por cien (100%) de los beneficios procedentes de dividendos o de participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el artículo 2.1. de los Estatutos Sociales.

ii. Al menos el cincuenta por ciento (50%) de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones, a los que se refiere el artículo 2.1. de los Estatutos Sociales, afectos al cumplimiento del objeto social de Única, realizadas una vez transcurrido el plazo previsto en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs, esto es:

a) En el caso de Inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad al acogimiento del régimen especial, a partir de transcurridos tres años desde la fecha en el que fueron alquilados u ofrecidos en alquiler por primera vez, y en el caso de Inmuebles que figuren en el patrimonio antes de dicho acogimiento, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo del régimen especial, siempre que en dicho momento se encuentren arrendados u ofrecidos en arrendamiento, y

b) En el caso de acciones o participaciones a partir de transcurridos tres años desde su adquisición o, en su caso, una vez transcurridos tres años desde el inicio del primer periodo impositivo del régimen especial. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles afectos al cumplimiento del objeto social en el plazo de tres años posteriores a la fecha de transmisión o, en su defecto, deberán distribuirse en su totalidad o conjuntamente con los beneficios en su caso que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmitiesen antes del plazo de los tres años siguientes desde la fecha en que fueron arrendados y ofrecidos en arrendamiento por primera vez, en el caso de inmuebles, o desde la fecha de adquisición, en el caso de acciones o participaciones, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

iii. Al menos el ochenta (80) por ciento del resto de los beneficios obtenidos. La distribución de dividendos deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y, salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los treinta (30) días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración haya convenido su distribución.

Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en el registro contable correspondiente con antelación previa que acordase la Junta General en que se aprobó la distribución del dividendo.

28.3 Indemnización

En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo constituya, el Consejo de Administración de la Sociedad exigirá a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que

indemnicen a la Sociedad.

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por el Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, manteniendo en todo caso completamente indemne a la Sociedad frente al gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente. El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios de sus miembros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo. [...]

4.7. Cláusulas Estatutarias relevantes

i) Transmisibilidad de las acciones

El artículo 8 de los Estatutos sociales es el encargado de regular el régimen de transmisión de acciones. En su apartado primero se detalla que las acciones son libremente transmisibles, sin embargo, en su apartado segundo hace referencia a la transmisión en caso de cambio de control. En este supuesto, si el accionista pretende adquirir una participación accionarial superior al 50% de capital deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra a la totalidad de los accionistas de la Sociedad en los mismos términos.

Por su parte, el accionista que reciba de otro accionista o de un tercero una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, quepa razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación superior al 50%, sólo podrá llevar a efecto la transmisión si el adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.

ii) Constitución de Junta de Accionistas y adopción de Acuerdos

La Junta de Accionistas quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el 25% del capital y en segunda convocatoria quedará constituida cualquiera que sea el capital concurrente.

Para la adopción de acuerdos relativos a la emisión de obligaciones, aumento o reducción de capital, cualquier modificación estatutaria, supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, fusión, escisión o la cesión global del activo y pasivo y el traslado del domicilio al extranjero, será necesario en primera convocatoria la concurrencia del 50% del capital suscrito con derecho a voto y en segunda convocatoria, será suficiente con la concurrencia el 25% del capital.

Para la adopción de acuerdos será necesario el voto favorable de más del 50% de los votos correspondientes a los accionistas presentes o representados, sin perjuicio de los supuestos en que resulten de aplicación mayorías legales superiores.

En los supuestos de emisión de obligaciones, aumento o reducción de capital, cualquier modificación estatutaria, supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, fusión, escisión o la cesión global del activo y

pasivo y el traslado del domicilio al extranjero, y siempre que el capital presente, o representado, supere el 50% bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta.

Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el 25% o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el 50%.

4.8. Gobierno Corporativo

i) Consejo de Administración

La administración de UNICA se encuentra encomendada a un Consejo de Administración, cuya composición queda detallada en el siguiente cuadro:

Nombre y apellidos	Cargo	Categoría
D. Eduardo Paraja Quirós	Presidente y Consejero delegado	Ejecutivo
D. Joaquín Caicoya Urzaiz	Consejero	Dominical
D. Benito Berceruelo Gutiérrez	Consejero	Dominical
D. José Javier Oses Navaz.	Consejero	Dominical
D. Andrés Femia Bustillo	Consejero delegado	Ejecutivo
D. Ivo Portabales González-Choren	Secretario no consejero	-

Los consejeros ejercerán su cargo durante un plazo de 4 años, transcurridos los cuales podrán ser reelegidos.

ii) Auditoría Externa

La firma PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. fue nombrado auditor de la Sociedad en Junta General Extraordinaria y Universal de fecha 20 de marzo de 2018, para la auditoría de sus cuentas anuales.

El nombramiento se efectúa por el plazo de 3 años, y, por tanto, para los ejercicios sociales que finalizan el 31 de diciembre de 2018, el 31 de diciembre de 2019, y el 31 de diciembre de 2020.

iii) Reglamentos de la Sociedad

La sociedad no dispone de Reglamento de la Junta de Accionistas ni de Reglamento del Consejo de Administración.

Consta publicado en la web, un documento denominado Normativa Interna, de fecha 15 de enero de 2018, mediante el cual se establecen las diferentes pautas que debe seguir la Sociedad Afectada en el ámbito de buenas prácticas, conductas, políticas de inversión, ética de la compañía, uso responsable de los aparatos informáticos, internet y correo corporativo. Si que dispone de un Reglamento Interno de Conducta publicado en su web (<http://www.unicareal-estate.com>)

iv) *Comisión de Auditoria*

No dispone de dicho órgano de Gobierno

5. INFORMACIÓN SOBRE EL OFERENTE

5.1 Nombre legal y comercial

La denominación social de la Sociedad es "Vitruvio Real Estate Socimi, S.A." o abreviadamente, y en el ámbito comercial, "Vitruvio".

5.2 Lugar y número de registro

Vitruvio Real Estate Socimi S.A se constituyó con fecha 3 de junio de 2014 por tiempo indefinido como sociedad anónima en España bajo la denominación 7 Vitrubio Proyectos e Inversiones, S.A. en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Rodrigo Tena Arregui, 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.

Con fecha 10 de julio de 2014, la Junta General aprobó un cambio en la denominación social de la compañía, pasando a denominarse "7 Vitruvio Proyectos e Inversiones Socimi S.A.". Dicho acuerdo fue elevado a público por el Notario de Madrid D. Antonio Luis Reina Gutiérrez, con fecha 15 de julio de 2014, bajo el número de protocolo 6.394, inscrita en el Registro Mercantil el 1 de septiembre de 2014 al tomo 32.358, folio 73, Hoja M-582499, inscripción 2ª.

Por último, el 30 de julio de 2015 la Junta General aprobó un nuevo cambio en la denominación social de la Compañía, pasando a denominarse "Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.". Dicho cambio fue elevado a público mediante la escritura pública otorgada con fecha 13 de agosto de 2015 ante el notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez bajo el número 3.084 de su protocolo y posteriormente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de septiembre de 2015 en el Tomo 32.575, Folio 219, Sección 8, Hoja M-582499, Inscripción 10ª.

5.3 Domicilio, personalidad jurídica, legislación aplicable, dirección de su domicilio social.

El domicilio social se encuentra en la calle Sagasta número 15 6º izquierda 28004 de Madrid, aunque su domicilio comercial se encuentra en la calle Antonio Maura número 7, bajo izquierda. Su código LEI es 959800A98MK74LQF6U49.

La Compañía tiene forma jurídica de Sociedad Anónima y se rige por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y demás normativa aplicable a las sociedades anónimas. Al ser Vitruvio una empresa que tiene sus acciones incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil le resulta de aplicación dispuesto en la Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, y demás normativa de desarrollo, así como las Circulares del Mercado Alternativo Bursátil.

La Sociedad está sujeta a la regulación del régimen especial fiscal de Sociedades Anónimas Cotizadas del Mercado Inmobiliario (SOCIMI) regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre. La actividad desarrollada por la Sociedad consiste en la adquisición de inmuebles para su arrendamiento.

5.4. Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad del emisor

En el último trimestre de 2015 Vitruvio adquirió del 100% de las acciones de Brumana, S.A. Tras la mencionada adquisición, en enero 2016 dicha entidad fue absorbida traspasando en bloque todo su patrimonio a Vitruvio. Dicha fusión implicó el traspaso de sus inmuebles.

El día 8 de Julio de 2016, las acciones de Vitruvio fueron admitidas a negociación en el mercado Alternativo Bursátil y están identificadas con el Ticker YVIT y su ISIN es ES0105139002.

En fecha 1 de junio de 2017, la Junta General de accionistas de la sociedad aprobó por un lado una ampliación de capital por importe de 3 millones de euros desembolsada mediante compensación de créditos generados por la adquisición del edificio de Madrid Rio y por otro, la fusión con Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A (en adelante “CPI”). En la misma fecha se celebró la Junta de accionistas de esta última sociedad que aprobó igualmente el proyecto de fusión. Según dicho proyecto Vitruvio absorbe a CPI emitiendo nuevas acciones para atender el canje. Con fecha 29 de junio de 2017, se elevó a público el primero de los acuerdos adoptados por la Junta de Accionistas de 1 de junio 2017 mediante la cual se amplía capital y cuyo desembolso se llevó a cabo mediante la compensación de créditos. Finalmente, con fecha 12 de julio de 2017, se elevó a público el acuerdo de fusión con la entidad CPI que fue inscrito en el Registro Mercantil el día 12 de septiembre de 2017, dando plenos efectos a dicha operación. En virtud de esta fusión, Vitruvio aumenta capital en 16.299.070 euros con una prima de emisión de 5.251.886 euros.

En fecha 6 de febrero de 2018, el Consejo de Administración acordó el cambio de domicilio social a la calle Sagasta 15-6º de Madrid, elevándose a público dicho acuerdo en fecha 20 de febrero mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez, que causó la inscripción 30ª en la Hoja abierta a la sociedad en el Registro Mercantil.

5.5 Recursos de capital

El día 30 de abril de 2019 ha resultado inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de elevación a público de acuerdos y de ejecución relativas a una ampliación de capital dineraria que ha resultado suscrita por importe efectivo de 14.594.569, emitiendo 1.006.522 acciones a un

precio de 14,5 euros por acción, con lo que, a la fecha de este documento, la cifra de capital social de Vitruvio es de 67.462.060 euros

A cierre del ejercicio 2018 el capital social escriturado de Vitruvio ascendía a 57.396.840 euros y estaba representado por 5.739.684 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas y representadas mediante anotaciones en cuenta. Las acciones incorporan todas ellas idénticos derechos políticos y económicos.

A 31 de diciembre de 2017 el capital social de la Sociedad ascendía a 49.066.840 euros, representados por 4.906.684 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Mientras que a 31 de diciembre de 2016 era de 30.498.830 euros, representados por 3.049.883 acciones de 10 euros de valor nominal cada una.

La variación experimentada por estas partidas obedece a la ampliación de capital dineraria llevada a cabo por la entidad que fue ejecutada en enero de 2018 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el mes de marzo. La ampliación fue suscrita en su totalidad y se emitieron 833.000 acciones al precio de 13,90 euros cada una (10 euros de valor nominal y 3,9 euros de Prima de emisión).

5.6. Estructura accionarial. Negociación de la Acción en el MAB.

Vitruvio cuenta con más de 350 accionistas lo que la convierte en una de las sociedades que más accionistas tiene de las que tienen sus acciones admitidas a negociación en el MAB segmento SOCIMI. Las acciones de Vitruvio han sido objeto de operaciones en 108 sesiones lo que supone el 42% del total de sesiones del 2018.

A fecha de publicación de la presente Oferta, solo un accionista ostenta una participación superior al 5% del capital social. Los principales accionistas de Vitruvio son los siguientes.

ONCHENA SLU	5,84%
Torrealba y Bezares, S.L.	3,87%
Antonio Elías Martínez-Cabrera Marco	3,53%

5.7 Política de dividendos

Vitruvio, con cumplimiento de los límites que establece la LSC, tiene por objetivo repartir anualmente tres dividendos a cuenta con referencia al resultado del segundo trimestre inmediatamente anterior a la fecha de pago, más uno complementario adicional. La regulación sobre de reparto de dividendos de Vitruvio viene recogida en el artículo 28 bis de sus Estatutos Sociales, en el cual se recoge lo siguiente:

1. Derecho a la percepción de dividendos. Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en el libro registro de socios en el día que determine la Junta o, de ser el caso, el Consejo de Administración, en el respectivo acuerdo de distribución.

2. Exigibilidad del dividendo. Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los 30 días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración haya convenido su distribución.

3. Indemnización. En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIS, o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas o titulares de derechos económicos que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

4. Derecho de compensación. La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista o titular de derechos económicos que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

5. Derecho de retención por incumplimiento de la Prestación Accesoría. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoría, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 6 bis.1 precedente una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesoría, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesoría en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.

Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 3 de este artículo.

Los últimos pagos de dividendos han sido los siguientes:

Fecha de acuerdo	Fecha de pago	Importe por acción	Ejercicio con cargo al cual se han distribuido
2 febrero 2016	16 febrero 2016	0,05 €	2015
22 abril 2016	29 abril 2016	0,0744 €	2015
29 julio 2016	5 agosto 2016	0,039 €	2016
26 octubre 2016	31 octubre 2016	0,039 €	2016
7 febrero 2017	15 febrero 2017	0,039 €	2016
26 abril 2017	5 mayo 2017	0,0589 €	2016
10 julio 2017	19 julio 2017	0,019 €	2017
25 octubre 2017	3 noviembre 2017	0,16 €	2017
6 febrero 2018	15 febrero 2018	0,0419 €	2017
6 febrero 2018	15 febrero 2018	0,0419 €	2018
26 abril 2018	11 mayo 2018	0,05 €	2018
25 julio 2018	5 agosto 2018	0,05 €	2018
23 octubre 2018	31 octubre 2018	0,05 €	2018
20 febrero 2019	28 febrero 2019	0,05 €	2018
12 abril 2019	23 abril 2019	0,087 €	2018

5.8 Cláusulas estatutarias relevantes

i) *Transmisibilidad de las acciones*

El artículo 8 de los estatutos de la sociedad dispone:

“Artículo 8.- RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES

[...]

Transmisiones en caso de cambio de control.

No obstante lo anterior, la persona (sea o no accionista) que vaya a adquirir una participación accionarial que le permita ser titular de un porcentaje superior al 50 % del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50 % del capital, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.”

ii) *Convocatoria, juntas y adopción de acuerdos*

Las condiciones que rigen la manera de convocar las Juntas Generales de accionistas vienen establecidas en los artículos número 15 (Convocatoria) y número 17 (Derecho de Asistencia y Representación) de los Estatutos Sociales, cuyo tenor literal se incluye a continuación:

“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 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.”

“Artículo 17.- ASISTENCIA Y REPRESENTACIÓN.

17.1. Podrán asistir a las Juntas Generales los accionistas titulares de, al menos, 1.500 acciones, siempre que las tengan inscritas a su nombre en el Registro de anotaciones en cuenta, con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta General de Accionistas. Esta circunstancia deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad. Las tarjetas de asistencias podrán ser utilizadas por los accionistas como documentos de otorgamiento de representación para la Junta de que se trate.

Todo accionista con derecho de asistencia a la Junta General de Accionistas podrá exigir la entrega de la correspondiente tarjeta de asistencia antes de la celebración de la Junta General de Accionistas.

Para el ejercicio del derecho de asistencia a las Juntas y el de voto será lícita la agrupación de acciones. La agrupación deberá llevarse a cabo con carácter especial para cada Junta, y constar por cualquier medio escrito.

17.2. Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales.

El Presidente del Consejo de Administración podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente, si bien la Junta podrá revocar dicha autorización.

17.3. En materia de representación se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable en cada momento a la Sociedad y a lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.”

iii) *Prestaciones accesorias*

El artículo 6 Bis de los estatutos establece prestaciones accesorias en materia de participaciones relevantes.

Artículo 6 bis.- PRESTACIONES ACCESORIAS.

Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación. Estas prestaciones accesorias, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, son las siguientes:

1.- Titulares de Participación Relevante.

Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social o aquel porcentaje de participación en el capital social que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIS, o norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (la “Participación Relevante”), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Relevante, deberá comunicar por escrito dicha circunstancia al Consejo de Administración en un plazo máximo de diez días naturales desde que ostente la Participación Relevante.

Asimismo cualquier accionista que sea titular de una Participación Relevante deberá comunicar por escrito al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior de acciones, con independencia de su número, en un plazo máximo de diez días naturales desde que se consume dicha adquisición.

Lo dispuesto en los apartados a) y b) anteriores resultará también de aplicación para cualquier persona, física o jurídica, que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, y dichos derechos económicos, individualmente considerados y/o conjuntamente con las acciones de que sea titular, equivalgan a los que correspondan a una Participación Relevante.

Junto con las comunicaciones previstas en los apartados anteriores, el accionista o el titular de los derechos económicos titular de una Participación Relevante deberá facilitar al Secretario del Consejo:

(i) *Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el accionista o titular de derechos económicos resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.*

(ii) *Un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista o el titular de derechos económicos el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista o el titular de los derechos económicos es beneficiario efectivo de tal dividendo.*

Dicho certificado deberá entregarse a la Sociedad dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas...).

El incumplimiento de cualquier de las obligaciones de información asumidas en los apartados precedentes autorizará al Consejo de Administración a que:

(i) *Interprete dicha omisión como la manifestación por parte del accionista o titular de derechos económicos de que el dividendo a abonar, en sede del propio accionista, está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2. de la Ley de SOCIMIS, o normativa que lo sustituya; o bien*

(ii) *Solicite, con cargo al dividendo que corresponda al accionista o titular de derechos económicos, un informe jurídico a un especialista en fiscalidad para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad.*

El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible desde el día anterior al pago del dividendo constituyendo una deuda líquida vencida y exigible frente al accionista o titular de derechos económicos incumplidor.

2.- Accionistas sujetos a regímenes especiales.

Todo accionista que, como inversor, se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios, deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración.

Asimismo, todo accionista que se encuentre en la situación descrita en el párrafo a) anterior deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.

Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.

La Sociedad, mediante notificación por escrito (un “Requerimiento de Información”) podrá exigir a cualquier accionista o a cualquier otra persona con un interés conocido o aparente sobre las acciones de la Sociedad, que le suministre por escrito la información que la Sociedad le requiera y que obre en conocimiento del accionista u otra persona, en relación con la titularidad efectiva de las acciones en cuestión o el interés de las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por

pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o personas son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el párrafo a) anterior.

La Sociedad podrá efectuar un Requerimiento de Información en cualquier momento y podrá enviar uno o más Requerimientos de Información al mismo accionista o a otra persona con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones

Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el presente artículo 6 bis.2, la Sociedad supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúen, y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones”

5.9 Gobierno Corporativo y gestión de la Sociedad.

i) *Consejo de Administración*

El régimen de funcionamiento del Consejo de Administración se rige por lo dispuesto en el Título VI de la Ley de Sociedades de Capital, Sección Segunda de los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración.

De acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento del Consejo de Administración, se consideran consejeros ejecutivos a aquellos que desempeñen funciones de dirección en la sociedad; Consejeros Dominicales a aquellos consejeros que, no teniendo la condición de ejecutivos, ostentan una participación en el capital de la Entidad superior al 1% o son designados por accionistas que representen tal participación en la sociedad. Se consideran Consejeros Independientes aquellos que sin tener condición de ejecutivos ni una Participación Significativa en el accionariado de la sociedad ni han sido designado por accionistas que reúnan tal participación, han sido nombrados en atención a sus condiciones personales y profesionales.

El Consejo de Administración está integrado por los siguientes miembros:

Nombre	Cargo	Categoría
Joaquín López-Chicheri Morales	Presidente y Consejero Delegado	Ejecutivo
Pablo Uriarte Pérez-Moreiras	Consejero delegado	Ejecutivo
Sergio Olivares Requena	Consejero delegado	Ejecutivo
Ignacio Uriarte Pérez-Moreiras	Vocal	Independiente
Jesús Martínez-Cabrera Peláez	Vocal	Dominical
Juan Acero-Riesgo Terol	Vocal	Dominical
Torrealba y Bezares SL ²	Vocal	Dominical

² Representado por Don José Antonio Torrealba

Sergio Álvarez Sanz ³	Vocal	Dominical
EPSV ARABA ETA GASTEIZ AURREZKI KUTXA II ⁴	Vocal	Dominical
Jopa Family Office SL ⁵	Vocal	Dominical
Octavio Fernández de la Reguera Méndez	Secretario no consejero	-

El Consejo de Administración de la entidad emisora aprobó por unanimidad en su reunión de 15 de septiembre de 2015 nombrar consejeros delegados a tres miembros de dicho Consejo de Administración. En ellos se delegaron todas las facultades del Consejo de Administración, salvo las indelegables.

La delegación conferida en dichos consejeros les permite ejercer sus facultades de manera solidaria hasta un límite de seis millones de euros por operación y, cuando se trate de operaciones que superen dicho límite, actuarán de manera mancomunada cualesquiera dos de ellos.

Los consejeros delegados que fueron nombrados en la señalada fecha fueron: Don Pablo Uriarte Pérez-Moreiras, Don Joaquín López-Chicheri Morales y Don Sergio Olivares Requena. La sociedad no tiene personal de alta dirección por lo que la dirección ejecutiva de la sociedad esta encomendada a los consejeros delegados.

ii) Auditoría Externa.

La firma de auditoria de Vitruvio es Mazars Auditores, S.L.P. domiciliados en calle Alcalá 63, 28014 de Madrid, con CIF B-61622262 y núm. S1189 de inscripción en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC). Fueron nombrados por acuerdo de Junta General de Accionistas de fecha 14 de diciembre de 2016 por plazo de tres años.

iii) Reglamentos de la Sociedad.

La Sociedad tiene publicados los siguientes Reglamentos:

- i) Reglamento de la Junta de Accionistas, aprobado en la Junta de noviembre de 2015. Se ocupa de regular la manera de convocar las juntas generales anuales y las juntas generales extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones de admisión.
- ii) Reglamento del Consejo de Administración, aprobado en el Consejo de abril de 2016. Se encarga de regular y desarrollar de manera más detallada el funcionamiento del Consejo de Administración y la Comisión de Auditoría.
- iii) Reglamento Interno de Conducta, aprobado por el Consejo en abril de 2016 y revisado por el mismo órgano en octubre de 2018. Vitruvio tiene a disposición de

³ El Consejero Don Sergio Álvarez Sanz representa en el consejo los intereses de Onchena, S.L.U.

⁴ Representada por Don Jose Ignacio Iglesias Lezama

⁵ El Consejero Jopa Family Office, S.L. esta representado por Don Pablo de la Iglesia y representa los intereses de la familia De la Iglesia y de Inversiones Financieras Pepes SICAV

todos los accionistas la versión actualizadas del Reglamento Interno de Conducta en materias relativas al mercado de valores, en su web corporativa (www.vitruviosocimi.com).

iv) *Comisión de Auditoría y Control.*

La Sociedad, aunque tiene admitidas a negociación sus acciones en el MAB, Segmento SOCIMI no es considerada entidad de interés público a los efectos del reglamento de auditoría de cuentas, ni tiene, por tanto, obligación legal de designar una comisión de auditoría. No obstante, dentro de las prácticas de buen gobierno asumidas voluntariamente, se ha constituido una comisión de auditoría y control cuya composición es la siguiente:

Nombre	Cargo
Ignacio Uriarte Pérez-Moreiras	Presidente
Joaquín López-Chicheri Morales	Vocal
EPSV Araba Eta Gasteiz Aurrezki Kutxa II ⁶	Vocal
Octavio Fernández de la Reguera Méndez	Secretario

La Comisión de Auditoría y Control no dispone de un reglamento interno propio, no obstante, lo cual, las normas que regulan su funcionamiento se encuentran recogidas en el artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración y en el artículo 27 de los Estatutos Sociales. Las normas del Reglamento del Consejo relativas a la Comisión de Auditoría y Control son del siguiente tenor literal:

“Artículo 14.- La Comisión de Auditoría y Control.

- 1. El Consejo de Administración constituirá con carácter permanente una Comisión de Auditoría y Control, órgano interno de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación.*
- 2. La Comisión de Auditoría y Control se compondrá por tres consejeros designados por el Consejo de Administración, entre los que deberá computarse al menos un consejero no ejecutivo y que no tengan la condición de Consejero Delegado.*
- 3. El Consejo de Administración designará al presidente de la Comisión de Auditoría y Control de entre los consejeros independientes que formen parte de ella, y a su secretario, que no necesitará ser consejero.*
- 4. Los miembros de la Comisión de Auditoría y Control serán nombrados por un período máximo de seis años, pero con el límite del plazo de expiración de su condición de consejero.*
- 5. La Comisión de Auditoría y Control tendrá las competencias establecidas en la ley, en los estatutos y, en todo caso, las siguientes:*
 - a) Informar a la Junta General de accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia.*
 - b) Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, así como de sus sistemas de*

⁶ Representada por Don Jose Ignacio Iglesias Lezama

gestión de riesgos.

c) Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

d) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.

e) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, de acuerdo con la normativa aplicable.

f) Supervisar la actividad de la auditoría interna de la Sociedad.

g) Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la Comisión de Auditoría y Control, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría. En todo caso, deberá recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores de cuentas, o por las personas o entidades vinculadas a éstos, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.

h) Emitir anualmente, con carácter previo al informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el párrafo anterior.

i) Informar previamente al Consejo de Administración respecto de la información financiera que, por imperativos legales o de mercado, la Sociedad deba hacer pública periódicamente, debiendo asegurarse de que los estados financieros intermedios se formulan con los mismos criterios contables que las cuentas anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor de cuentas.

j) Emitir los informes y desarrollar las actuaciones que, en su ámbito competencial, le correspondan, adicionalmente, de conformidad con el Sistema de gobierno corporativo o le sean solicitados por el Consejo de Administración.

6. La Comisión de Auditoría y Control se reunirá cuantas veces sean necesarias, a juicio de su presidente, para el ejercicio de sus competencias. También se reunirá cuando lo soliciten, como mínimo, dos de sus miembros. La Comisión quedará válidamente constituida cuando concurran, presentes o representados, la mayoría de sus miembros y sus acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de votos.

7. La Comisión de Auditoría y Control podrá requerir asimismo la presencia en sus reuniones de los auditores de cuentas.

6 ACTIVIDAD Y SITUACIÓN ECONÓMICA DEL OFERENTE.

Como ya se ha explicado el Oferente es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario y su actividad se centra en la adquisición de inmuebles urbanos para su arrendamiento. La Sociedad inició su actividad en junio de 2014 y desde entonces ha ido realizando sucesivas adquisiciones que le han permitido conformar la cartera de inmuebles que cuya composición a 31 de diciembre de 2018 se detalla a continuación. Todos los inmuebles son bienes urbanos destinados al arrendamiento, si bien en los edificios de la calle Sagasta y de la calle Fernández de la Hoz se han estado realizando obras de rehabilitación de uso lo que no ha

permitido, durante el periodo cubierto por la información financiera seleccionada, el arrendamiento del 100% su superficie, aunque dichas obras se han finalizado de forma previa al día de redacción de este documento y se encuentran arrendados al 100%. La sociedad no posee terrenos para la promoción inmobiliaria.

Activo Fijo.

Los activos materiales de Vitruvio están contabilizados en propiedades inmobiliarias. La valoración de los activos de la sociedad referida a 31 de diciembre de 2018 y realizada por Savills Aguirre Newman según los estándares RICS ascendió a 110.640.000 euros. A continuación, se desglosan las principales características de los activos de la sociedad.

Inmueble	Arrendatarios	Plazo Contractual	Unidades y Usos					Superficie construida aprox. m ²	% Ocupación
			Vivienda	Trastero	Garaje	Local	Oficina		
Ayala 101	Múltiples	Varios	30	10	0	4	0	2.887	100%
Segovia 8	Único	2026	0	0	0	1	0	416	100%
Bravo Murillo 174	Único	2027	0	1	0	1	0	273	100%
Gral Álvarez de Castro 26	Único	2024	0	0	4	0	1	1.384	100%
Marqués de la Ensenada, 16	Único	2031	0	0	0	1	0	567	100%
Sagasta 24	Múltiples	Varios	28	0	0	4	0	4.432	99%
Javier Ferrero 9	Único	2019	0	0	16	0	1	2.107	100%
Av. Valladolid 57/59	Varios	Varios	2	0	2	0	0	160	100%
General Pardiñas 67	Varios	Varios	0	3	0	0	0	-n.d.	33%
López de Hoyos 10	Varios	Varios	0	0	5	0	5	392	100%
Fdez. de la Hoz 52		Varios	0	0	18	1	6	3.129	57%
Fdez. de la Hoz 52		Varios	0	0	0	1	0	264	100%
Infanta Mercedes 31	Múltiples	Varios	0	0	9	0	3	1.525	100%
Goya 5	Único	2023	0	0	0	1	0	446	100%
Goya 7	Único	2025	0	1	0	0	1	301	100%
Goya 5	Único	2019	0	0	0	0	1	1.126	100%
Paseo Ermita del Santo 14	Múltiples	Varios	38	0	0	4	0	3.956	98%
Zurbano 56	Único	2026	0	0	0	1	0	159	100%
Lagasca 80	Único	2019	0	0	0	1	0	85	100%
Parque Comercial Artea	Único	2026	0	0	0	1	0	1.028	100%
Av. Constitución 102-104	Único	2028	0	0	0	1	0	350	100%
Rambla Anselm J.A Clavé 4	Único	2021	0	0	0	2	0	295	100%
Mossen Jaume Soler 5	Único	2021	0	0	0	1	0	294	100%
Rambla Celler 83-85	Único	2021	0	0	0	1	0	485	100%
Montecarlo	Único	2021	0	0	0	1	0	287	100%
Doctor Reig 44	Único	2021	0	0	0	1	0	220	100%
Diego López de Haro 61	Múltiples	Varios	0	0	0	2	0	639	100%

<i>Av. de la Habana 41</i>	<i>Único</i>	<i>2026</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>494</i>	<i>100%</i>
<i>Mayor Principal 21</i>	<i>Desocupado</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>136</i>	<i>0%</i>
<i>San Torcuato 12</i>	<i>Único</i>	<i>2026</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>251</i>	<i>100%</i>
<i>Juan Carlos I 4</i>	<i>Único</i>	<i>2026</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>3</i>	<i>0</i>	<i>957</i>	<i>100%</i>
<i>Gran Vía 43</i>	<i>Único</i>	<i>2026</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>338</i>	<i>100%</i>
<i>Torneros 74</i>	<i>Único</i>	<i>2020</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>6.668</i>	<i>100%</i>
<i>Mercamadrid</i>	<i>Múltiples</i>	<i>Varios</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>7.613</i>	<i>100%</i>
<i>Yunquera del Henares</i>	<i>Único</i>	<i>2025</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>13.733</i>	<i>100%</i>

La composición de los epígrafes relativos a las inversiones inmobiliaria incluidas en última información financiera disponible son los siguientes:

euros	31.12.18 (Auditado)	31.12.17 (Auditado)
Coste		
Terrenos	56.620.598,17	57.121.337,38
Construcciones	40.417.748,68	35.419.914,52
Invers. inmobiliarias en curso	-	2.961.286,26
Total	97.038.346,85	95.502.538,16
Amortización Acumulada		
Construcciones	-1.902.278,68	-1.052.790,33
Total	-1.902.278,68	-1.052.790,33
Deterioro	-162.750,04	-
Valor neto	94.973.318,13	94.449.747,83

Dentro de estos epígrafes no se incluyen:

- Una concesión administrativa de uso sobre un inmueble que se encuentra arrendado, que está registrado contablemente como inmovilizado intangible con un valor bruto de 3.020.612,52 euros y con una amortización acumulada de 326.625,89 euros a 31 de diciembre 2018. Dicho inmueble sí se incluye en el cuadro previo (Mercamadrid).
- Un derecho de superficie y la propiedad superficiaria adquirido a finales de ejercicio 2018 que por sus características económicas se ha contabilizado como un activo financiero y cuyo coste amortizado, a cierre del ejercicio 2018, era de 3.140.610,71 a largo plazo y 726.640,85 a corto plazo.

Por lo que respecta a las cifras de Activo los epígrafes muestran la siguiente evolución.
Activo

Euros	31.12.18 (Auditado)	% Var	31.12.17 (Auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	105.401.510,47	6,21%	99.235.510,82
Inmovilizado intangible	3.701.937,71	-8,26%	4.035.257,51
Inversiones inmobiliarias	94.973.318,13	0,55%	94.449.747,83
Inversiones financieras a largo plazo	6.726.254,63	796,23%	750.505,48
ACTIVO CORRIENTE	6.253.812,14	271,30%	1.684.321,58
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	792.330,34	112,00%	373.736,07
Inversiones financieras a corto plazo	835.636,72	n.a.	2.967,79
Periodificaciones	21.024,25	-29,68%	29.899,78
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.604.820,83	260,39%	1.277.717,94
TOTAL ACTIVO	111.655.322,61	10,64%	100.919.832,40

Patrimonio Neto y Pasivo

euros	31.12.18 (Auditado)	Var %	31.12.17 (Auditado)
PATRIMONIO NETO	71.988.609,73	22,79%	58.629.644,92
Fondos propios	71.273.859,11	20,98%	58.911.950,10
Ajustes por cambios de valor	-377.816,18	33,83%	-282.305,18
Operaciones de cobertura	-377.816,18	33,83%	-282.305,18
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	1.092.566,80	-	-
PASIVO NO CORRIENTE	37.841.440,50	-7,91%	41.091.446,92
Deudas con entidades de crédito	34.549.923,98	-8,63%	37.814.286,28
Derivados	366.747,70	29,91%	282.305,18
Otros pasivos financieros	1.013.641,68	18,87%	852.703,59
Pasivos por impuesto diferido	1.911.127,14	-10,78%	2.142.151,87
PASIVO CORRIENTE	1.825.272,38	52,27%	1.198.740,56
Deudas con entidades de crédito	873.011,84	211,71%	280.067,96
Derivados	11.068,48	-	-
Otros pasivos financieros	152.666,62	20,17%	127.039,75
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	719.675,44	-7,46%	777.707,85
Periodificaciones	68.850,00	394,43%	13.925,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	111.655.322,61	10,64%	100.919.832,40

Estructura financiera

1. Patrimonio Neto

La evolución de los recursos de capital en los periodos auditados de los que se dispone información es la siguiente:

euros	31.12.18 (Auditado)	Var %	31.12.17 (Auditado)
PATRIMONIO NETO	71.988.609,73	22,79%	58.629.644,92
Fondos propios	71.273.859,11	20,98%	58.911.950,10
Capital	57.396.840,00	16,98%	49.066.840,00
Prima de emisión	12.942.124,76	33,51%	9.693.424,76
Reservas	165.277,35	44,18%	114.629,96
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-268.063,44	6,94%	-250.667,78
Resultado del ejercicio	1.925.011,94	70,82%	1.126.932,21
(Dividendo a cuenta)	-887.331,50	5,73%	-839.209,05
Ajustes por cambios de valor	-377.816,18	33,83%	-282.305,18
Operaciones de cobertura	-377.816,18	33,83%	-282.305,18
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	1.092.566,80	n.a.	-

A 31 de diciembre de 2018 el capital social escriturado de Vitruvio asciende a 57.396.840 euros y está representado por 5.739.684 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas y representadas mediante anotaciones en cuenta. Las acciones incorporan todas ellas idénticos derechos políticos y económicos.

A 31 de diciembre de 2017 el capital social de la Sociedad ascendía a 49.066.840 euros, representados por 4.906.684 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Mientras que a 31 de diciembre de 2016 era de 30.498.830 euros, representados por 3.049.883 acciones de 10 euros de valor nominal cada una.

Dicha variación es resultado de la ampliación de capital (emisión pública de acciones) por importe de 11.578.000 euros realizada en los primeros meses del ejercicio 2018 que resulto suscrita en su totalidad.

2. Deuda y Tesorería

Las principales cifras de endeudamiento financiero y tesorería de Vitruvio se resumen en este apartado.

La siguiente tabla muestra la evolución de las magnitudes hasta la última información publicada auditada disponible.

	31.12.18 (Auditado)		31.12.17 (Auditado)
Deuda no corriente con entidades de crédito	34.459.923,98	-8,87%	37.814.286,28
Derivados	366.747,70	29,91%	282.305,18
Deuda financiera a largo plazo	34.826.671,68	-8,58%	38.096.591,46
Deuda corriente con entidades de crédito	873.011,84	211,71%	280.067,96
Derivados	11.068,48	n.a.	-
Deuda financiera a corto plazo	884.080,32	215,67%	280.067,96
Deuda Financiera Bruta	35.710.752,00	-6,95%	38.376.659,42
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.604.820,83	260,39%	1.277.717,94
Tesorería e inversiones equivalentes	4.604.820,83	260,39%	1.277.717,94
Saldos indisponibles ⁷	225.000,00	0,00%	225.000,00
Deuda financiera neta	31.330.931,17	-16,06%	37.323.941,48
Patrimonio neto	71.988.609,73	22,79%	58.629.644,92

La deuda financiera neta se calcula como la suma de la deuda financiera a Largo Plazo y la deuda Financiera Corto Plazo disminuida en la Tesorería e Inversiones equivalentes más los saldos indisponibles registrados en Tesorería.

En noviembre de 2017 Vitruvio refinanció la deuda que provenía de la sociedad absorbida CPI (Consulnor Patrimonio Inmobiliario).

El importe del nuevo préstamo ascendió a 19 millones de euros, con una duración de 14 años siendo los dos primeros de carencia de principal. Esto conlleva un retraso en la amortización del principal en relación con los préstamos y pólizas en los que se subrogó Vitruvio provenientes de CPI. El tipo de interés es fijo del 1% durante el plazo de carencia y después variable (Euribor a un año más un diferencial del 1%).

Adicionalmente se suscribió con la misma entidad, un contrato de permuta de tipos de interés (IRS) para proteger el coste de la deuda de las variaciones de tipos de interés. El nocional es de 19 millones y el tipo fijo es 1,90%. Además de las garantías señaladas en el cuadro de garantías hipotecarias, incluido en el Apartado 8.1 de este documento, también se realizó una pignoración de un depósito de 225.000 euros y adicionalmente una cesión de rentas de alquiler en un supuesto de impago.

⁷ El saldo indisponible corresponde a un depósito que está pignorado a favor de Abanca como garantía adicional de las operaciones de financiación contratadas con ellos por lo que no puede tenerse en cuenta a la hora de calcular la “Deuda financiera neta” dado que no podría utilizarse para hacer frente de forma inmediata al endeudamiento financiero.

Vencimientos

La deuda de Vitruvio presenta los siguientes vencimientos

	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros	Total a 31.12.2018
Hasta 1 año	873.011,84	152.666,62	1.025.678,46
Entre 1 y 2 años	2.801.572	247.361,42	3.048.933,07
Entre 2 y 3 años	2.833.118	101.310,00	2.934.428,31
Entre 3 y 4 años	2.865.099	23.252,66	2.888.351,44
Entre 4 y 5 años	2.897.519	133.440,00	3.030.959,47
Más de 5 años	23.152.616	508.277,60	23.660.893,37
Total	35.422.935,82	1.166.308,30	36.589.244,12

3. Flujos de efectivo

Euros	2018	2017
	(Auditado)	(Auditado)
Flujo efectivo actividades de explotación	2.303.474,63	1.711.171,90
Flujo efectivo actividades de inversión	-2.410.060,21	-
Flujo efectivo actividades de financiación	3.433.658,47	6.365.721,23
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalente	3.327.102,89	902.896,14

Las actividades de explotación, derivadas de las operaciones ordinarias de la Sociedad por la diferencia entre los cobros por alquileres y los gastos operativos y de gestión generan flujos positivos.

Las actividades de inversión consumen recursos en la medida en que la Sociedad solo realiza inversiones en la adquisición de activos inmobiliarios nuevos en la transformación o mejora de los existentes. En la medida en que el plazo de mantenimiento de los activos inmobiliarios previsto en la Ley reguladora del régimen especial de SOCIMI no se haya cumplido, la Sociedad no prevé enajenar inmueble alguno, salvo aquellos activos que no tengan interés estratégico para la Sociedad. Vitruvio no espera que, en el caso de producirse enajenaciones de activos dentro del periodo de permanencia, se devenguen cuotas tributarias en cuantías significativas.

Las actividades de financiación proporcionan los recursos necesarios para la inversión. En estas se han descontado los importes destinados a la retribución de los fondos propios de la Sociedad, (dividendos).

Cuenta de resultados

Los epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias muestran la siguiente evolución:

euros	Ejercicio 2018 (Auditado)	Var %	Ejercicio 2017 (Auditado)
Importe neto de la cifra de negocios	5.843.653,22	41,85%	4.119.700,57
Arrendamiento de inmuebles	5.843.653,22	41,85%	4.119.700,57
Otros ingresos de explotación	47.067,62	-31,74%	68.951,17
Gastos de personal	-105.685,34	22,90%	-85.993,72
Otros gastos de explotación	-2.353.986,89	36,42%	-1.725.548,27
<i>a) Servicios exteriores</i>	<i>-1.804.120,04</i>	<i>26,12%</i>	<i>-1.430.497,95</i>
<i>b) Tributos</i>	<i>-464.483,89</i>	<i>21,02%</i>	<i>-383.804,66</i>
<i>c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales</i>	<i>-55.336,40</i>	<i>-150,82%</i>	<i>108.896,59</i>
<i>d) Otros gastos de gestión corriente</i>	<i>-30.046,56</i>	<i>49,17%</i>	<i>-20.142,25</i>
Amortización del inmovilizado	-1.239.198,13	43,71%	-862.261,41
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	289.562,08	3041,47%	9.217,42
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.481.412,56	62,82%	1.524.065,76
Ingresos financieros	19.301,96	716,89%	2.362,86
Gastos financieros	-793.326,80	52,16%	-521.365,67
RESULTADO FINANCIERO	-774.024,84	49,14%	-519.002,81
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.707.387,72	69,88%	1.005.062,95
Impuestos sobre beneficios	217.624,22	78,57%	121.869,26
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.925.011,94	70,82%	1.126.932,21

CAPÍTULO II

7 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 en la autocartera, 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.

8 CONTRAPRESTACIÓN OFRECIDA

8.1. 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 resulte de dividir la valoración de la sociedad entre el número de acciones en circulación (descontada la autocartera) en el momento de formular la Oferta que coincidirá en su caso con la fecha de aprobación del acuerdo de Junta de Vitruvio. Esto es 27,61 euros por acción como se explicará más adelante.

Vitruvio pagará un mínimo del 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.

El canje calculado con estos valores será 1,904137 acciones de Vitruvio por cada acción de Única que se llevará a cabo en dicha proporción redondeando por defecto hasta el número entero más próximo de acciones de Vitruvio y entregando la diferencia en efectivo.

Por ejemplo, un accionista poseedor de 165 acciones acepta la oferta acudiendo al canje mínimo (25%)

Valor 165 acciones x 27,61 €/acc = 4.555,65 €

Acciones que acuden al canje 25% x 165 acciones = 41,25 acciones. Redondeo = 41 acciones pero se toman 42 para cumplir que como mínimo el 25% vaya al canje.

Acciones que se venden en efectivo: 165-42= 123 acciones.

Liquidación:

Efectivo: 123 x 27,61 €/acc = 3.396,03 €

Canje: 42 x 1,904137 = 79,973754 accs Nuevas Vitruvio. Redondeo = 79 accs

Valor acciones Vitruvio: 749 accs x 14,5€/acc = 1.145,5 €

Resto efectivo: 0,973754 x 14,5 = 14,12 €

Con lo que el accionista obtiene: 3.396,03 € + 14,12 € = 3.410,15 € en efectivo

Y 79 acciones nuevas de Vitruvio que a 14,5€ por acción representa un valor de 1.145,5 € lo que totaliza 4.555,65 € que era valor de las acciones que poseía en Única a 27,61 €/acc.

Supongamos que el mismo accionista acude al canje por el 42% de sus acciones:

Acciones que acuden al canje 42% x 165 acciones = 69,3 acciones. Redondeo; 69 acciones.

Acciones que se venden en efectivo: 165-69= 96 acciones.

Liquidación:

Efectivo: 96 x 27,61 €/acc = 2.650,56 €

Canje: 69 x 1,904137 = 131,385453 accs nuevas Vitruvio. Redondeo = 131 accs.

Valor acciones Vitruvio: 131 accs x 14,5€/acc = 1.899,5 €

Resto efectivo: 0,385453 x 14,5 = 5,59 €

Con lo que el accionista obtiene: 2.650,56 € + 5,59 € = 2.656,15 € en efectivo

Y 131 acciones nuevas de Vitruvio que a 14,5€ por acción representa un valor de 1.899,5 € lo que totaliza 4.555,65 € que era el valor de las acciones que poseía en Única a 27,61 €/acc.

8.2. 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 por Vitruvio (31.966.217 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)	31 marzo 2019 (no Auditado)	3 junio 2019 (previsión)
Deuda financiera Largo Plazo	14.759.661	14.144.240	14.144.240	14.144.240
Deuda financiera Corto Plazo	144.810	597.508	449.044	349.469
Tesorería y activos Líquidos	1.596.992	1.571.239	1.626.329	1.747.348
Posición Financiera Neta	13.307.479	13.170.509	12.966.955	12.746.360
Variación Acumulada		-136.970	-340.524	-561.118

Con arreglo a dichas previsiones se han efectuado los siguientes ajustes:

Ajustes basados en previsiones	Aumentos	Disminuciones
Tesorería Inicial	1.626.329	
Flujos de las Operaciones (abril y mayo)	121.718	
Pagos Impuestos 1Q2019		105.350
Indemnización Obligado Cumplimiento	104.651	
Total	226.369	105.350
Tesorería final Prevista	121.019	

Y con arreglo a dichos ajustes se determina el precio por acción en circulación

Valor Asignado a noviembre 2018 ⁸ :	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 €

⁸ Referido al cierre de septiembre provisional y no auditado

En el caso de que, durante el plazo de aceptación y liquidación de la Oferta, Única acordase el pago de dividendo y este fuera satisfecho a accionistas que hayan manifestado su aceptación de la Oferta, el Oferente reducirá el precio a pagar en efectivo en la misma cuantía que el importe neto percibido por el dividendo correspondiente a aquellas acciones (incluidas las que acudan al canje)

9 CONDICIONES A LAS QUE ESTÁ SOMETIDA LA OFERTA.

Una vez realizada la *due diligence* legal de la compañía, la revisión técnica de los activos, también se ha obtenido un informe positivo de experto independiente para el canje y la junta general de accionistas ha autorizado la operación aprobando la oferta, así como la ampliación de capital que permita emitir las nuevas acciones que se entregaran en canje de las acciones de Única.

Sin embargo, la ejecución de la oferta está sometida a las siguientes condiciones:

- a) A la aceptación de la Oferta por accionistas respecto de acciones que representen más del 51% del capital social de Única.
- b) 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.
- c) La no adopción por parte de la Junta General de Accionistas de Única de acuerdo que altere los estatutos sociales de la Sociedad Afectada

10 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 €, es decir, el 75% de la contraprestación ofrecida ya que el 25% será satisfecha mediante canje de acciones nuevas emitidas a tal fin.

La Oferente ha depositado 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. Se adjunta certificado emitido por la entidad evidenciando la existencia del saldo necesario para hacer efectivo la contraprestación máxima de la Oferta como **Anexo 1**.

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 14.594.569 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 del 32%.

CAPITULO III

11 PROCEDIMIENTO DE ACEPTACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA OFERTA

La entidad Oferente, tras la aprobación de la Oferta por la Junta general de Accionistas a la que se somete esta operación, comunicará al mercado Alternativo Bursátil mediante hecho relevante la circunstancia de su aprobación y el texto íntegro del documento explicativo de la oferta que será igualmente publicado en su página web.

Los accionistas de Única que deseen aceptar la Oferta deberán dirigirse a la entidad participante en Iberclear en que se encuentren depositadas sus acciones para manifestar su declaración de aceptación, indicando el número de acciones respecto de las cuales se acepta la Oferta mediante pago en efectivo y el número de acciones respecto de las que acepta la oferta mediante el canje por acciones de Vitruvio en la proporción indicada en la Ecuación de Canje. El número de acciones de única a canjear deberá ser como mínimo el 25% del total de las acciones Única de su propiedad respecto de las cuales acepte la Oferta.

Las entidades participantes se encargarán de recoger las aceptaciones por escrito y responderán de la titularidad y disponibilidad de los valores a los que se refieran dichas aceptaciones, así como de la inexistencia de cargas, gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de los títulos o la libre transmisión de las acciones, pudiendo bloquear la disponibilidad de dichas participaciones durante el plazo de aceptación de la Oferta.

Las declaraciones de aceptación de los accionistas de Única se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda procederse a la transmisión de las acciones y deberán incluir todos los datos significativos exigidos por la legislación aplicable a este tipo de operaciones.

Las declaraciones de aceptación se entenderán formuladas con carácter firme incondicional e irrevocable y, de cumplirse los condicionantes de la Oferta supondrán la orden de transmisión con todos sus derechos políticos y económicos, de las acciones respecto de las cuales se haya manifestado la aceptación en las condiciones de la Oferta.

Durante el plazo de aceptación de la Oferta, las entidades participantes que reciban las declaraciones de aceptación remitirán directamente al Oferente, a través de la Entidad Agente (Renta 4 Banco) los datos relativos al total acumulado de acciones comprendidas en las declaraciones de aceptación presentadas por los accionistas de Única con desglose de aquellas que acuden al canje y aquellas cuyo pago se realiza en efectivo.

Los titulares de acciones de Única que pueden manifestar su aceptación de la Oferta serán aquellos que estén legitimados según los asientos del registro contable y la podrán formular respecto de aquellas que estén libres de cargas, gravámenes y otros derechos de terceros que limiten sus derechos políticos o económicos, deberán ser libremente transmisibles y se transmitirán con todos sus derechos.

El representante del Oferente designado a estos efectos es:

Renta 4 Banco
Pº de la Habana, 74
28036 Madrid
Atn: Miguel Arregui

Las entidades depositarias de los títulos sobre los que se realiza la Oferta no podrán admitir aceptación en las que no conste un mínimo del 25% de la forma de pago mediante el canje y deberán remitir diariamente al Banco Agente información de las aceptaciones recibidas.

12 PLAZO DE ACEPTACION DE LA OFERTA.

El plazo de aceptación (el “**Plazo de Aceptación**” de la Oferta es de quince días naturales y dará comienzo al día siguiente al de la publicación de dicho Hecho Relevante en la página Web del MAB.

https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/VITRUVIO_REAL_ESTATE_SOCIMIS_A_ES0105139002.aspx#ss_relevantes.

Durante el Plazo de Aceptación de la Oferta la Sociedad Afectada solicitará del MAB la exoneración de provisión de liquidez, para mantener estable el precio de las Acciones de la Oferta.

En ningún caso aceptará el Oferente acciones adquiridas con posterioridad al último día del plazo de aceptación de la Oferta, siendo así que aquellas acciones que se ofrezcan en venta deberán haber sido adquiridas al menos con dos días de antelación al último día del plazo de aceptación de la Oferta.

Los accionistas de la Sociedad Afectada podrán aceptar la Oferta por la totalidad o una parte de las acciones de la Sociedad Afectada de las que sean titulares. Toda declaración que formulen deberá referirse, al menos, a diez acciones de la Sociedad Afectada debiendo aceptar el pago mediante el canje de un mínimo del 25% de las mismas. Los accionistas de Única no podrán manifestar su aceptación más que respecto de un solo conjunto de acciones.

13 PUBLICACIÓN DEL RESULTADO

Transcurrido el período de aceptación de la Oferta previsto en el punto anterior, la Entidad Agente comunicará el resultado de la misma a la Sociedad Oferente en el plazo de cuatro días hábiles bursátiles a contar desde la fecha de terminación del plazo de aceptación.

Recibida por la Sociedad Oferente la información relativa al número total de acciones que acuden y aceptan la Oferta, se comunicará a la Sociedad Afectada y ambas publicarán mediante Hecho Relevante el resultado de la Oferta con su alcance concreto en cuanto al número de acciones y el porcentaje que representa sobre el total del capital social en el mismo día hábil en el que se reciba

la información por parte del Banco Agente es decir en el plazo máximo de cuatro días hábiles bursátiles a contar desde la fecha de finalización del plazo de aceptación.

14 INTERVENCIÓN DE LA ADQUISICIÓN Y LIQUIDACIÓN

El Oferente ha designado a Renta 4 Banco, S.A. (en adelante “Renta 4”) con domicilio social en Paseo de la Habana, 74, Madrid 28036, con número de identificación fiscal A- 82473018 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, como entidad encargada de intervenir la operación de adquisición de acciones que pudiera resultar de la Oferta y como entidad encargada de la liquidación de dicha operación.

Se adjunta como **Anexo 2** copia de la carta de aceptación de Renta 4 como entidad encargada de las mencionadas funciones.

La liquidación y el pago del precio de las acciones que se liquidan en efectivo se realizarán siguiendo el procedimiento establecido para ello en Iberclear (que deberá realizarse dentro de los 3 días hábiles siguientes al día de Publicación del Resultado), considerándose como fecha de la correspondiente transacción bursátil el de la sesión posterior a aquel día en que se publique el resultado de la Oferta.

Las acciones respecto de las que se haya aceptado la oferta y hayan de ser canjeadas, quedarán bloqueadas en la cuenta del depositario, hasta que se produzca la carga de acciones nuevas en las cuentas de valores de los aceptantes, momento en el cual se pondrán a disposición de la Oferente.

15 GASTOS DE ACEPTACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA OFERTA

El Oferente se hará cargo de los gastos de liquidación de la Oferta que ocasione la intervención de Renta 4 Banco.

Los costes directos en que incurra el accionista vendedor en relación con su aceptación de la Oferta o su liquidación serán soportados por el Vendedor. En concreto, los gastos de corretaje y demás gastos de la parte vendedora en la operación, incluyendo los cánones de liquidación de Iberclear y de contratación de las Bolsas de Valores serán a cargo del aceptante.

El Oferente no se hará cargo, en ningún caso, de las eventuales comisiones y gastos que las entidades depositarias y administradoras de las acciones carguen a sus clientes por la tramitación de órdenes derivadas de la aceptación de la Oferta y el mantenimiento de los saldos.

Si fuera el caso, una vez publicado el desistimiento de la Oferta o la causa que la deje sin efecto, en su caso, quedarán ineficaces las aceptaciones que se hubieran presentado, corriendo a cargo del Oferente los gastos ocasionados a los accionistas de la Sociedad Afectada por la aceptación. Sin embargo, en caso de resultado negativo de la Oferta, las entidades o personas que hubieran recibido las aceptaciones por cuenta del Oferente estarán obligadas a la devolución de los documentos acreditativos de la titularidad de las acciones que hubieran sido entregados por los aceptantes. en este caso, el Oferente no se hará cargo de los eventuales gastos.

Cualesquiera otros gastos distintos de los anteriormente reseñados serán asumidos por quien incurra en ellos.

En el caso de que cualquiera de las condiciones anteriormente referidas no se cumpliera se publicará el resultado negativo de la Oferta, que quedará sin efecto.

CAPITULO IV

16 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 incrementar hasta un 20% los beneficios que genera actualmente en el caso de la gestión conjunta de ambas compañías.

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 negociabilidad de la acción.

17 PLANES ESTRATEGICOS SOBRE LA SOCIEDAD AFECTADA PUESTOS DE TRABAJO Y REESTRUCTURACIONES

Tal y como se ha señalado anteriormente, es intención del Oferente continuar con la explotación de los activos de Única, integrándolos en el sistema de gestión, unificar criterios de financiación y eliminar costes redundantes.

Para ello, Vitruvio tomará el control de la Sociedad Afectada y participará del órgano de Administración, pasando a gestionar la cartera de activos a través de su contrato de gestión con AM7 Proyectos e Inversiones. En el caso de que la Oferta sea aceptada por el 100% de los accionistas de Única, se solicitará la exclusión de negociación de esta sociedad sin que ello signifique la pérdida del régimen SOCIMI. Con posterioridad, se llevará a cabo la fusión de ambas entidades mediante la absorción de Única por Vitruvio.

En el caso de que la Oferta no sea aceptada por el 100% de accionistas de Única, la exclusión de negociación se producirá con la fusión posterior. Con dicha exclusión, se eliminarán, en gran medida, los costes relacionados con la negociación, (Banco Agente, Asesor Registrado y proveedor de Liquidez, Tasas MAB, etc). En este caso, la relación de la ecuación de canje se calculará, nuevamente y en ese momento, de acuerdo con los valores reales del patrimonio de ambas sociedades, sin que el precio satisfecho, en su caso, en esta Oferta haya de marcar un mínimo pues a estos efectos no resulta aplicable el artículo 33 de los estatutos de Única que remite a la legislación de OPAs toda vez que se entregarán títulos que están admitidos a negociación en el MAB. El motivo fundamental se debe a que Única deberá pagar como mínimo el 80% del beneficio acumulado, suponiendo por tanto una reducción de sus Fondos Propios (FFPP). Esto es relevante puesto que la fórmula de cálculo de la ecuación de canje entre ambas sociedades será el de ajustar los FFPP por el valor de mercado que Savills España atribuya a los inmuebles. Savills es el valorador actual de los inmuebles de ambas empresas, empleando la metodología RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) también en ambos casos

Todo lo anterior, no obsta para que VITRUVIO analice la desinversión en activos de acuerdo con las condiciones de mercado y/o reequilibre la composición de su cartera inmobiliaria, lo que en ningún caso implica que haya de desinvertir en activos de Única.

La implementación de políticas que den lugar al aprovechamiento de sinergias puede conllevar costes asociados como pueda ser la resolución de contratos con determinados proveedores o trabajadores, pero VITRUVIO ha analizado dichas circunstancias para concluir que, en ningún caso, estos costes suponen un importe representativo.

En cuanto a los planes del Oferente en relación con la deuda financiera de la Sociedad Afectada, el Oferente tiene intención de evaluar las potenciales opciones para optimizar la estructura financiera de la Sociedad Afectada, una vez haya podido renegociar los términos de los contratos financieros vigentes y las alternativas existentes.

La Sociedad Afectada, en el momento de hacerse público el interés de Vitruvio por la adquisición del 100% de las acciones representativas de su capital social, contaba con tres empleados. A día de hoy solo tiene dos empleados lo que se explica porque las bajas voluntarias producidas no han sido suplidas por nuevos trabajadores, en espera del resultado de la Oferta. Vitruvio no descarta la terminación de los contratos, pero no tiene una opinión formada al respecto, lo que dependerá de las negociaciones individuales.

No obstante lo anterior, y en caso de que la Oferta fuera aceptada, Vitruvio propondrá a su Junta de Accionistas el nombramiento como vocal del Consejo de Administración de Vitruvio a Andrés Femia actual Consejero Delegado de Única, persona con una larga trayectoria en el sector y conocedora de las relaciones jurídicas que heredará la Oferente.

18 POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La Sociedad Afectada ha ejercitado la opción por el régimen fiscal especial de SOCIMIs, viniendo obligada a distribuir dividendos de conformidad con lo dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de

octubre. por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante la "**Ley 11/ 2009**").

La exclusión de cotización de la Sociedad Afectada, como consecuencia de una eventual aceptación de la Oferta por el 100% de los accionistas, no implicará la pérdida de la condición de SOCIMI, por lo que las decisiones sobre reparto de dividendos se mantendrán de acuerdo al régimen legal aplicable.

En el caso de que la Oferta no fuera aceptada por el 100% de los accionistas, las acciones de Única se mantendrán incorporadas a negociación en el MAB hasta que las juntas de la Sociedad Afectada y la Oferente aprueben la fusión lo que implicará la disolución de la Afectada y el traspaso en bloque del patrimonio de la absorbida a la Oferente.

En todo caso, durante el tiempo que la Sociedad Afectada siga estando calificada como SOCIMI, el Oferente tiene intención de promover que continúe distribuyendo dividendos de conformidad con lo dispuesto en la Ley 11/2009 y la política propia de dividendos de la Oferente.

19 PLANES SOBRE LA ESTRUCTURA, COMPOSICIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y PREVISIONES RELATIVAS A LA MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD AFECTADA.

El Oferente tiene intención de trasladar la participación mayoritaria que obtenga tras la conclusión de la Oferta a los órganos de administración, dirección y control de Única, procurando el nombramiento de un número de miembros del consejo de administración correspondiente a dicha participación mayoritaria. Asimismo, es intención del Oferente trasladar dicha participación mayoritaria a la composición de la comisión ejecutiva y estar representado en las restantes comisiones del consejo de administración.

En tanto las acciones de Única no sean amortizadas o excluidas de negociación, es intención del Oferente que la Sociedad Afectada siga manteniendo el número de consejeros necesario para dar cumplimiento a la normativa aplicable.

Una vez excluida de cotización, el Oferente no descarta promover cambios en la estructura y composición del consejo de administración de la Sociedad Afectada para su adecuación a la situación de sociedad no cotizada. Se estima, de forma preliminar, que el número de consejeros se podría reducir a tres y un secretario no consejero.

Si tras la Oferta y de acuerdo con lo explicado anteriormente, se solicita la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad Afectada el Oferente promoverá la modificación de los estatutos y demás normativa interna de Única para su adaptación a la condición de sociedad no cotizada hasta que se lleve a efecto la Fusión. En el caso de que la Oferta no fuera aceptada por unanimidad, no se prevén modificaciones estatutarias salvo la supresión de la retribución de los administradores.

20 INFORMACION *PROFORMA*.

A continuación, se incluye una información *proforma* que se ha preparado únicamente a efectos ilustrativos y, por lo tanto, los datos financieros *proforma* tratan de una situación hipotética y no representan la situación financiera y patrimonial o los resultados reales de VITRUVIO y ÚNICA, ni los resultados de sus operaciones.

La Información Financiera *proforma* correspondiente al período terminado el 31 de diciembre de 2018, a la que hacen referencia este apartado, ha sido preparada con el propósito de facilitar información acerca de cuál habría sido el impacto en el balance a 31 de diciembre de 2018 y en la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, bajo la hipótesis de que la adquisición de la Sociedad Afectada se hubiera producido el 31 de diciembre de 2018, en el caso del balance, y el 1 de enero de 2018, en el caso de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Balance

	A	B	C	D	A+B+C+D
Balance	Vitruvio a 31.12.2018	Única a 31.12.2018	1) Ajuste Consolidación	2) Ajuste Recálculo amortización	Balance pro forma a 31.12.2018
ACTIVO					
ACTIVO NO CORRIENTE	105.401.511	39.655.031	6.243.858	(100.566)	151.199.834
I. Inmovilizado intangible	3.701.938	-	605.646	(60.565)	4.247.019
2. Concesiones	2.693.987	-	-	-	2.693.987
4. Fondo de comercio	1.007.951	-	605.646	(60.565)	1.553.032
II. Inmovilizado material	-	10.504	-	-	10.504
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	-	10.504	-	-	10.504
III. Inversiones inmobiliarias	94.973.318	39.161.788	5.638.212	(40.001)	139.733.317
1. Terrenos	56.620.598	30.963.588	4.012.673	-	91.596.859
2. Construcciones	38.352.720	8.198.200	1.625.539	(40.001)	48.136.458
3. Inversiones inmobiliarias en curso	-	-	-	-	-
V. Inversiones financieras a largo plazo	6.726.255	482.739	-	-	7.208.994
2. Créditos a terceros <i>l/p</i>	4.134.531	-	-	-	4.134.531
5. Otros activos financieros <i>l/p</i>	2.591.724	482.739	-	-	3.074.463
ACTIVO CORRIENTE	6.253.812	2.417.688	(684.750)	-	7.986.750
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	792.330	171.320	-	-	963.650
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	37.963	-	-	-	37.963
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	115	-	-	-	115
3. Deudores varios	19.116	155.143	-	-	174.259
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	735.136	16.177	-	-	751.313
V. Inversiones financieras a corto plazo	835.637	675.129	-	-	1.510.766
2. Créditos a terceros <i>l/p</i>	833.057	-	-	-	833.057
5. Otros activos financieros	2.580	675.129	-	-	677.709
VI. Periodificaciones a corto plazo	21.024	-	-	-	21.024
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.604.821	1.571.239	(684.750)	-	5.491.310
1. Tesorería	4.604.821	1.571.239	(684.750)	-	5.491.310
TOTAL ACTIVO	111.655.323	42.072.719	5.559.108	(100.566)	159.186.584

	A	B	C	D	A+B+C+D
Balance	Vitrúvio a 31.12.2018	Única a 31.12.2018	1) Ajuste Consolidación	2) Ajuste Recálculo amortización	Balance pro forma a 31.12.2018
PATRIMONIO NETO	71.988.610	26.511.640	(2.878.392)	(100.566)	95.521.292
A-1) Fondos propios	71.273.859	26.511.640	(2.878.392)	(100.566)	94.806.541
I. Capital	57.396.840	11.896.640	4.060.430	-	73.353.910
1. Capital escriturado	57.396.840	11.896.640	4.060.430	-	73.353.910
II. Prima de emisión	12.942.125	14.521.039	(7.340.359)	-	20.122.805
III. Reservas	165.277	129.881	(129.881)	-	165.277
1. Legal y estatutarias	223.891	68.668	(68.668)	-	223.891
2. Otras reservas	(58.614)	61.213	(61.213)	-	(58.614)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	(268.063)	(297.546)	297.546	-	(268.063)
V. Resultados de ejercicios anteriores	-	(233.872)	233.872	-	-
VII. Resultado del ejercicio	1.925.012	495.498	-	(100.566)	2.319.944
VII. (Dividendo a cuenta)	(887.332)	-	-	-	(887.332)
A-2) Ajustes por cambios de valor	(377.816)	-	-	-	(377.816)
II. Operaciones de cobertura	(377.816)	-	-	-	(377.816)
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	1.092.567	-	-	-	1.092.567
PASIVO NO CORRIENTE	37.841.441	14.804.618	8.437.500	-	61.083.559
I. Provisiones a largo plazo	-	36.000	-	-	36.000
II Deudas a largo plazo	35.930.314	14.768.618	8.437.500	-	59.136.432
2. Deudas con entidades de crédito /p	34.549.924	14.144.240	8.437.500	-	57.131.664
4. Derivados	366.748	-	-	-	366.748
5. Otros pasivos financieros /p	1.013.642	624.378	-	-	1.638.020
IV. Pasivos por impuesto diferido	1.911.127	-	-	-	1.911.127
PASIVO CORRIENTE	1.825.272	756.461	-	-	2.581.733
III. Deudas a corto plazo	1.036.747	597.508	-	-	1.634.255
2. Deudas con entidades de crédito	873.012	597.508	-	-	1.470.520
4. Derivados	11.068	-	-	-	11.068
5. Otros pasivos financieros	152.667	-	-	-	152.667
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	719.675	158.953	-	-	878.628
1. Proveedores	115.827	-	-	-	115.827
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	386.613	-	-	-	386.613
3. Acreedores varios	41.489	29.666	-	-	71.155
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	203	18.166	-	-	18.369
5. Pasivos por impuesto corriente	79.655	-	-	-	79.655
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	73.600	111.121	-	-	184.721
7. Anticipos de clientes	22.288	-	-	-	22.288
VI. Periodificaciones	68.850	-	-	-	68.850
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	111.655.323	42.072.719	5.559.108	(100.566)	159.186.584

Pérdidas y Ganancias

	A	B	C	D	A+B+C+D
Cuenta de pérdidas y ganancias	Vitruvio 2.018	Única 2.018	1) Ajuste Consolidación	2) Ajuste Recálculo amortización	Cuenta de pérdidas y ganancias pro forma 2.018
1. Importe neto de la cifra de negocios	5.843.653	1.967.491	-	-	7.811.144
a) Arrendamiento de inmuebles	5.843.653	1.967.491	-	-	7.811.144
5. Otros ingresos de explotación	47.068	6.468	-	-	53.536
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	30.514	6.468	-	-	36.982
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	16.554	-	-	-	16.554
6. Gastos de personal	(105.685)	(298.580)	-	-	(404.265)
a) Sueldos, salarios y asimilados	(81.952)	(216.113)	-	-	(298.065)
b) Cargas sociales	(23.733)	(38.461)	-	-	(62.194)
c) Provisiones	-	(44.006)	-	-	(44.006)
7. Otros gastos de explotación	(2.353.987)	(656.924)	-	-	(3.010.911)
a) Servicios exteriores	(1.804.120)	(585.296)	-	-	(2.389.416)
b) Tributos	(464.484)	(71.628)	-	-	(536.112)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(55.336)	-	-	-	(55.336)
d) Otros gastos de gestión corriente	(30.047)	-	-	-	(30.047)
8. Amortización del inmovilizado	(1.239.198)	(158.610)	-	(100.566)	(1.498.374)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	289.562	-	-	-	289.562
a) Deterioros y pérdidas	(162.750)	-	-	-	(162.750)
b) Resultados por enajenaciones y otras	452.312	-	-	-	452.312
13. Otros resultados	-	(1.740)	-	-	(1.740)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.481.413	858.105	-	(100.566)	3.238.952
14. Ingresos financieros	19.302	989	-	-	20.291
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	19.302	989	-	-	20.291
b2) De terceros	19.302	989	-	-	20.291
15. Gastos financieros	(793.327)	(363.672)	-	-	(1.156.999)
b) Por deudas con terceros	(793.327)	(363.672)	-	-	(1.156.999)
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	76	-	-	76
RESULTADO FINANCIERO	(774.025)	(362.607)	-	-	(1.136.632)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.707.388	495.498	-	(100.566)	2.102.320
20. Impuestos sobre beneficios	217.624	-	-	-	217.624
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.925.012	495.498	-	(100.566)	2.319.944

21 LUGARES DONDE CONSULTAR INFORMACIÓN SOBRE LAS ENTIDADES IMPLICADAS Y SOBRE LA OFERTA.

Esta Oferta aprobada por la Junta General de Vitruvio, será publicada en la página web de Vitruvio y comunicada mediante Hecho Relevante al MAB. Igualmente se remitirá a la Sociedad Afectada para su publicación en su página Web.

Asimismo, pueden consultarse en la página web del MAB la información financiera relativa a las sociedades implicadas correspondiente a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2017 y de 2018 junto con los informes de auditoría. Dicha información también está disponible en la página web de las respectivas compañías.

Por lo que respecta a la valoración de los activos inmobiliarios, los informes de valoración efectuados pueden consultarse en la pagina web de cada una de las sociedades.

Asimismo, Vitruvio ha depositado dos folletos completos ante la CNMV con ocasión de las dos últimas ampliaciones de capital dinerarias. En dichos folletos se puede encontrar información exhaustiva sobre el Oferente aunque la información financiera contenida en dichos documentos no es la última disponible.

www.cnmv.es/Portal/Consultas/Folletos/FolletosEmisionOPV.aspx?nif=A87028932

**ANEXO I CERTIFICADO DE LA EXISTENCIA DE SALDO SUFICIENTE PARA
HACER EFECTIVO EL PAGO DE LAS ACCIONES QUE SE ACOJAN A LA OFERTA**

Dña. Gemma González Ballesteros, con D.N.I: 51106236Y, actuando en nombre y representación de la sociedad RENTA 4 Banco, S.A., con C.I.F: A 82473018.

CERTIFICA

Que a fecha 4 de junio 2019 VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI SA con NIF: A87028932, mantiene la siguiente posición en Efectivo en Euros en la cuenta ES0800830001140043002825:

EFFECTIVO EN EUROS

SALDO	24.419.060,27
-------	---------------

Que VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI SA ha manifestado su decisión de inmovilizar este dinero para atender la liquidación de la Oferta de Adquisición sobre UNICA REAL ESTATE SOCIMI, S.A

Y para que conste a los efectos legales oportunos, se expide esta certificación, en Madrid a 4 de junio de 2019

RENTA 4 BANCO, S.A.

Apoderado

renta4banco
P.P.

Fdo. Gemma González Ballesteros

ANEXO II ACEPTACION DEL MANDATO DEL BANCO AGENTE DE LA OPERACION

renta4banco

Renta 4 Banco, S.A. ha recibido de VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. el mandato de actuar ante Iberclear y las demás entidades participantes del sistema como banco Agente para la coordinación del procedimiento de la oferta de adquisición de acciones (en adelante la "Oferta") que esta entidad (en adelante "Oferente") tiene previsto lanzar tras la eventual aprobación de la operación por la Junta General de Accionistas sobre las acciones de la entidad UNICA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. para obtener de las entidades depositarias la información sobre las adhesiones o aceptaciones manifestadas por los Accionistas de UNICA a la Oferta, determinar el resultado de la misma, comunicando el mismo a la entidad Oferente y proceder a la liquidación, en su caso, de la operación transfiriendo las acciones de UNICA a VITRUVIO de acuerdo con el procedimiento establecido en el documento informativo de la Oferta.

Renta 4 Banco, S.A. ha aceptado el encargo, lo que se comunica a los efectos oportunos.

En Madrid, a tres de junio de 2019


renta4banco
Paseo de la Habana, 74
28036 MADRID
Tel.: 91 384 85 00
Fax: 91 384 85 07