

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

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

“Quinto. – Ampliación de capital No dineraria”.

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

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

SEGUNDO. – Objeto del presente informe

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

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

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

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

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

La operación consiste en la ampliación de capital de Vitruvio por importe de hasta 22.432.640 euros de nominal mediante la emisión de 2.243.264 acciones de 10 euros de valor nominal, que estarán representadas por anotaciones en cuenta y que serán de igual clase y serie que las ya en circulación. Las acciones se emitirán por un precio de 14,5 euros por acción de los que 10 euros corresponden a su valor nominal y 4,5 euros a prima de emisión. Se prevé expresamente la ampliación incompleta siempre que se cumpla el condicionante que se describe más adelante.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹ Referido al cierre de septiembre provisional y no auditado

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

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

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

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

Condiciones.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Solicitudes de suscripción y Desembolso

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

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita durante el plazo de aceptación de la oferta se hará efectivo, en día hábil bursátil siguiente al de la publicación del Hecho Relevante que anuncie la aceptación de la oferta y el cumplimiento de las condiciones. Las entidades participantes efectuarán el desembolso ante el Banco Agente al tercer día hábil siguiente al de la publicación del hecho relevante mencionado.

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

“Artículo 5 Capital Social. El capital Social de la sociedad se fija en OCHENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS EUROS

(89.897.700. - €), representado por 8.989.470 acciones nominativas, de DIEZ EUROS (10,00. - €) de valor nominal cada una de ellas totalmente suscritas y desembolsadas”.

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

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

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

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

Con tal propósito, se somete a la Junta General de accionistas la propuesta de delegar en el Consejo de Administración la facultad de acordar aumentar el capital de la Sociedad que se llevará a efecto, en su caso, dentro de un plazo no superior a 5 años a contar desde la fecha del acuerdo de la Junta de Accionistas y sin necesidad de convocatoria ni acuerdo posterior de ésta, en una o varias veces, cuando y a medida que las necesidades de la Sociedad lo requieran, y hasta el importe máximo equivalente a la mitad del capital social en el momento de la autorización, mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias debiendo consistir el contravalor en aportaciones dinerarias, pudiendo fijar el Consejo de Administración los términos y condiciones de la ampliación, todo ello con arreglo a lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital. La propuesta prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta de las acciones que se emitan, al amparo de lo dispuesto en el artículo 311.1 de la misma Ley.

Las facultades que se prevé atribuir al Consejo incluyen las de ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de suscripción preferente, dar nueva redacción al artículo de los estatutos sociales relativo al capital, realizar todos los trámites necesarios para

que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean admitidas a negociación en el mercado Alternativo Bursátil en las que se negocien las acciones de la Sociedad, de conformidad con los procedimientos previstos en dicho sistema de negociación, y solicitar la inclusión de las nuevas acciones en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear). En virtud de todo lo anterior, se presenta a la Junta General de accionistas la propuesta de acuerdo que seguidamente se indica:

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

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

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

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

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

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

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

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

<<Artículo 15.- CONVOCATORIA.

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

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

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

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

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

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

15.2.- No obstante, lo dispuesto en el apartado anterior, la Junta General quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa

convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión.>>”

Madrid, 30 de abril de 2019