

RESUMEN DE CONDICIONES

**SOBRE LA OFERTA DE ADQUISICION DE ACCIONES DE
UNICA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
QUE PROPONE A LA JUNTA
FORMULAR POR**



VITRUVIO SOCIMI
REAL ESTATE

Madrid 30 de abril de 2019

1. INTRODUCCIÓN

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

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

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

2. ANTECEDENTES

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

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

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

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

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

3. VALORES A LOS QUE SE DIRIGE LA OFERTA

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

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

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

4. CONTRAPRESTACIÓN OFRECIDA

3.1. Importe de la contraprestación

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

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

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

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

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

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

3.2. Justificación del cálculo del importe de la contraprestación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. CONDICIONES A LAS QUE ESTÁ SOMETIDA LA OFERTA.

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

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

¹ Referido al cierre de septiembre provisional y no auditado

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

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

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

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

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

6. FINANCIACIÓN DE LA CONTRAPRESTACIÓN OFERTADA

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

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

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

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

7. FINALIDAD PERSEGUIDA CON LA ADQUISICIÓN.

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

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

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

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

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

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