

Madrid, a 8 de junio de 2020.

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 siguiente:

INFORMACION RELEVANTE

El Consejo de Administración de la sociedad, ha acordado convocar a los señores accionistas a la Junta General Ordinaria y Extraordinaria a celebrar el día 8 de julio de 2020 a las 13.00 horas en Madrid, calle Antonio Maura, 7 y, para el caso de no alcanzarse el quorum necesario, al día siguiente a la misma hora y lugar. Se acompaña copia de la convocatoria que ha sido publicada en la página web de la sociedad.

Además, se acompañan la presente Información Relevante copia de la propuesta que realiza el Consejo de Administración a la Juntas de Accionistas en relación con los puntos del Orden del Día y copia del Informe de los Administradores en relación con las propuestas recogidas en el Orden del Día que suponen modificación estatutaria. Los documentos señalados, se encuentran igualmente publicados en la página web de la sociedad y en la sede social de Vitruvio a disposición de los señores accionistas.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

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

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI S.A.

El Consejo de Administración ha acordado convocar la Junta General de Accionistas de la sociedad, con carácter ordinario y extraordinario, que se celebrará en Madrid, calle Antonio Maura, 7 Primero derecha, los días 8 de julio de 2020, a las 13:00 horas, en primera convocatoria, y 9 de julio de 2020, a la misma hora y en el mismo lugar, en segunda convocatoria para tratar el siguiente

Orden del día

Primero. – Aprobación de las Cuentas Anuales e Informe de gestión correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019.

Segundo. – Aprobación de la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019.

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

Cuarto. – Nombramiento de consejeros.

Quinto. – Devolución de prima de emisión.

Sexto. – Autorización al Consejo de Administración para ampliar capital.

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

Dadas las excepcionales circunstancias, y con el fin de salvaguardar los intereses generales, la salud y seguridad de los accionistas y demás personas que intervienen en la preparación y celebración de la Junta General, la reunión se celebrará de manera presencial, en el lugar indicado, estableciendo una separación entre los presentes que permita mantener una distancia de más de 2 metros entre cada persona.



La Sociedad recomienda encarecidamente el uso de la delegación de voto o del voto a distancia. No obstante, si el accionista legitimado deseara asistir presencialmente a la reunión se ruega que haga uso de guantes y mascarilla durante todo el tiempo que permanezca en la sala de celebración.

Si el número de legitimados presentes fuera tal que hiciera imposible el cumplimiento de las reglas de seguridad, la mesa de la junta disolverá la reunión que se tendrá por no celebrada.

No obstante, se ha acordado que la Junta General pueda ser retransmitida en directo para que el accionista o cualquier tercero pueda realizar el seguimiento de la misma, pero esa conexión no se computará como asistencia a la Junta. En este sentido, la Junta podrá revocar esta autorización si así lo creyera conveniente.

La Sociedad no será responsable, en ningún caso, de que las restricciones a la movilidad que, a la fecha de celebración, pudieran resultar de aplicación y afecten, limiten o condicionen al derecho del accionista de asistir presencialmente a la Junta.

Derecho de asistencia: De acuerdo con los estatutos de la Sociedad, tendrán derecho de asistencia los accionistas titulares de al menos 1.500 acciones de la Sociedad, que las tengan inscritas a su nombre en el libro registro de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a aquel en que deba celebrarse la junta, sin perjuicio del derecho de agrupación previsto en la legislación vigente.

Derecho de representación: De acuerdo con lo previsto en los estatutos, los señores accionistas podrán hacerse representar por otra persona mediante una representación que deberá hacerse por escrito y con carácter especial para cada Junta. En este caso, los señores accionistas que quieran hacerse representar podrán hacer uso de la carta de representación que se publicará en la página web de la Sociedad y que deberá ser aportada por el representante o remitirse debidamente firmada a la Sociedad con una antelación mínima de dos horas de anterioridad a la fijada para la celebración acompañando, en todo caso, copia del Documento Nacional de Identidad o pasaporte en vigor, e identificando al representante.

Con el fin de facilitar la participación del accionista, la Sociedad, pone a disposición de los accionistas los siguientes medios:





- i) Delegación de voto: Los señores accionistas podrán delegar su voto, en el Presidente de acuerdo con la tarjeta de delegación que se encuentra publicada en la página web de la Sociedad, indicando instrucciones de voto en los puntos del orden del día que así lo deseen.
- ii) Voto a distancia: Los señores accionistas podrán remitir la tarjeta de voto a distancia, que encontrarán en la página web de la Sociedad, indicando el sentido del voto a las propuestas formuladas por el Consejo de Administración o, en su caso, por quienes hayan solicitado el complemento a la convocatoria.

Reglas de prelación: La asistencia personal a la Junta General del accionista que hubiera delegado o votado a distancia previamente, sea cual fuere el medio empleado, dejará sin efecto dicha delegación o voto.

En caso de que un accionista ejerciese válidamente tanto el voto a distancia como la delegación prevalecerá el primero. Asimismo, el voto y la delegación mediante comunicación electrónica prevalecerán frente a los emitidos por correspondencia postal.

El voto emitido y la representación conferida mediante medios electrónicos podrán dejarse sin efecto por revocación expresa del accionista, efectuada por el mismo medio. Si la Sociedad recibiera por correspondencia postal dos o más votos por parte de un mismo accionista prevalecerá el voto que se hubiera recibido en fecha posterior.

Esta misma regla será también aplicable en el caso de que la Sociedad recibiera por correspondencia postal dos o más delegaciones por parte de un mismo accionista. Podrán votar, delegar o asistir cualesquiera de los cotitulares de un depósito de acciones y les serán de aplicación entre sí las reglas de prelación establecidas en este apartado. A los efectos del artículo 126 de la Ley de Sociedades de Capital, se presume que el cotitular que en cada momento realice una actuación (delegación, voto o asistencia física o remota) se encuentra designado por el resto de los copropietarios para ejercitar los derechos de socio.

Complemento a la convocatoria: De conformidad con la legislación vigente y los estatutos sociales, los señores accionistas que representen, al menos, el 5% del capital social podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria incluyendo nuevos puntos en el orden del día, siempre que se acompañen de una justificación o propuesta y dicha solicitud se reciba en el domicilio social, con anterioridad al plazo de cinco días a contar desde la publicación de la convocatoria.





Derecho de información: Se informa a los señores accionistas que a partir de la presente convocatoria cualquiera de ellos podrá obtener de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita, la siguiente información:

VITRUVIO
SOCIMI

- i) Propuesta de acuerdos relativos a los puntos contenidos en el orden del día;
- ii) Informes de los administradores sobre determinados puntos incluidos en el orden del día.
- iii) Cuentas Anuales, Informe de Auditoria e Informe de Gestión.

Se hace constar la publicación en la página web de la Sociedad www.vitruviosocimi.com, de los documentos relativos a las propuestas de los administradores sobre los puntos comprendidos en el orden del día, así como las cuentas anuales y los informes. Además de por el citado medio, los accionistas tendrán a su disposición en la sede social toda la documentación relativa a la convocatoria. Los accionistas podrán también solicitar la entrega o envío gratuito de dichos documentos y los informes o aclaraciones que estimen precisos acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día.





PROPUESTA COMPLETA QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACION A LA JUNTA DE ACCIONISTAS SOBRE LOS PUNTOS INCLUIDOS EN EL ORDEN DEL DÍA DE LA REUNION A CELEBRAR LOS DÍAS 8 DE JULIO DE 2020 EN PRIMERA CONVOCATORIA Y 9 DE JULIO DE 2020 EN SEGUNDA

Punto Primero.

“Aprobar las Cuentas Anuales formuladas por el Consejo de Administración correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019, y publicadas en la web corporativa de la entidad.”

Punto Segundo.

“Aprobar la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019 de acuerdo al siguiente detalle:

	Euros
<u>Base de reparto</u>	
Beneficio del ejercicio	2.691.056,90
	2.691.056,90
<u>Aplicación</u>	
A reserva legal	269.105,69
A reserva voluntaria	127.667,01
A dividendos	2.294.284,20
	2.691.056,90

Punto Tercero.

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





Punto Cuarto. a)

“Se aprueba reelegir como consejero a D. Ignacio Uriarte Perez-Moreiras, por el plazo estatutariamente establecido y quien presente en la reunión se da por notificado y acepta el cargo, declarando no estar incurso en incompatibilidades”.

Punto Cuarto b)

“Se acepta la dimisión presentada por el consejero Entidad de Previsión Social Voluntaria Araba Eta Gasteiz Aurrezki Kutxa II, representada por D. José Ignacio Iglesias Lezama, quien fue nombrado por acuerdo de Junta de Accionistas de fecha 1 de junio de 2017, por el plazo de 6 años”.

Punto Cuarto c)

“Se aprueba nombrar como nuevo consejero, con el fin de cubrir la vacante producida, a Don Tomas Hurtado Helguero, con DNI 11796824-D, con domicilio en Madrid, calle Duque de Rivas número 4, segundo izquierda.”

Punto Quinto.

“Aprobar la devolución de prima de emisión delegando en el Consejo de Administración, por plazo que medie hasta la celebración de la próxima Junta General Ordinaria de la Sociedad, con el máximo de un año, a contar desde la fecha de adopción el acuerdo, la ejecución de la misma.

En todo lo no previsto en este acuerdo, se faculta al Consejo de Administración, tan ampliamente como sea posible, para adoptar las decisiones pertinentes, incluyendo, sin carácter limitativo las siguientes:

- a) la decisión de llevar a efecto o no la devolución*
- b) Realizarla en una o en varias ocasiones*
- c) Decidir la cuantía en cada una de ellas*
- d) Designar las entidades de pago para llevarla a efecto.*

La devolución no podrá tener lugar, en ningún caso, si como consecuencia de la devolución a efectuar, los fondos propios de la sociedad resultaren inferiores a la cifra de capital social ni





cuando, para realizar el pago, fuera necesario elevar el nivel de endeudamiento de la sociedad por encima de lo establecido estatutariamente.”

Punto Sexto.

“Autorizar al Consejo de Administración, en la forma más amplia y eficaz posible en Derecho y de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, para que dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo y sin necesidad de convocatoria ni acuerdo posterior de la Junta General, acuerde, en una o varias veces, cuando y a medida que las necesidades de la Sociedad lo requieran a juicio del propio Consejo, el aumento de su capital social hasta la cantidad máxima equivalente a la mitad del capital social en el momento de esta autorización, emitiendo y poniendo en circulación para ello las correspondientes nuevas acciones 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 el Mercado Alternativo Bursátil, de conformidad con los procedimientos previstos para ellos y solicitar la inclusión de las nuevas acciones en los registro contables de Iberclear

La presente delegación conferida al Consejo de Administración deroga la adoptada anteriormente por la Junta de Accionistas en sesiones anteriores.”

Punto Séptimo.

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





VITRUVIO SOCIMI

INFORME QUE PRESENTA EL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE LA ENTIDAD VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. EN RELACION CON LA PROPUESTA DE AMPLIACION DE CAPITAL A QUE SE REFIERE EL PUNTO 6 DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS A CELEBRAR EN FECHA 8 JULIO DE 2020 EN PRIMERA CONVOCATORIA Y 9 DE JULIO EN SEGUNDA.

1. OBJETO DEL 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 la propuesta relativa al aumento de capital, cuya aprobación se propone a la expresada junta general ordinaria y extraordinaria de accionistas bajo el punto 6º 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 la propuesta formulada y un informe justificando la misma.

2. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

En términos generales, el consejo de administración entiende que la propuesta de acuerdo que se presenta a la junta general se justifica por el desarrollo de la estrategia marcada de crecimiento, con la adquisición sin merma del equilibrio de la estructura financiera de la sociedad, de nuevos inmuebles cuyas características responden a la política de inversiones de la sociedad

Se propone nuevamente ampliar capital mediante aportaciones dinerarias bajo el punto 6º del Orden del Día. Puede, a priori, resultar llamativo que la propuesta que se formula, contempla el incremento total una ampliación con delegación en el Consejo de Administración de la ejecución de ambas en el plazo de un año a contar desde la adopción del acuerdo.

Las razones de la oportunidad de acometer una ampliación de la cifra de capital son, por un lado, la de aprovechar la dinámica de crecimiento de la sociedad, impulsada por dos operaciones de envergadura como lo son la fusión con Unica y la fusión con Fidelges y por otro, la búsqueda y aprovechamiento de oportunidades de inversión en el mercado en un momento propicio para un ajuste de precios de carácter circunstancial y desligado de la evolución previsible de la situación económica general.

Sin embargo y a pesar de encontrar razones, tanto en la coyuntura interna y como en la externa, se propone llevar a efecto mediante delegación en el consejo de administración de la ejecución de las mismas, por las razones que a continuación se exponen.





La captación de fondos no tiene sentido en sí misma, sino que está al servicio de permitir acometer la política de inversión de la compañía con pleno respeto de los tiempos que requieren los minuciosos procesos de identificación, selección, revisión y análisis.

Por otra parte, el régimen SOCIMI exige el mantenimiento de unas determinadas ratios de inversión, que obliga a ser especialmente cauto con la presencia innecesaria en balance de activos no inmobiliarios como pudiera ser tesorería ociosa.

En tercer lugar, la captación de nuevos recursos que no se destinen de manera inmediata a la inversión, provoca un efecto dilución de la rentabilidad por dividendo.

Por último, los aportantes de nuevos recursos, esperan la puesta en valor de sus aportaciones sin dilaciones sustanciales.

A todo lo anterior, hay que añadir que el crecimiento de la base social implica una mayor dificultad para la celebración de juntas de accionistas y la nada desdeñable tarea de cumplimiento regulatorio, pues a cada ejecución de emisión de acciones le precede el registro del Folleto en la Comisión Nacional del Mercado de Valores y le siguen la realización de los tramites y la exteriorización del cumplimiento de requisitos para la admisión a cotización de las nuevas acciones en el mercado alternativo bursátil

Por ello, teniendo en cuenta las razones recién expuestas, parece aconsejable que sea el Consejo quien, a la vista de las concretas oportunidades de inversión y de la situación de los mercados, maneje los tiempos de ejecución de la ampliación acordada y, en lógica, refiera las condiciones de la misma al momento temporal de acometerlas.

3. CARACTERISTICAS DEL AUMENTO DE CAPITAL POR APORTACIONES DINERARIAS

3.1. Importe del aumento de capital.

El importe final máximo de la ampliación será el que el consejo determine que no deberá ser superior al cincuenta por ciento del capital social existente en el momento de adopción del acuerdo por la Junta de Accionistas, el importe deberá constar en el anuncio que se publique para la apertura del periodo de suscripción. El aumento se efectuará con aportaciones dinerarias preservando el derecho de suscripción preferente.

3.2. Tipo de emisión e importe efectivo.

Las acciones de nueva creación se emitirán a un precio que resulte del ultimo NAV publicado en el momento de la apertura del plazo de suscripción. De dicho precio, el importe de 10 euros corresponderá al nominal y el resto a prima de emisión.

3.3. Derecho de suscripción preferente

Los accionistas gozarán del derecho de suscripción preferente en las acciones nuevas en proporción a su participación en el capital social.





Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de los que traen causa según lo dispuesto en el artículo 306.2. de la LSC.

3.4. Fecha de ejecución del aumento de capital

La fecha de ejecución de la ampliación de capital se ejecutará en el plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción del acuerdo facultando al consejo de administración, al amparo de lo previsto en el artículo 297.1 b) de la LSC, para decidir, la cuantía siempre que no supere la mitad del capital a la fecha de adopción del acuerdo por la Junta, la fecha, el modo y manera de ejecutarla y las condiciones de la misma en todo lo no previsto en el acuerdo.

3.5. Suscripción incompleta.

Se prevé expresamente la suscripción incompleta al amparo de lo previsto en el artículo 311 de la LSC, pudiendo el Consejo declararla ejecutada por el número de acciones efectivamente suscritas y desembolsadas.

3.6 Derechos de las nuevas acciones. Solicitud de admisión a negociación en el MAB.

Las acciones que se emitan como consecuencia de la ampliación descrita, serán de la misma clase que las existentes, deberán estar íntegramente desembolsadas y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, correspondiendo la llevanza del registro contable a la Sociedad de gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) y las entidades participantes del sistema. Se solicitará la admisión a negociación de las nuevas acciones en el Mercado Alternativo Bursátil delegando en el consejo la redacción y suscripción de los documentos, instancias y solicitudes necesarias a tal fin.

De acuerdo con lo previsto en la normativa reguladora del Mercado de valores, la sociedad registrará un folleto informativo en la Comisión Nacional del Mercado de Valores de manera previa a la apertura de los periodos de suscripción correspondientes.

Con tal propósito, por tanto, se presenta a la junta general de accionistas la propuesta que a continuación se detalla para que la Junta general de accionistas decida adoptar los acuerdos cuya propuesta completa a continuación se detalla.

4. PROPUESTA COMPLETA.

El acuerdo que el Consejo de Administración propone a la Junta general de accionistas para su aprobación es el que se transcribe a continuación

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





VITRUVIOSOCIMI

el momento de esta autorización, emitiendo y poniendo en circulación para ello las correspondientes nuevas acciones 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 el Mercado Alternativo Bursátil, de conformidad con los procedimientos previstos para ellos y solicitar la inclusión de las nuevas acciones en los registro contables de Iberclear.

