

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

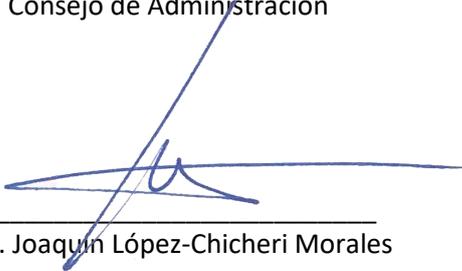
Autorizar al Consejo de Administración, en la forma más amplia y eficaz posible en Derecho y de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, para que dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo y sin necesidad 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 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.

En Madrid a 8 de junio de 2020

El Consejo de Administración



D. Joaquín López-Chicheri Morales

D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras

D. Sergio Olivares Requena

D. Ignacio Uriarte Pérez-Moreiras

D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez

D. Juan Acero-Riesgo Terol

Torrealba y Bezares SL
D. José Antonio Torrealba Elias

D. Sergio Álvarez Sanz

Entidad de Previsión Social Voluntaria
Araba Eta Gasteiz Aurrezki Kutxa II
D. José Ignacio Iglesias Lezama

D. Andrés Femia Bustillo