



ELIX SCM Partners

## ELIX VRS Informe Trimestral 4T 2018



## 1. Resumen Ejecutivo

### 2. Activos en Cartera (\*)

1. VRS001
2. VRS002
3. VRS003
4. VRS004
5. VRS005
6. VRS006
7. VRS007
8. VRS008
9. VRS009
10. VRS010

(\*) El código identificativo sigue un sistema interno

# 1. Resumen Ejecutivo



## 4T: Seguimos construyendo una sólida cartera de activos

- Adquiridos dos de los tres activos comprometidos, ubicados en Barcelona (8,1M€ precio de compra) por medio de Vintage Rents
- Firmados sus préstamos hipotecarios por un total de 4,55M€ con Caixabank (apalancamiento del 55% en VRS009 y del 57,5% en VRS010)
- Firma de línea de crédito con accionista mayoritario por importe máximo de 25M€ (con disposición mínima de 4M€)

## Hechos posteriores:

- Adquirido el tercer activo comprometido (respecto el anterior Informe Trimestral 3T 2018), ubicado en Barcelona (6M€ precio de compra) a través de Vintage Rents
- Firmado su préstamo hipotecario con Caixabank por 3,2M€ (financiación de compra)

# 1. Resumen Ejecutivo



## Nuestra cartera (31.12.2018):

Dirección	Ciudad	Zona	Status	m2 Totales Iniciales	Nº Unidades Iniciales
VRS001	Madrid	Centro	Adquirido	1,091	30
VRS002	Madrid	Salamanca	Adquirido	4,772	33
VRS003	Madrid	Ciudad Lineal	Adquirido	1,438	20
VRS004	Madrid	Chamberi	Adquirido	1,839	25
VRS005	Barcelona	Ciutat Vella	Adquirido	1,631	14
VRS006	Barcelona	Born	Adquirido	3,592	17
VRS007	Barcelona	Born	Adquirido	1,868	12
VRS008	Barcelona	Born	Adquirido	2,514	14
VRS009	Barcelona	Eixample	Adquirido	1,004	12
VRS010	Barcelona	Barcelona	Adquirido	1,072	10
Barcelona	Barcelona	Barcelona	Comprometido	1,266	18
Madrid	Madrid	Madrid	Comprometido	1,032	9
Barcelona	Barcelona	Barcelona	Comprometido	1,502	21
<b>TOTAL</b>				<b>24,621</b>	<b>235</b>

## Principales indicadores:

### KEY METRICS

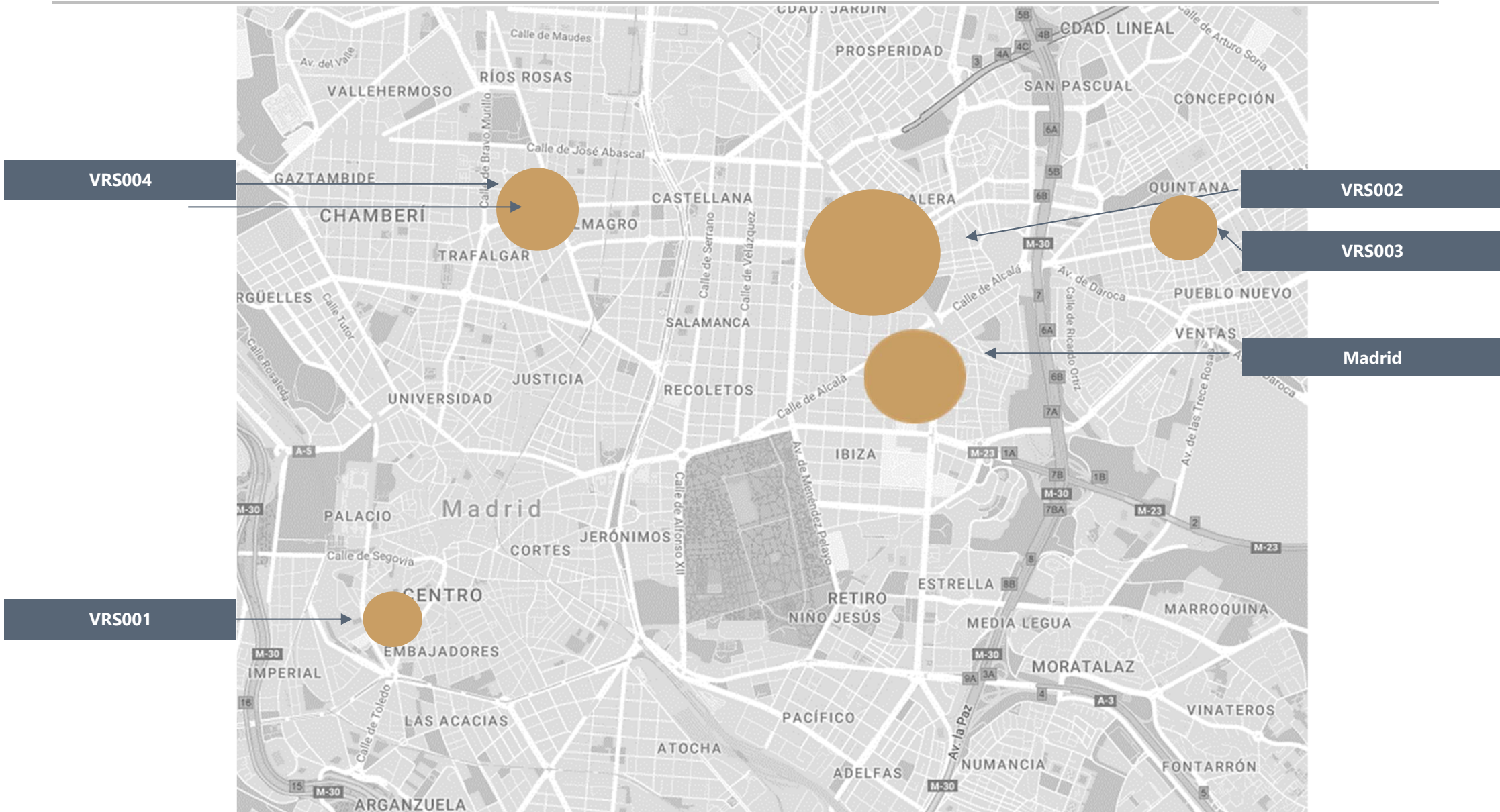
Info a 31.12.2018	en millones €	% s/ capital comprometido
Capital comprometido	103,78	100%
Capital suscrito	45,06	43%
Valor de mercado activos en cartera*	70,96	68%
EPRA NAV**	46,34	45%

\* Valoración de activos a 31.12 preparado por CBRE, según criterio RICS.

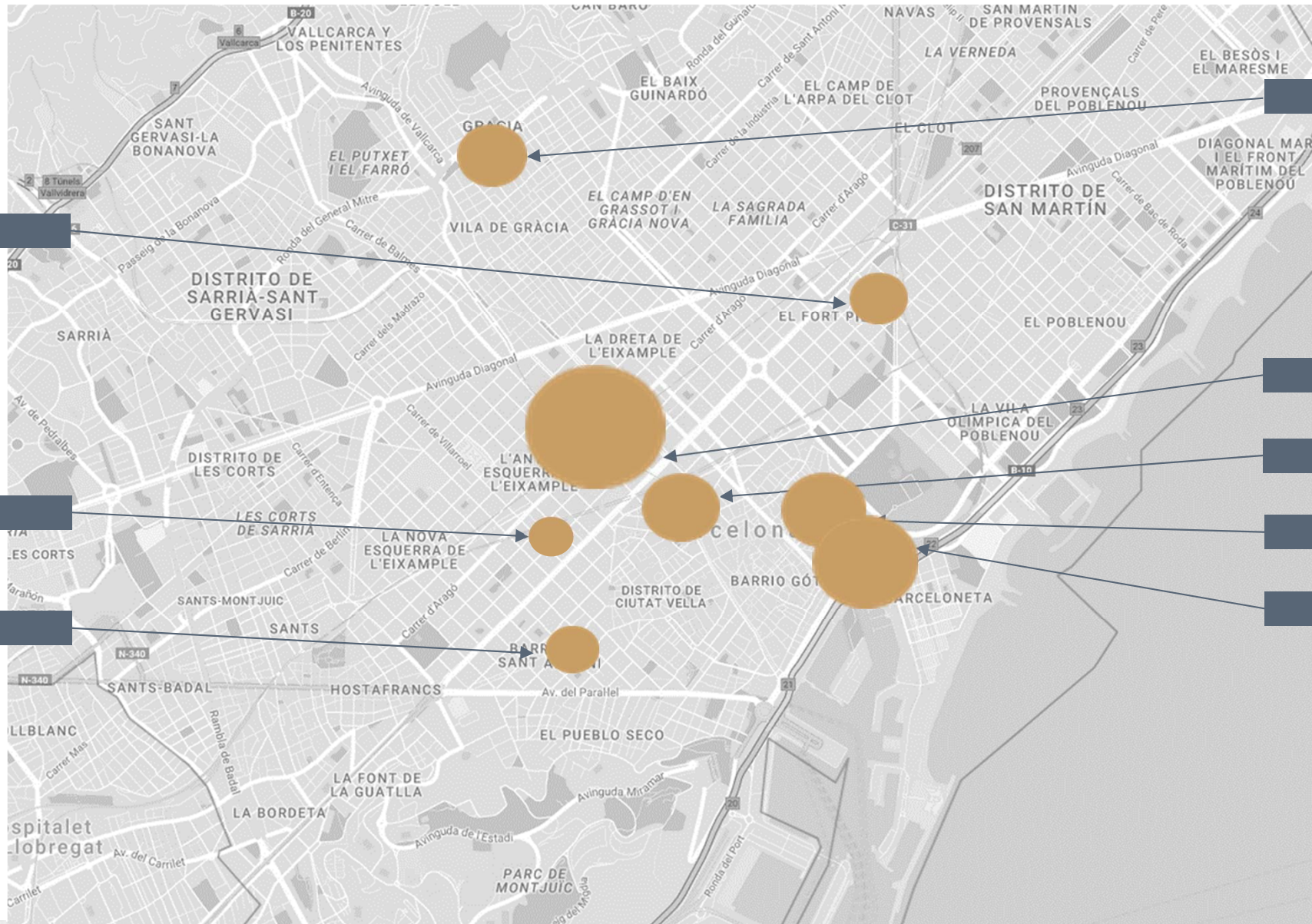
Valor de mercado de las arras incluidos.

\*\* Valoración EPRA NAV a 31.12.18 realizada por CBRE.

# 1. Resumen Ejecutivo: Cartera Madrid



# 1. Resumen Ejecutivo: Cartera Barcelona



1. Resumen Ejecutivo

- 2. Activos en Cartera (31.12.2018)**

1. VRS001
2. VRS002
3. VRS003
4. VRS004
5. VRS005
6. VRS006
7. VRS007
8. VRS008
9. VRS009
10. VRS010

# 2.1 VRS001



## Emplazamiento

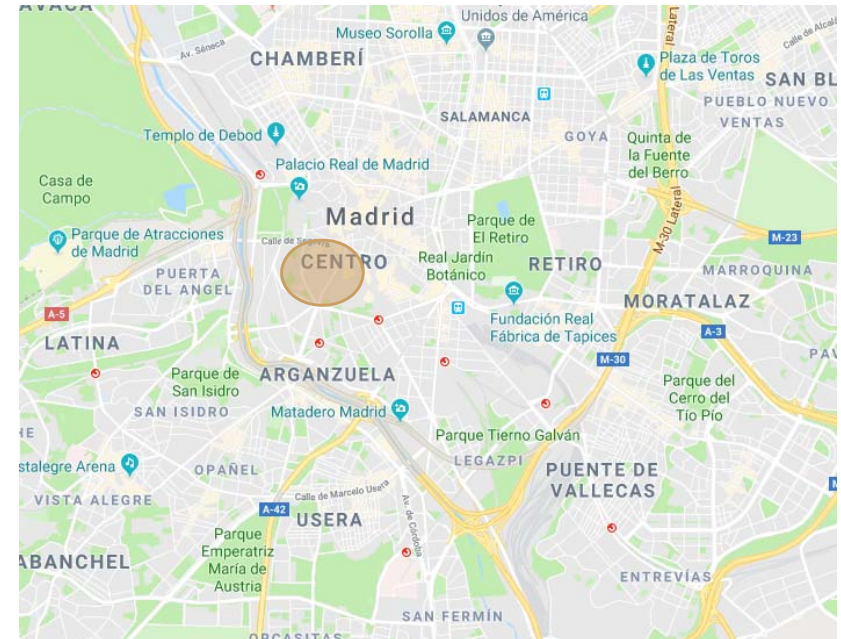
- La Latina está ubicada en el corazón del área del Palacio, en el distrito del Centro. Es una de las zonas más encantadoras y tradicionales de la ciudad. Sus calles se remontan a la época medieval y gravitan alrededor de 2 plazas principales: la Plaza de la Cebada y la Plaza de La Paja, y conforma lo que solía ser la ciudad original de Madrid. Algunos restos de las murallas medievales se pueden apreciar todavía en la zona.
- Buenas comunicaciones de metro y autobús. A 10-12 minutos a pie de Plaza Mayor y Puerta del Sol.
- Este tipo de edificio tradicional de pisos de tamaño reducido es una opción muy demandada por quienes buscan vivir en el centro de la ciudad y en edificios llenos de historia y carácter.

## Status (S) /Próximas Acciones (PA)

- **(S):** Licencia recibida en febrero de 2019.
- **(PA):** Cerrar licitación.

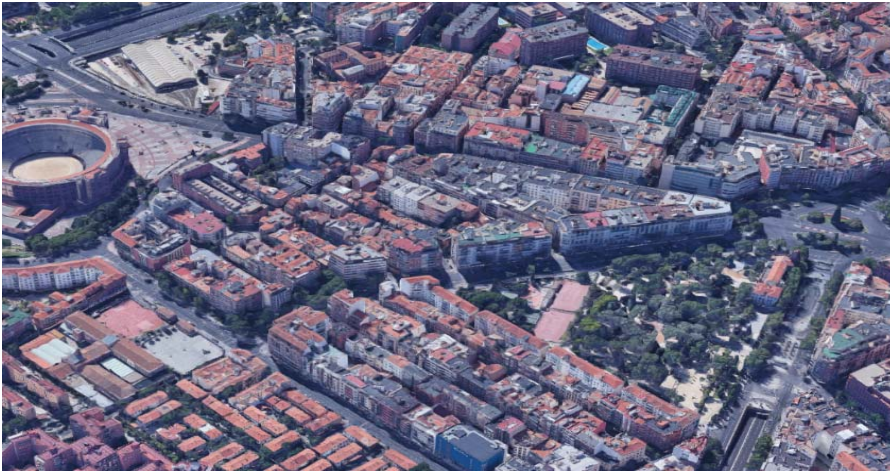
## Descripción del Inmueble

- Edificio de tipo histórico y tradicional, distribuido alrededor de un patio interior y un corredor para acceder a sus muchas unidades pequeñas en la parte posterior. Llamadas "corralas", tienen alta demanda.
- Vacío, sin inquilinos aunque requiere obras estructurales.
- Tanto el volumen edificatorio como los apartamentos existentes están legalmente registrados.
- Fachada y patio interior protegidos por el Catálogo de Edificios Protegidos de Madrid.





## 2.2 VRS002



### Emplazamiento

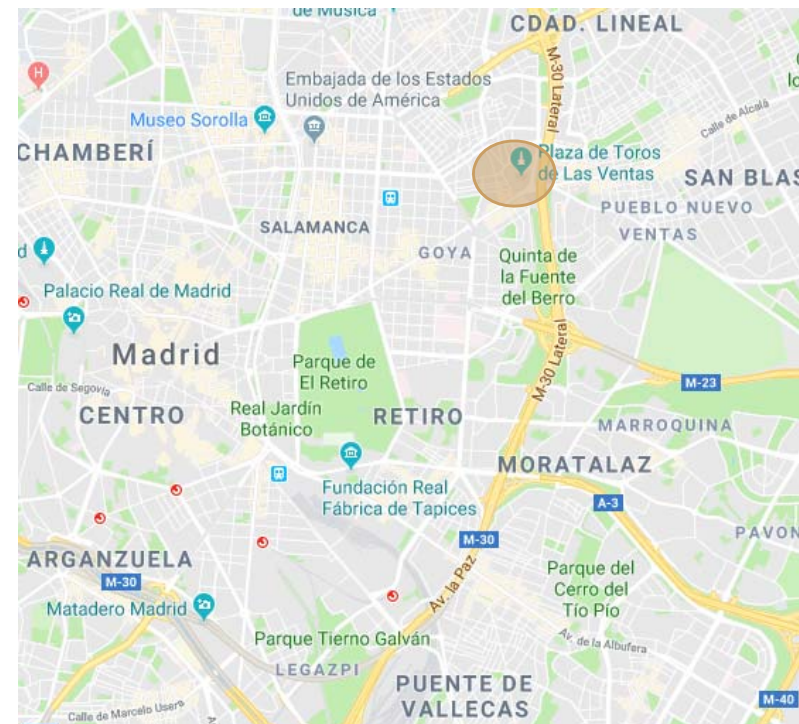
- Ubicado en el distrito de Salamanca, al otro lado del barrio de Lista, con fácil acceso al aeropuerto, metro y la estación principal de autobuses.
- Cerca del centro comercial Goya-Alcalá, WeZink Sports Center,...
- Ideal para familias, muy tranquilo, atractivo a su vez para parejas jóvenes, al lado del Parque Eva Perón.
- Accesible para familias y singles que no pueden pagar las rentas más altas de los distritos de Salamanca.

### Status (S) /Próximas Acciones (PA)

- **(S):** Alcance del proyecto revisado.
- **(PA):** Comienzo de obras en 2T.

### Descripción del Inmueble

- El activo está conformado por dos edificios, ambos exteriores, con dos grandes locales comerciales en planta baja (> 900 m2 cada uno) que operan como parking y concesionario de automóviles.
- Su localización, sin edificios en frente y en una calle ancha y tranquila, lo convierte en una propiedad única en su zona.



## 2.3 VRS003



### Emplazamiento

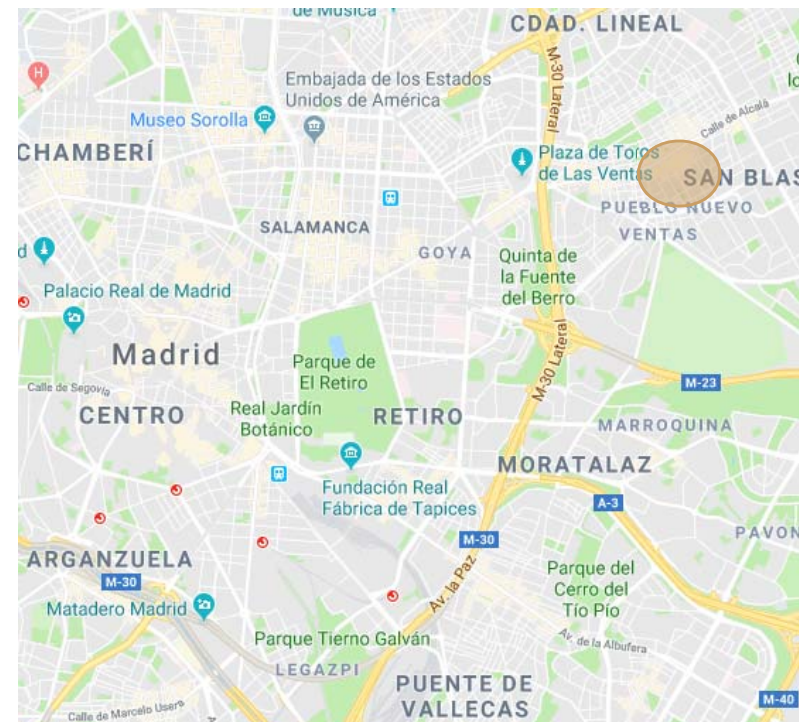
- Ubicado en el distrito de Ciudad Lineal, barrio de clase trabajadora, y bien comunicado con estación de metro al lado del edificio y principales líneas de autobuses.
- Cerca de la calle de Alcalá, con gran actividad comercial de barrio.
- Muy atractivo para parejas jóvenes, dada la limitada oferta de viviendas de calidad en la zona.

### Status (S) /Próximas Acciones (PA)

- **(S):** Iniciando obras de construcción de 5 viviendas. Licencia para obras principales presentada.
- **(PA):** Comercialización de las primeras 6 unidades.

### Descripción del Inmueble

- Edificio esquinero, muy luminoso, con amplio patio trasero y unidades de alquiler muy atractivas.
- Posee una zona semisótano con gran potencial para promover oficinas o lofts.



## 2.4 VRS004



### Emplazamiento

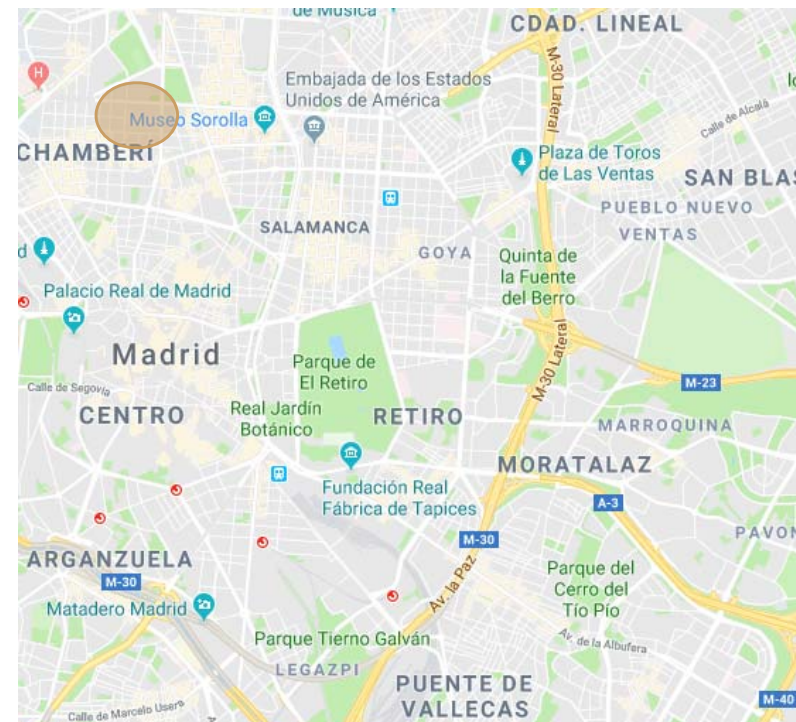
- Ubicado en el distrito de Chamberí, forma parte de la llamada Almendra Central de Madrid.
- Muy cerca de líneas de metro y autobús, así como centros culturales y comercios.
- Muy atractivo para todo tipo de clientes, especialmente parejas jóvenes, profesionales y estudiantes.

### Status (S) /Próximas Acciones (PA)

- **(S):** Esperando aprobación de licencia.
- **(PA):** Inicio obras de estructura.

### Descripción del Inmueble

- Edificio clásico en uno de los barrios más buscados de Madrid: Chamberí.
- Trabajos de refuerzo estructural completados al 80%. Se ha realizado un estudio sobre el impacto económico de dicho coste.
- Amplias zonas comunes y pisos luminosos.



## 2.5 VRS005



### Emplazamiento

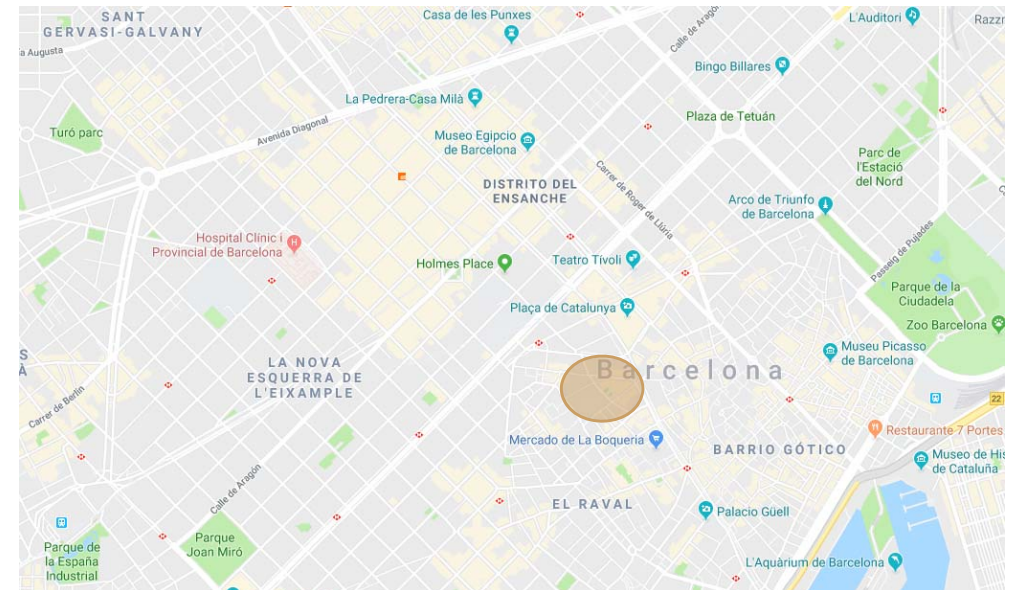
- Situado en zona prime, es un barrio moderno, ideal tanto para residentes locales como internacionales.
- Zona de clase alta en el centro de la ciudad, en el distrito de Ciutat Vella.
- Cuenta con una enriquecedora mezcla de negocios tradicionales y nuevas tiendas de moda.
- Cerca del Gran Teatro del Liceo y la Boquería, ambos en las Ramblas.
- En una calle peatonal muy tranquila y con gran encanto.

### Status (S) /Próximas Acciones (PA)

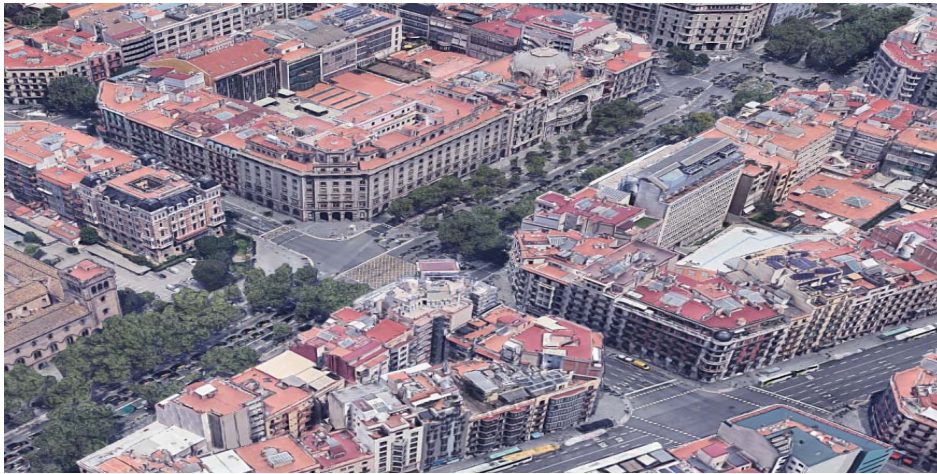
- **(S):** Licencia para obras principales presentada. En proceso de licitación.
- **(PA):** Trabajando en los documentos finales de construcción y ofertas de valoración (en proceso de licitación).

### Descripción del Inmueble

- Edificio residencial clásico de 1929.
- Conserva elementos originales: suelos de mosaico, techos altos...
- Los parámetros urbanísticos de la calle permiten la segregación de entidades, pasando de 10 a 20.



## 2.6 VRS006



### Emplazamiento

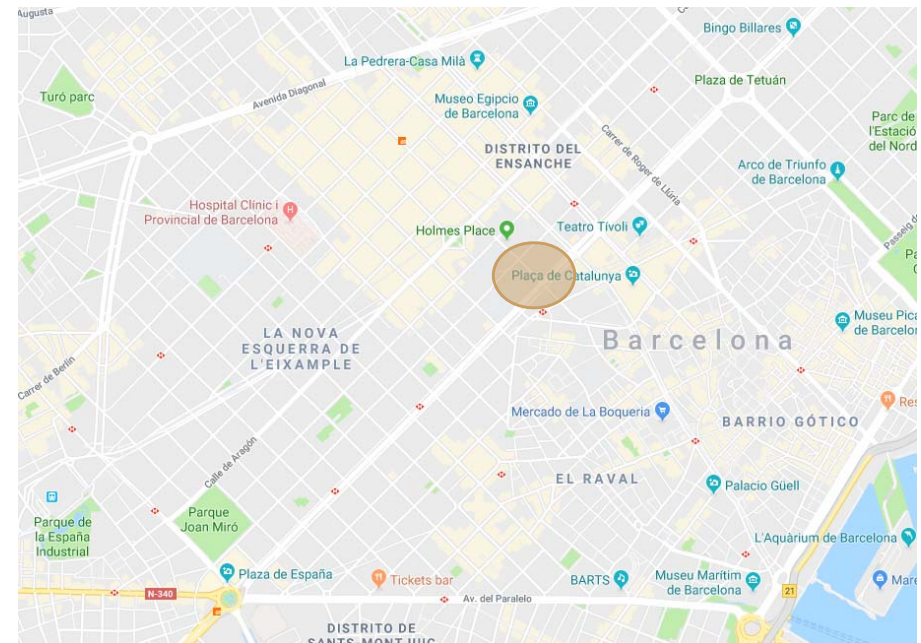
- Ubicado en el centro de la ciudad, junto a la Universidad de Barcelona y a pocos metros de Plaza Cataluña.
- Zona de lujo, límite entre Eixample y Ciutat Vella.
- Edificio esquinero con la mejor ubicación comercial, domina las dos arterias principales de Barcelona.

### Status (S) /Próximas Acciones (PA)

- **(S):** Licencia para obras principales presentada. En proceso de licitación.
- **(PA):** Trabajando en los documentos finales de construcción.

### Descripción del Inmueble

- Edificio de 1920.
- El edificio tiene una presencia imponente, conservando muchos de sus elementos originales.
- Pisos muy amplios.



## 2.7 VRS007



### Emplazamiento

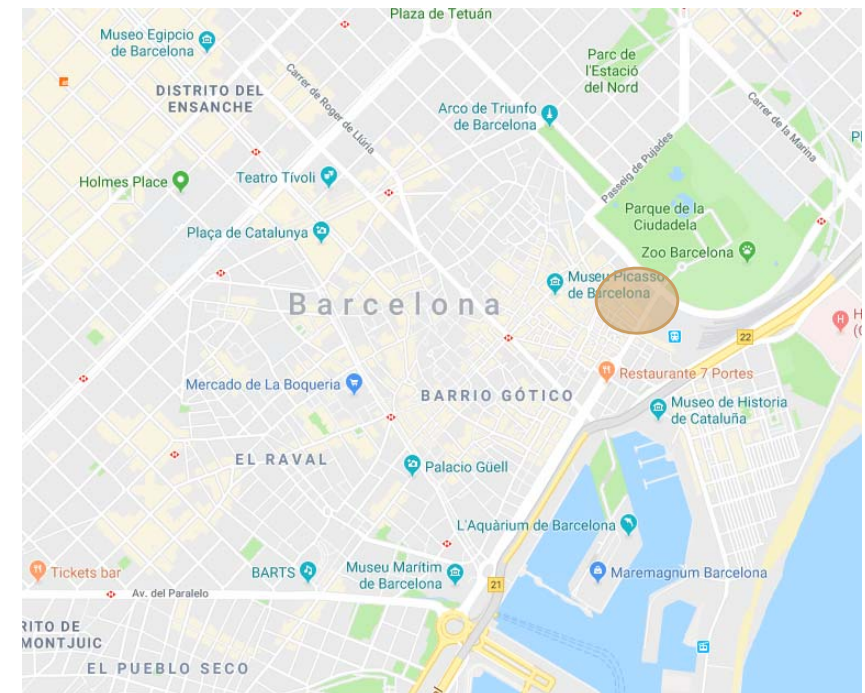
- En zona privilegiada, justo enfrente del mercado del Born y cerca del parque de la Ciutadella.
- El barrio se ha convertido en uno de los lugares más valorados y demandados de la ciudad.
- Rodeado de calles peatonales, tiendas de marcas premium, restaurantes de moda y exclusivas boutiques.
- Muy cerca del paseo marítimo, el Museo Picasso y la Catedral de Santa Maria del Mar.

### Status (S) /Próximas Acciones (PA)

- **(S):** Licencia para obras principales presentada. En proceso de licitación.
- **(PA):** Trabajando en los documentos finales de construcción y valoración de ofertas.

### Descripción del Inmueble

- Construido en 1904.
- Forma parte de un conjunto de edificaciones de interés histórico, al conservar muchos elementos característicos y propios de la Barcelona modernista.



## 2.8 VRS008



### Emplazamiento

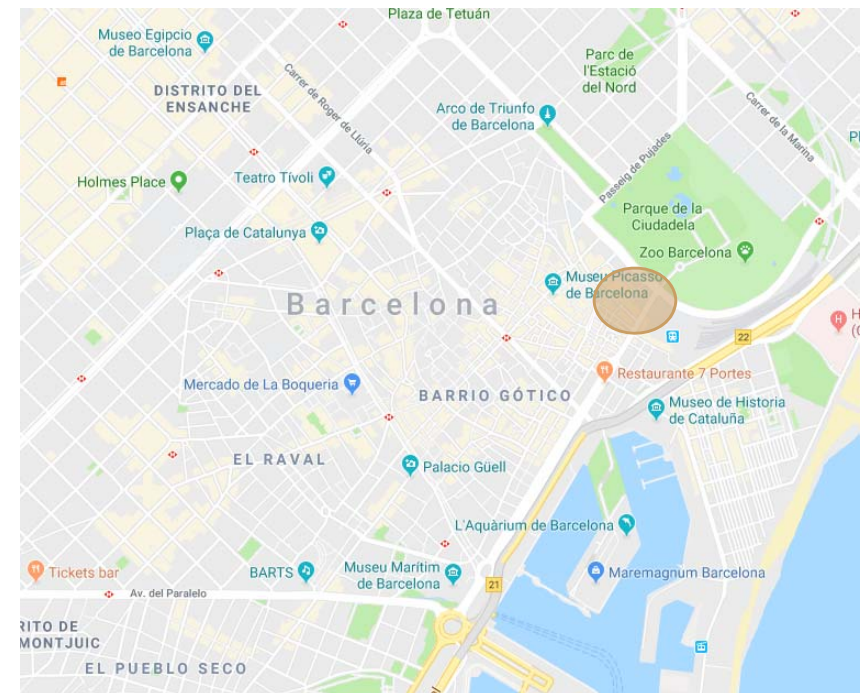
- Ubicado en una zona privilegiada, justo enfrente del mercado del Born, a pocos metros del parque de la Ciutadella, el paseo marítimo, el Museo Picasso y la Catedral de Santa María del Mar.
- El vecindario se ha actualizado en los últimos años, convirtiéndose en uno de los lugares más deseados de la ciudad.
- Rodeado de calles peatonales, con restaurantes de moda y exclusivas boutiques.

### Status (S) /Próximas Acciones (PA)

- **(S):** Licencia para obras principales presentada. En proceso de licitación.
- **(PA):** Trabajando en los documentos finales de construcción y valoración de ofertas.

### Descripción del Inmueble

- Edificio clásico de 1895.
- Forma parte de un conjunto de edificaciones de interés histórico, al conservar muchos elementos característicos y propios de la Barcelona modernista.



## 2.9 VRS009



### Emplazamiento

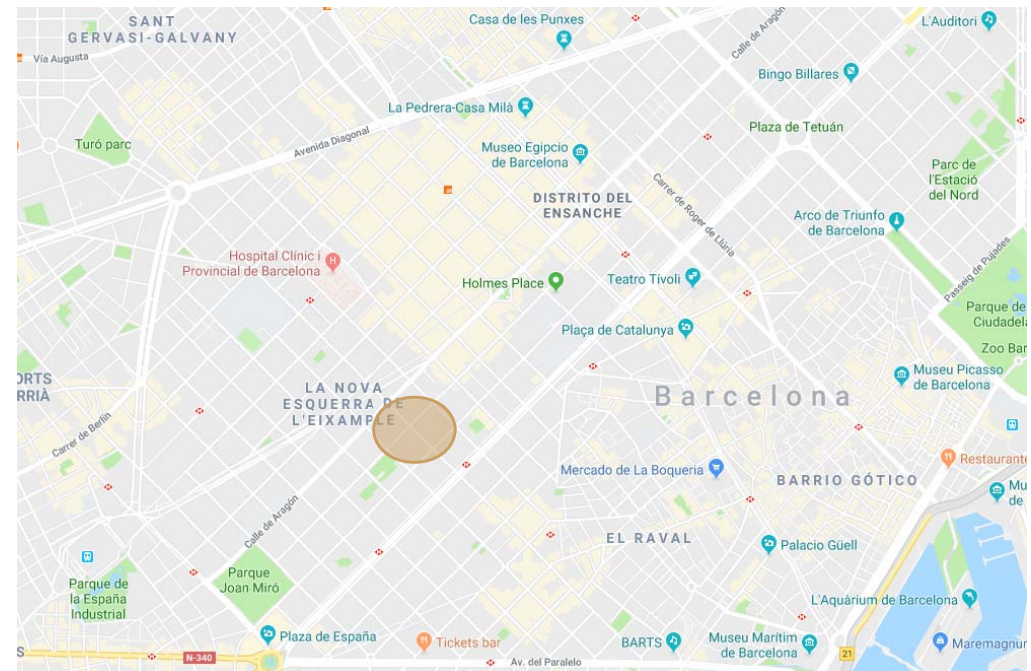
- Ubicado en el distrito Eixample Esquerra, zona centro, entre Comte Borrell St, Comte D'Urgell St, Roma Avenue y Gran Vía de les Corts Catalanes.
- Área de clase media-alta en el centro de la ciudad.
- Zona bien comunicada, cerca de la Estación de Tren de Sants y de las principales calles en Barcelona.

### Status (S) /Próximas Acciones (PA)

- **(S):** Obras del edificio terminada. 6 de las 12 unidades ya alquiladas.
- **(PA):** Trabajando en la comercialización de las unidades restantes.

### Descripción del Inmueble

- Edificio clásico en el distrito del Eixample, completamente renovado.
- Distribuido en un solo edificio con planta baja, un espacio para Comercio y un sobresaliente duplex con un gran jardín privado, así como 5 plantas con 2 unidades residenciales en cada una: 1 unidad comercial y 11 unidades residenciales.





## 2.10 VRS010



### Emplazamiento

- La propiedad está localizada en el distrito del Eixample, justo en el barrio de San Antonio
- Al lado de Ciutat Vella y del Mercado de Sant Antoni, el cual ha sido recientemente renovado y representa el motor del vecindario con buenas perspectivas para el future cercano.
- Cerca de Plaza Espanya, tiene multiples conexiones de transporte público y próximo a las principals arterias de la ciudad (C-31, Ronda Litoral).

### Status (S) /Próximas Acciones (PA)

- **(S):** En comercialización. Buen ritmo.

### Descripción del Inmueble

- Edificio esquinado con una configuración singular. Tiene unidades residenciales luminosos y con exterior.
- La propiedad tiene entresuelo y planta baja para uso como entidades comerciales y 5 pisos para uso residencial. Todas estas unidades residenciales han sido reformadas quedando una única unidad por planta y 1 duplex.



- Excepto allí donde se indique lo contrario en el presente documento, la información proporcionada en este informe se basa en temas que existen en la fecha indicada y puede estar desactualizada. La entrega de este documento no implica que la información aquí contenida sea correcta en cualquier momento posterior a la fecha presente. La información relacionada con el Programa y las posibles transacciones se han recopilado del Grupo ELIX y otras fuentes públicas o se basan en proyecciones internas, estimaciones o creencias de ELIX SCM Partners, S.L., y nadie de ELIX SCM Partners, S.L. o de sus asesores, gerentes, socios, miembros de la junta directiva, empleados o miembros del equipo brindan cualquier garantía en cuanto a la exactitud de la información aquí reflejada.
- Las proyecciones proporcionadas en este documento han sido realizadas basándose en la opinión subjetiva de ELIX SCM Partners, S.L. en relación con el mercado, y están sujetas a cambios en línea con el comportamiento del mercado en el futuro. Las proyecciones, estimaciones o predicciones, con respecto a la economía, el mercado de valores, la renta fija o cualquier otro mercado, no son necesariamente indicativos de resultados futuros o probables y no son más que la opinión de ELIX SCM Partners, S.L.. No hay garantía de que ninguno de estos activos presentados en este documento sea finalmente adquirido por el Programa en estos términos o en su totalidad.
- Este documento no constituye una recomendación legal, fiscal, de inversión o de cualquier otra índole. La persona / institución que recibe esta información no debe tomar ninguna decisión de inversión sin consultar previamente a sus propios asesores legales, fiscales, financieros o de cualquier otro tipo, acorde a sus circunstancias particulares.



## ELIX SCM Partners

### **BARCELONA**

Passatge Permanyer, 19 - 08009 Barcelona  
Tel: (+34) 93 217 38 01 – Fax: (+34) 93 368 10 77  
[barcelona@elix.es](mailto:barcelona@elix.es)

### **MADRID**

C/ Velázquez, 70 , 4º ext.izq.  
28001 Madrid  
[madrid@elix.es](mailto:madrid@elix.es)

