



ELIX SCM Partners

ELIX VRS Informe Trimestral 3T 2018



1. Resumen Ejecutivo

2. Activos en Cartera (*)

1. VRS001

2. VRS002

3. VRS003

4. VRS004

5. VRS005

6. VRS006

7. VRS007

8. VRS008

(*) El código identificativo sigue un sistema interno

1. Resumen Ejecutivo



3T: Seguimos construyendo una sólida cartera de activos

- Adquiridos 4 de los 7 activos comprometidos, ubicados en Barcelona (34M€ precio de compra)
- Firmados sus préstamos hipotecarios por un total de 22,04M€ (18,7M€ financiación compra + 3,34M€ financiación Capex) con Caixabank
- Financiaciones de VRS003 y VRS004 cerradas a principios de julio por un total de 5,5M€ (3,6M€ financiación compra + 1,9M€ financiación Capex) con Caixabank

Hechos posteriores:

- Adquirido 1 de los restantes 3 activos comprometidos (Lote Delta) en Barcelona (4,1M€ precio de compra), a través de Vintage Rents
- Firmado su préstamo hipotecario de 2,25M€ (financiación compra) con Caixabank

1. Resumen Ejecutivo



Nuestra cartera:

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
Barcelona	Barcelona	Barcelona	En arras	1,072	10
Barcelona	Barcelona	Barcelona	En arras	1,266	18
Barcelona	Barcelona	Barcelona		1,502	21
TOTAL				23,589	226

Principales indicadores:

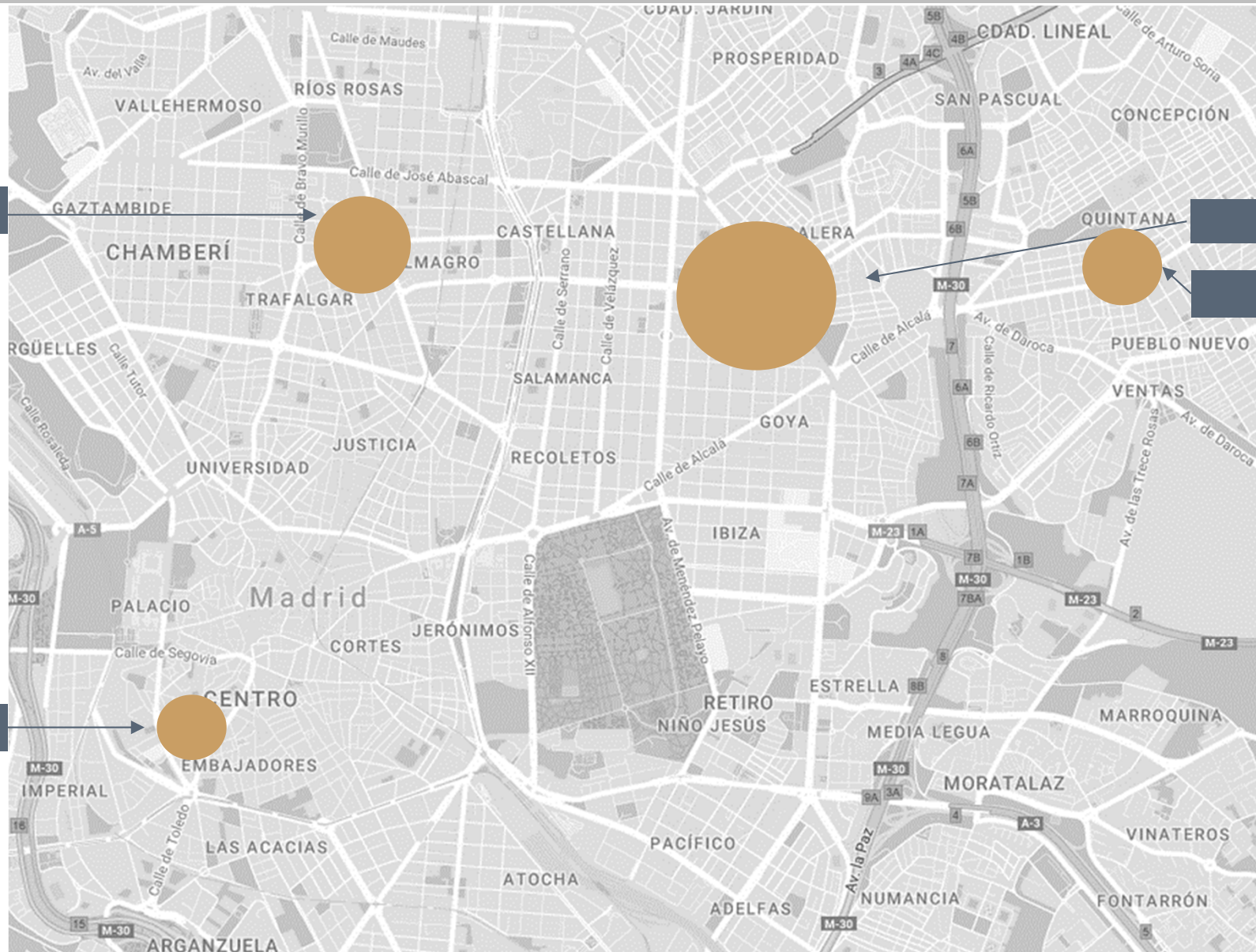
KEY METRICS		
Info a 30.09.2018	en millones €	%
Capital comprometido	103,78	100%
Capital suscrito	45,06	43%
Valor de mercado activos en cartera*	73,73	71%
EPRA NAV**	48,60	47%

* Valoración sin inspección técnica de activos a 30.06 preparado por CBRE, según criterio RICS.

Activos en arras incluidos.

** EPRA NAV a 30.06.18 realizada por CBRE.

1. Resumen Ejecutivo: Cartera Madrid



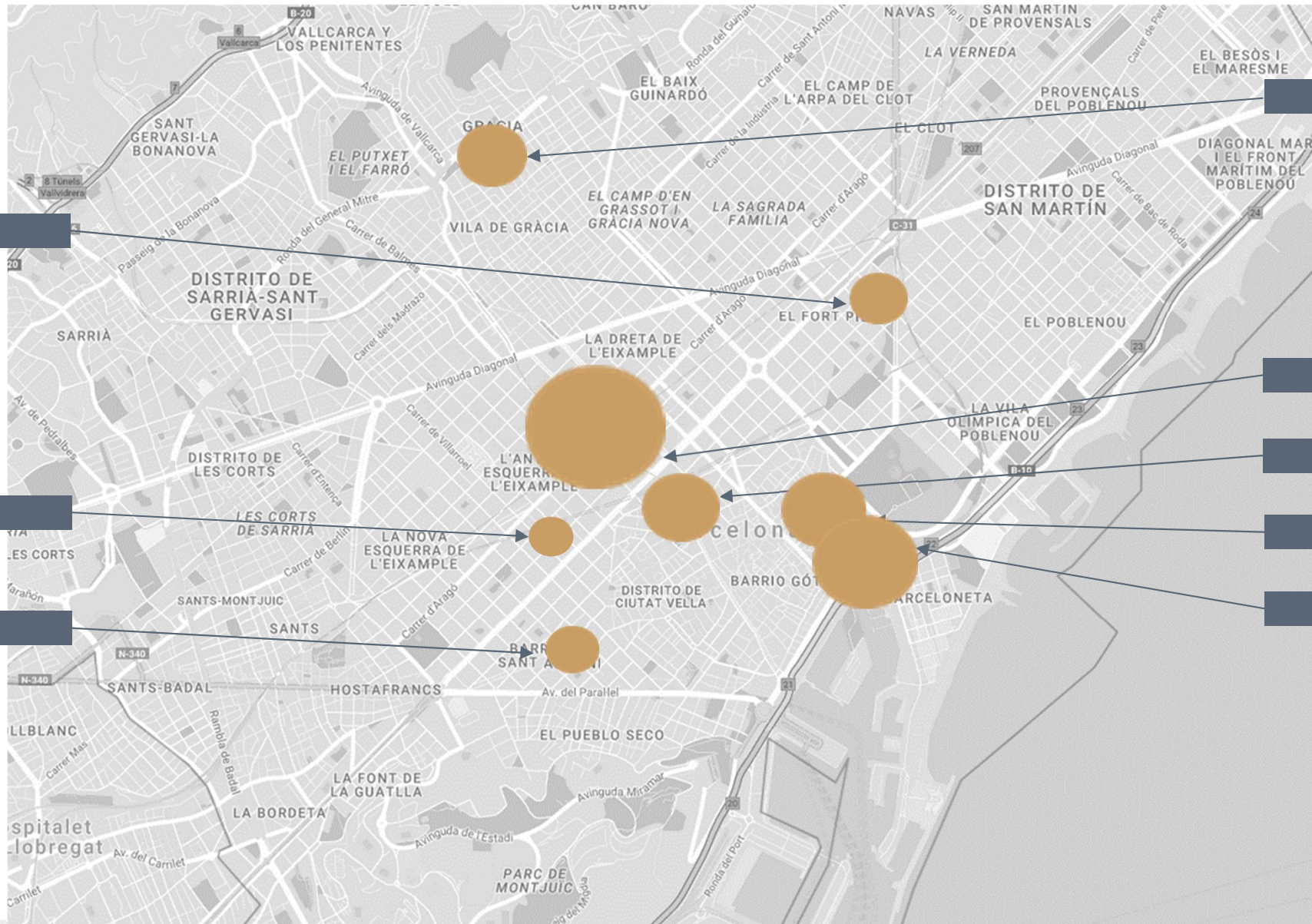
VRS004

VRS002

VRS003

VRS001

1. Resumen Ejecutivo: Cartera Barcelona



Barcelona

Barcelona

VRS009

VRS006

VRS005

Barcelona

VRS008

VRS007

1. Resumen Ejecutivo

2. Activos en Cartera

1. VRS001

2. VRS002

3. VRS003

4. VRS004

5. VRS005

6. VRS006

7. VRS007

8. VRS008

2.1 VRS001



Emplazamiento

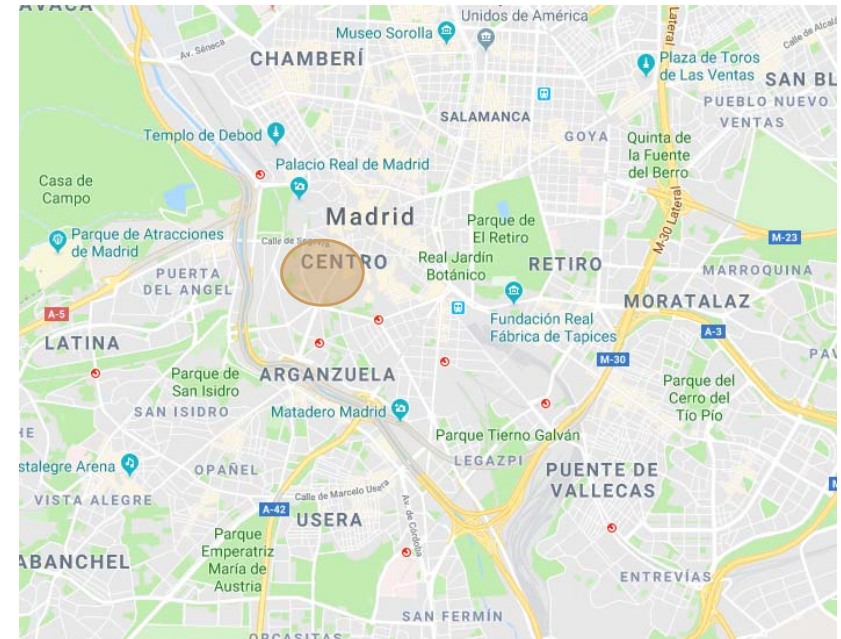
- La Latina está ubicada en el corazón del área del Palacio, en el distrito del Centro. Es una de las zonas más encantadoras y tradicionales de la ciudad. Sus calles se remontan a la época medieval y gravitan alrededor de 2 plazas principales: la Plaza de la Cebada y la Plaza de La Paja, y conforma lo 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)

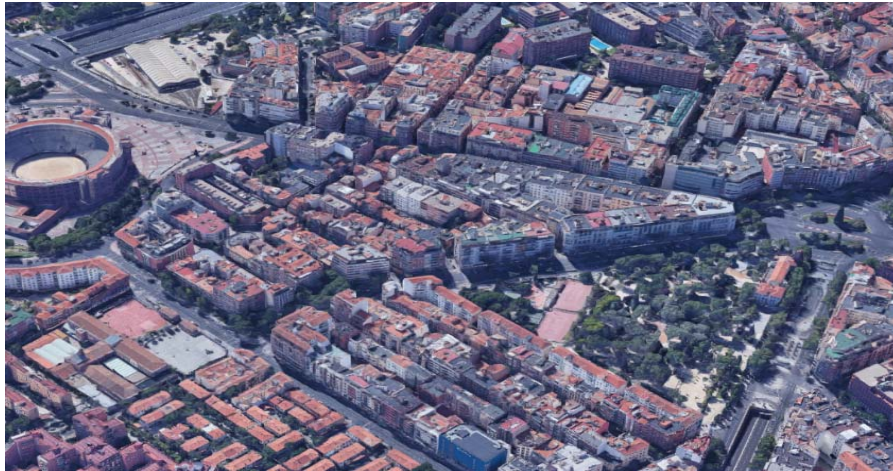
- **(S):** El refuerzo estructural se inició en 3T 2018, y se prevé su finalización durante 1T 2019.
- **(PA):** A la espera de obtención del permiso de construcción para las viviendas para finales de 4T 2018.

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

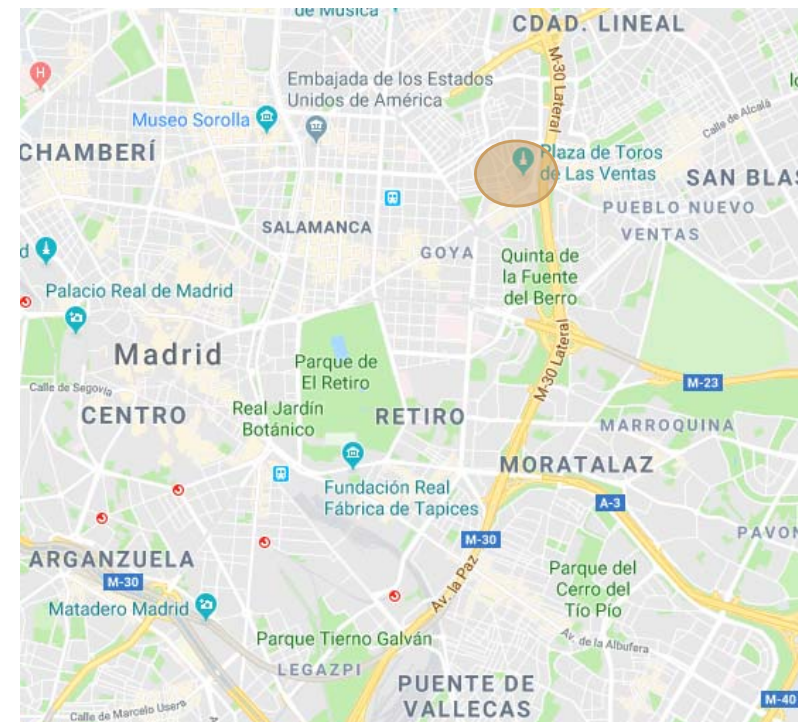
- Ubicado en el distrito de Salamanca, al otro lado del barrio de Lista, con fácil acceso al aeropuerto, metro y la estación principal de autobuses.
- Cerca del centro comercial Goya-Alcalá, WeZink Sports Center,...
- Ideal para familias, muy tranquilo, atractivo a su vez para parejas jóvenes, al lado 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):** Licencia presentada en 1T 2018, con aprobación prevista para febrero 2019. Documentos de construcción en 4T 2018.
- **(PA):** Estamos llevando a cabo una inspección minuciosa de la estructura del edificio.

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

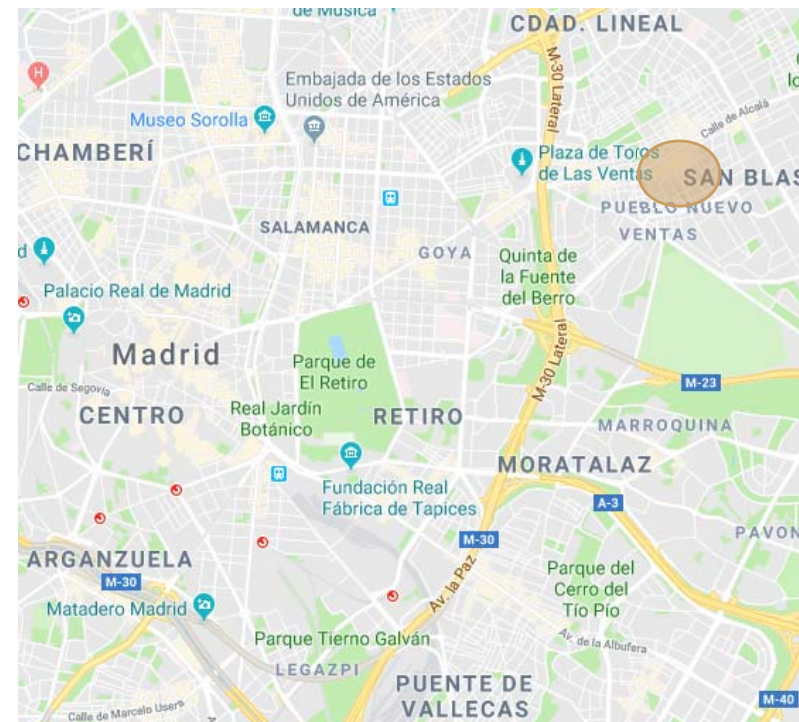
- Ubicado en el distrito de Ciudad Lineal, barrio de clase trabajadora, y bien comunicado con estación de metro al lado del edificio y principales líneas de autobuses.
- Cerca de la calle de Alcalá, con gran actividad comercial de barrio.
- Muy atractivo para parejas jóvenes, dada la limitada oferta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

Status (S) / Próximas Acciones (PA)

- **(S):** Reforma de 6 viviendas a entregar en 4T 2018.
- **(PA):** Solicitud de licencia de obra mayor presentada en 2T 2018, con aprobación prevista para 1T 2019.

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):** Solicitud de licencia presentada en 2T 2018, con aprobación prevista para 1T 2019.
- **(PA):** Las obras para la consolidación estructural comenzarán en 4T 2018. Actualmente estamos llevando a cabo una inspección pormenorizada de la estructura del edificio.

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

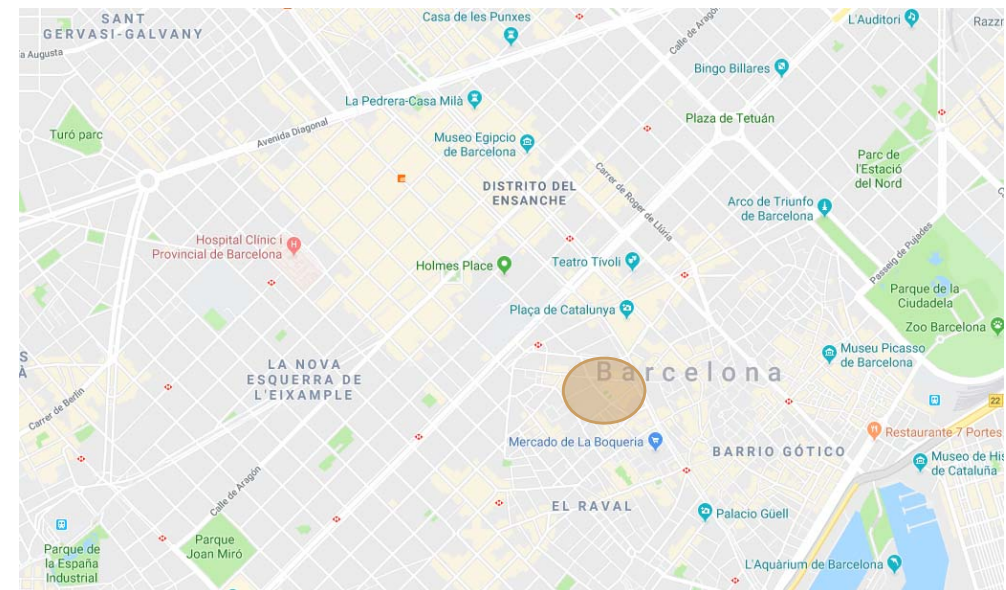
- Situado en zona prime, es un barrio moderno, ideal tanto para residentes locales como internacionales.
- Zona de clase alta en el centro de la ciudad, en el distrito de Ciutat Vella.
- Cuenta con una enriquecedora mezcla de negocios tradicionales y nuevas tiendas de moda.
- Cerca del Gran Teatro del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

Status (S) / Próximas Acciones (PA)

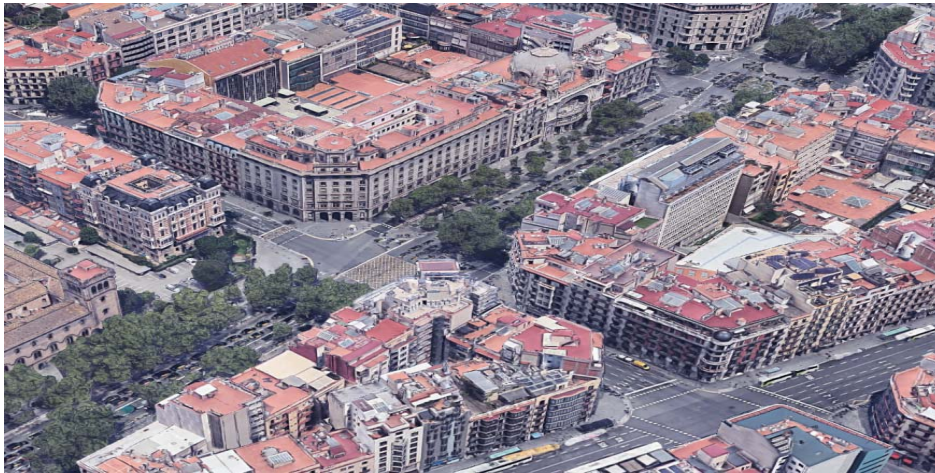
- **(S):** Documentación requerida para la licencia de obra mayor entregada en 2T 2018, con aprobación prevista para 1T 2019.
- **(PA):** Trabajando en los documentos finales de construcción..

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

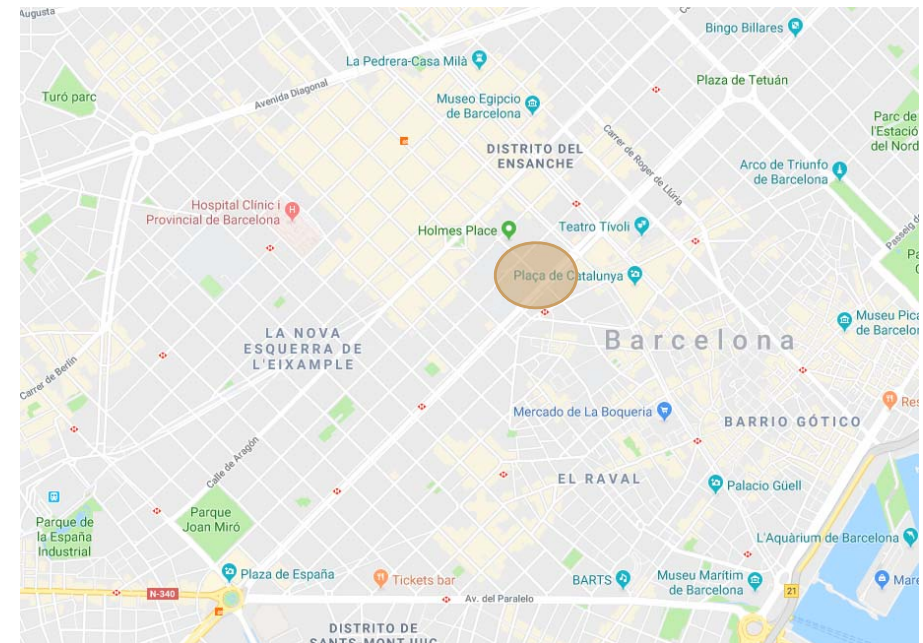
- Ubicado en el centro de la ciudad, junto a la Universidad de Barcelona y a pocos metros de Plaza Cataluña.
- Zona de lujo, limítrofe entre Eixample y Ciutat Vella.
- Edificio esquinero con la mejor ubicación comercial, domina las dos arterias principales de Barcelona.

Status (S) / Próximas Acciones (PA)

- **(S):** Solicitud de licencia de obra mayor presentada en 3T 2018, con aprobación prevista para 1T 2019.
- **(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

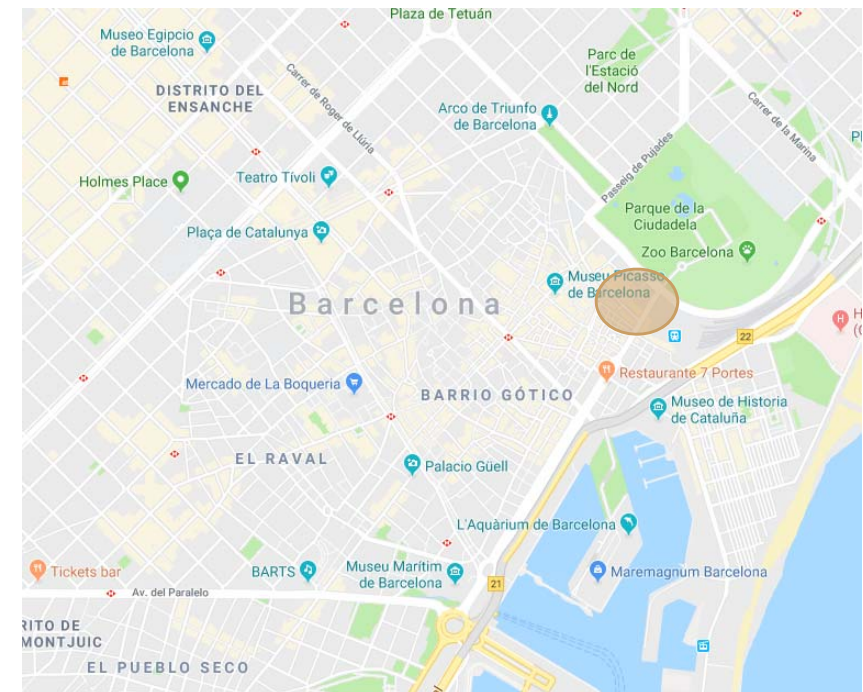
- En zona privilegiada, justo enfrente del mercado del Born y cerca del parque de la Ciutadella.
- El barrio se ha convertido en uno de los lugares más valorados y demandados de la ciudad.
- Rodeado de calles peatonales, tiendas de marcas premium, restaurantes de moda y exclusivas boutiques.
- Muy cerca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

Status (S) / Próximas Acciones (PA)

- **(S):** Solicitud de licencia de obra mayor presentada en 3T 2018, con aprobación prevista para 1T 2019.
- **(PA):** Trabajando en los documentos finales de construcción.

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

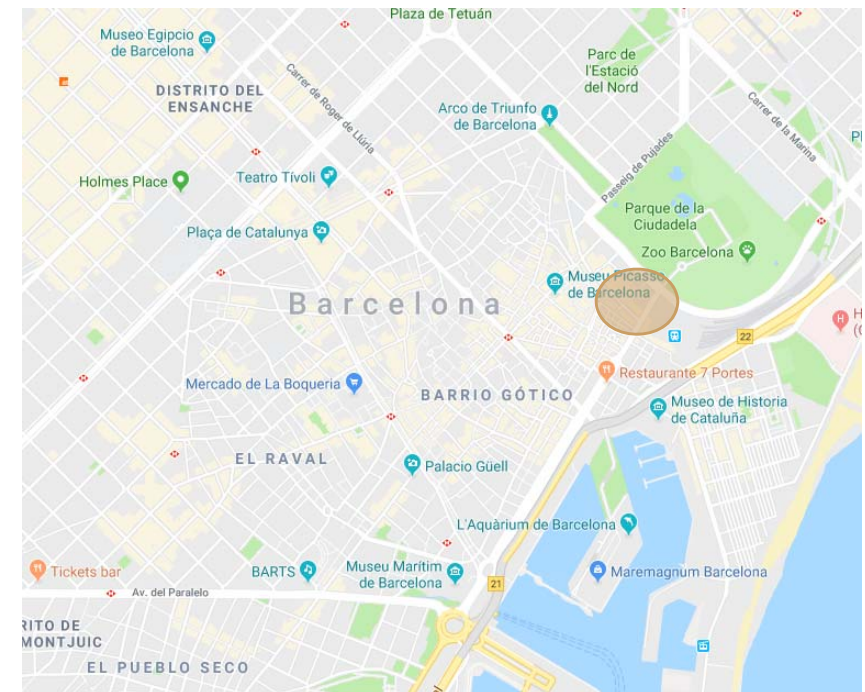
- Ubicado en una zona privilegiada, justo enfrente del mercado del Born, a pocos metros del parque de la Ciutadella, el paseo marítimo, el Museo Picasso y la Catedral de Santa María del Mar.
- El vecindario se ha actualizado en los últimos años, convirtiéndose en uno de los lugares más deseados de la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

Status (S) / Próximas Acciones (PA)

- **(S):** Solicitud de licencia de obra mayor presentada en 3T 2018, con aprobación prevista para 1T 2019.
- **(PA):** Trabajando en los documentos finales de construcción.

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.



- 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

MADRID

C/ Velázquez, 70 , 4º ext.izq.
28001 Madrid
madrid@elix.es

