

FOLLETO INFORMATIVO



Este folleto informativo (el "**Folleto**") de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. ("**Vitruvio**" o la "**Sociedad**"), elaborado de conformidad con los Anexos 23, 24 y 26 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta al formato, el contenido, el examen y la aprobación del folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga el Reglamento (CE) n.º 809/2004 de la Comisión ("**Reglamento 2019/980**"), ha sido aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("**CNMV**") e inscrito en sus registros oficiales con fecha 1 de junio de 2023.

Vitruvio ha optado por elaborar el Folleto de conformidad con el artículo 32 y los Anexos 23, 24 y 26 del Reglamento 2019/980 dado que no tiene valores admitidos a negociación en un mercado regulado y tiene la consideración de pequeña y mediana empresa a los efectos del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE ("**Reglamento 2017/1129**"), en la medida en que, según sus últimas cuentas anuales, (i) tuvo un número medio de empleados inferior a 250 a lo largo del ejercicio 2022; y (ii) su volumen de negocios neto en el ejercicio 2022 no fue superior a 50.000.000 de euros.

De conformidad con el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, el Folleto, compuesto por la Nota de Valores, la Nota de Síntesis y el Documento de Registro de la Sociedad, tendrá un periodo de validez de 12 meses desde la fecha de aprobación del folleto por la CNMV. No obstante, al referirse el Folleto a la oferta pública de suscripción de las Acciones Nuevas, su periodo de validez terminará con la admisión a negociación de las mismas. Se advierte de que la obligación de incorporar un suplemento a los folletos elaborados de conformidad con el referido Reglamento (UE) 2017/1129, en el supuesto de que hayan tenido lugar nuevos factores significativos o se hayan detectado errores materiales o inexactitudes graves, no se aplicará en caso de que el Folleto ya no sea válido.

Este Folleto puede consultarse en las página web corporativa de Vitruvio (<https://www.vitruviosocimi.com>) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es). La información disponible en estos sitios web no forma parte del Folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que expresamente ha sido incorporada por referencia al Folleto.

1 de junio de 2023

ÍNDICE

I.	DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA	4
II.	NOTA DE SÍNTESIS	5
III.	FACTORES RIESGO	11
1.	FACTORES DE RIESGO ASOCIADOS AL EMISOR	11
1.1	Riesgos derivados del endeudamiento de la Sociedad.	11
1.2	Riesgos fiscales.	14
1.3	Riesgos operativos.	16
2.	FACTORES DE RIESGO ASOCIADOS AL SECTOR INMOBILIARIO.....	20
2.1	Existe una competencia intensa con otros operadores a través de la oferta de otros inmuebles localizados en la misma zona en que opera la Sociedad, lo que tiene un impacto en la demanda para la ocupación de los inmuebles y una consecuente disminución en los precios de arrendamiento.	20
2.2	Concentración geográfica.	21
2.3	El valor neto de la cartera de activos de Vitruvio puede fluctuar a lo largo del tiempo y los informes de valoración podrían estimar incorrectamente su valor y no reflejar el valor de mercado.	22
3.	RIESGOS RELACIONADOS CON LA COYUNTURA ECONÓMICA, MEDIOAMBIENTALES Y SOCIALES.	23
3.1	Riesgos derivados de las presiones inflacionistas, la subida en los tipos de interés y las tensiones en torno al conflicto bélico entre Ucrania y Rusia.	23
3.2	Riesgos asociados a la pérdida de población española.	25
4.	FACTORES DE RIESGO LIGADOS A LOS VALORES OFERTADOS.	27
4.1	La falta de liquidez de las acciones de la Sociedad y de los derechos de suscripción preferente podría dificultar su venta en el mercado.	27
4.2	Dado que el precio de suscripción de las acciones nuevas es superior al precio de cotización actual de las acciones de la Sociedad y teniendo en cuenta que el valor teórico del Derecho de Suscripción Preferente es negativo, los inversores podrían no vender sus acciones a un precio igual o superior al que se emiten las acciones.	27
4.3	Limitación estatutaria al ejercicio de los derechos de voto de la Sociedad	28
4.4	Posibilidad de dilución de los actuales accionistas de Vitruvio en el supuesto de que las Acciones Ofertadas fuesen suscritas íntegramente por terceros inversores.	29
4.5	El Aumento de Capital no está asegurado y, por tanto, podría no suscribirse en su totalidad, lo que implicaría que la Sociedad no conseguiría los recursos de capital necesarios para continuar con su estrategia de expansión y crecimiento, pudiendo esto comprometer su acceso a inversores de calidad.....	29
4.6	Los inversores que adquieran en mercado derechos de suscripción preferente perderían el importe invertido en la adquisición de dichos derechos en caso de que el Aumento de Capital no se ejecutase por cualquier causa.....	29
IV.	FOLLETO DE LA UNIÓN DE CRECIMIENTO PARA VALORES PARTICIPATIVOS.....	30
1.	PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS, APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE Y FINALIDAD.....	30
1.1	Identificación de las personas responsables de la información ofrecida.	30
1.2	Declaración de los responsables sobre la veracidad de la información contenida en el Folleto.	30
1.3	Declaraciones o informes atribuidos a expertos.	30
1.4	Veracidad y exactitud de los informes emitidos por terceros.	30
1.5	Declaración de aprobación por la autoridad competente.....	30
1.6	Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la oferta.	31
1.7	Motivos de la oferta, uso de los ingresos y gastos de la oferta.....	31
1.8	Información adicional	32
2.	ESTRATEGIA, RESULTADOS Y ENTORNO EMPRESARIAL.	34
2.1	Información sobre el Emisor.....	34
2.2	Descripción empresarial.....	45
2.3	Estructura organizativa.....	58
2.4	Inversiones.....	58

2.5	Estudio operativo y financiero	62
2.6	Información sobre tendencias	63
2.7	Previsiones o estimaciones de beneficios.....	63
3.	DECLARACIÓN SOBRE EL CAPITAL DE EXPLOTACIÓN Y DECLARACIÓN SOBRE LA CAPITALIZACIÓN Y EL ENDEUDAMIENTO	64
3.1	Declaración sobre el capital de explotación	64
3.2	Capitalización y endeudamiento	65
4.	FACTORES DE RIESGO ASOCIADOS AL EMISOR.....	66
5.	FACTORES DE RIESGO ASOCIADOS A LOS VALORES DEL EMISOR.....	67
6.	CONDICIONES DE LOS VALORES.....	68
6.1	Información sobre los valores que van a ofrecerse.....	68
7.	DETALLES DE LA OFERTA Y DE LA ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN.....	84
7.1	Condiciones de la oferta pública de valores.....	84
7.2	Plan de distribución y asignación.....	94
7.3	Proceso de notificación a los solicitantes de la cantidad asignada e indicación de si la negociación puede comenzar antes de efectuarse la notificación.....	96
7.4	Fijación de precios.....	96
7.5	Colocación y aseguramiento.....	97
7.6	Modalidades de admisión a cotización y negociación.....	97
7.7	Tenedores vendedores de valores.....	98
7.8	Dilución.....	98
8.	GOBIERNO CORPORATIVO.....	99
8.1	Órganos de administración, de gestión y de supervisión y alta dirección.....	99
8.2	Remuneración y Beneficios.....	105
8.3	Acciones y opciones de compra de acciones de los consejeros.....	106
9.	INFORMACIÓN FINANCIERA E INDICADORES CLAVE DE RESULTADOS.....	107
9.1	Información financiera histórica.....	107
9.2	Información intermedia y demás información financiera.....	117
9.3	Auditoría de la información financiera anual.....	117
9.4	Indicadores clave de resultados.....	118
9.5	Cambio significativo en la posición financiera o comercial de Vitruvio.....	118
9.6	Política de dividendos.....	118
9.7	Información financiera pro-forma.....	120
10.	INFORMACIÓN SOBRE LOS ACCIONISTAS Y LOS TENEDORES DE VALORES.....	121
10.1	Accionistas principales.....	121
10.2	Procedimientos judiciales y de arbitraje.....	122
10.3	Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión y de la alta dirección....	122
10.4	Operaciones con partes vinculadas.....	123
10.5	Capital social.....	124
10.6	Escritura de constitución y Estatutos Sociales.....	125
10.7	Contratos importantes.....	127
11.	DOCUMENTOS DISPONIBLES.....	130
12.	GLOSARIO DE MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO.....	131

I. DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA

A continuación se indican los documentos que podrán ser consultados en las páginas web indicadas, durante el periodo de vigencia del Folleto (12 meses desde su fecha de registro), y que se han incorporado por referencia:

<u>DOCUMENTOS</u>	<u>Página web de Vitruvio</u>	<u>Página web de BME Growth</u>
Cuentas anuales de Vitruvio correspondientes al ejercicio 2022, junto con su correspondiente informe de auditoría e informe de gestión	(enlace)	(enlace)
Cuentas anuales de Vitruvio correspondientes al ejercicio 2021, junto con su correspondiente informe de auditoría e informe de gestión	(enlace)	(enlace)
Estatutos Sociales	(enlace)	-

II. NOTA DE SÍNTESIS

La Nota de Síntesis, elaborada de conformidad con el Anexo 23 del Reglamento 2019/980, es solo una de las partes del Folleto. Puede consultarse en la página web corporativa de Vitruvio (<https://www.vitruviosocimi.com>) y en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("CNMV") (www.cnmv.es). La información disponible en estos sitios web no forma parte del Folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia al presente documento.

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Denominación y número internacional de identificación de los valores

Denominación del emisor: "Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A." o abreviadamente, y en el ámbito comercial, "Vitruvio SOCIMI".

Número de identificación de los valores: las acciones de la Sociedad están incorporadas a negociación en BME Growth de BME MTF Equity ("BME Growth") y su código ISIN es el ES0105139002. La Agencia Nacional de Codificación de Valores (ANCV), entidad dependiente de la CNMV, ha asignado los códigos ISIN provisionales ES0105139085 a las Acciones Ofertadas (tal y como este término se define en el punto 4.1 de la Nota de Síntesis) y ES0605139924 a los derechos de suscripción preferente. Una vez las Acciones Ofertadas se admitan a negociación en BME Growth, tendrán con el mismo código ISIN que el resto de acciones de la Sociedad.

1.2. Identidad y datos de contacto del emisor

Identidad del emisor: el número de identificación fiscal (N.I.F.) de Vitruvio es A-87028932 y su código identificador de entidad jurídica (LEI) es el 959800A98MK74LQF6U49.

Datos de contacto del emisor: los datos de contacto de Vitruvio son los siguientes:

- Madrid, Plaza de la Independencia, 6, 28001
- +34 910 55 41 23 / +34 917 81 57 50

1.3. Identidad y datos de contacto de la autoridad competente

- Comisión Nacional del Mercado de Valores
- Calle Edison, 4, 28006 Madrid (España)
- 900 53 50 15

1.4. Fecha de aprobación

El Folleto ha sido aprobado e inscrito en los registros oficiales de la CNMV con fecha 1 de junio de 2023.

1.5. Advertencias

- La Nota de Síntesis debe leerse como una introducción al Folleto. Toda decisión del inversor de invertir en las Acciones Ofertadas debe basarse en la consideración del Folleto en su conjunto.
- El inversor podría perder total o parcialmente el capital invertido.
- Si se presentara ante un tribunal cualquier demanda relacionada con la información contenida en el Folleto, es posible que el inversor demandante, en virtud del derecho nacional de los Estados Miembros, tenga que soportar los gastos de la traducción del Folleto antes de iniciar el procedimiento judicial.
- Solo habrá lugar a la responsabilidad civil de las personas que hayan presentado esta Nota de Síntesis, incluida su traducción, cuando, leída conjuntamente con las demás partes del Folleto, la Nota de Síntesis sea engañosa, inexacta o incoherente u omita información fundamental para ayudar a los inversores a determinar si invierten o no en las Acciones Ofertadas.

2. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL SOBRE EL EMISOR

2.1. ¿Quién es el emisor de los valores?

Vitruvio es una sociedad anónima española que opera bajo normativa española y está sujeta al régimen jurídico establecido en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "LSC") y, como consecuencia del acogimiento de Vitruvio al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), también está sujeta al régimen jurídico previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs").

Vitruvio es una inmobiliaria clásica con un enfoque de gestión no especulativa a largo plazo y una cartera de inmuebles diversificada principalmente ubicada en ciudades con crecimiento poblacional y alta demanda para vivir y trabajar. La actividad principal de

Vitruvio consiste en la explotación de activos inmobiliarios en régimen de arrendamiento. Los inmuebles pertenecen fundamentalmente al sector residencial, de oficinas, de locales comerciales e industrial.

Vitruvio desarrolla su estrategia de adquisición de activos inmobiliarios mediante estrategias en los distintos ámbitos:

- **Estrategia de inversión:** se caracteriza por la adquisición de activos inmobiliarios con un descuento frente al valor de mercado o un valor intrínseco no afluado por falta de gestión e inversión en el mismo, buscando maximizar la rentabilidad de los inversores mediante el reacondicionamiento de los inmuebles (cuando fuese necesario) y la eventual desinversión cuando el precio del activo refleje su valor.
- **Estrategia de gestión de activos:** se caracteriza por una gestión externa a través de 360 CorA Inmobiliario, S.L. (“**CorA**”) en virtud del contrato de gestión entre Vitruvio y CorA suscrito el 1 de julio de 2015 por un periodo de 15 años, el cual fue novado en cuanto a la fórmula de cálculo de la retribución el 1 de junio de 2017 y el 22 de junio de 2021.
- **Criterios de endeudamiento:** Vitruvio es un inversor de largo plazo, por lo que considera esencial el mantener un nivel bajo de endeudamiento en las distintas fases del ciclo económico. Los estatutos sociales de Vitruvio contienen una restricción por la cual su Consejo de Administración no podrá solicitar ni mantener en el balance un endeudamiento financiero neto superior al 33% de la suma del valor de tasación de los inmuebles en cartera, pudiéndose elevar dicho límite en siete puntos porcentuales, siempre que concurren causas excepcionales, por el plazo máximo de un año.
- **Contratos de arrendamiento:** los contratos de arrendamiento suscritos por Vitruvio cumplen con los parámetros fijados en el plan de negocio vigente en cada momento. Previamente, se realiza un estudio de viabilidad y solvencia de cada arrendatario.

De conformidad con la Circular 3/2020 de BME Growth sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth, el único accionista de Vitruvio que posee una participación superior al 5% del capital social a la fecha de la Nota de Síntesis es Onchena, S.L., que ostenta el 6,19% de los derechos de voto de Vitruvio.

A la fecha de la Nota de Síntesis, el Consejo de Administración de la Sociedad está conformado por los siguientes nueve miembros:

- D. Joaquín López-Chicheri Morales (Presidente y consejero delegado).
- D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras (consejero delegado).
- Dña. Marta Campello Calvo (consejera “otros externos”).
- D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez (consejero dominical en representación de la familia Martínez-Cabrera).
- D. Juan Acero-Riesgo Terol (consejero dominical en representación de las familias aportantes de las acciones de Brumana, S.A.).
- D. Andrés Femia Bustillo (consejero dominical en representación de los antiguos partícipes de Única Real Estate SOCIMI, S.A.).
- D. Manuel Cereijo Trinidad (consejero dominical en representación de Onchena, S.L.).
- D. Tomás Hurtado Helguero (consejero dominical en representación de los antiguos partícipes de Fidelgés, S.L.).
- Torrealba y Bezares, S.L., accionista de la Sociedad representado por D. Eladio Bezares Munilla.

2.2. ¿Cuál es la información financiera fundamental relativa al emisor?

Las siguientes tablas incluyen información financiera seleccionada de Vitruvio correspondiente a los ejercicios 2022 y 2021, conforme a lo dispuesto en el Anexo I del Reglamento Delegado (UE) 2019/979 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019:

- Cuenta de resultados de entidades no financieras (valores participativos):

euros	2022 (Auditado)	2021 (Auditado)
Total ingresos	8.225.527,93	7.905.126,55
Resultado de explotación	3.702.326,99	2.597.860,05
Resultado del ejercicio	2.677.796,52	1.712.318,20
Crecimiento interanual de los ingresos	4,05%	3,95%

- Balance de entidades no financieras (valores participativos):

euros	2022	2021
Activos totales⁽¹⁾	145.252.868,70	154.355.469,60
Fondos propios⁽¹⁾	96.180.399,56	96.705.979,25
Deuda financiera neta⁽²⁾	34.767.583,78	43.721.838,48

Notas:

(1) Auditado.

(2) Medida alternativa de rendimiento no auditada, que se obtiene restando a la "Deuda financiera bruta", la partida de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" y el saldo del fondo de reserva del préstamo con vencimiento en julio de 2033 concedido por Banco Santander, S.A. para financiar la adquisición del derecho de superficie con la Agencia de la Vivienda Social (antiguo IVIMA) titularidad de la Sociedad (subcuenta perteneciente a la partida "Otros activos financieros" del subgrupo "Inversiones financieras a largo plazo" del balance. A su vez, la "Deuda financiera bruta" es una medida alternativa de rendimiento que se corresponde con la suma de las "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" y las "Deudas con entidades de crédito a corto plazo".

- Estado de flujos de caja de entidades no financieras (valores participativos):

euros	2022	2021
Flujos de caja de actividades de explotación	3.057.187,98	5.101.983,92
Flujos de caja de actividades de inversión	9.136.449,41	1.762.788,97
Flujos de caja de actividades de financiación	(11.341.845,11)	(6.815.349,21)

2.3. Principales riesgos específicos del emisor

Los factores de riesgo específicos más importantes del emisor son los siguientes:

- **La Sociedad necesita incurrir en endeudamiento para operar:** la actividad ordinaria y la posibilidad de crecimiento de Vitruvio pueden quedar limitadas en caso de no tener acceso a financiación, de no conseguirla en términos convenientes o de sufrir un aumento de costes derivado de la subida de los tipos de interés, lo que a su vez puede tener un impacto en la satisfacción de dividendos.
- **Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos:** si la Sociedad no tuviera suficiente tesorería para cumplir con los requisitos del régimen especial, podría verse obligada a satisfacer a los accionistas a través de otros mecanismos, pero dicha distribución podrá no ser aprobada por los accionistas o no ser considerada como ingreso a efectos fiscales para todos los accionistas.
- **La Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo:** Vitruvio no dispone de capital de explotación suficiente para hacer frente a sus actuales necesidades de negocio, lo que podría afectar negativamente a su situación financiera y patrimonial e incluso comprometer su viabilidad si (i) la Sociedad no consiguiera suscribir la nueva financiación que prevé obtener de Abanca, (ii) las negociaciones para la venta de activos estratégicos que están en curso no se materializaran, y (iii) Vitruvio no obtuviera ingresos netos procedentes del Aumento en cuantía suficiente.
- **Riesgos fiscales:** (i) la Sociedad podría estar sujeta a la aplicación de un gravamen especial, del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a accionistas significativos. si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima, (ii) la pérdida de la condición de SOCIMI por parte de Vitruvio podría afectarle negativamente, y (iii) Vitruvio tiene una exposición elevada a cualquier modificación en el régimen fiscal de las SOCIMIs.
- **Riesgos operativos:** (i) existen potenciales conflictos de interés como consecuencia de que miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son, a su vez, accionistas de la compañía encargada de la gestión de los activos o consejeros de otras SOCIMIs y de que la gestora de la Sociedad no ofrece sus servicios en régimen de exclusividad; (ii) la Sociedad es altamente dependiente de CorA, su gestora, y la terminación del contrato de gestión puede perjudicar significativamente a Vitruvio, y (iii) el riesgo de concentración de clientes puede perjudicar gravemente a la Sociedad, ya que existe la posibilidad de debilitamiento de la posición negociadora y una alta dependencia en la facturación y los incumplimientos contractuales en caso de concentración de clientes.

3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL SOBRE LOS VALORES

3.1 ¿Cuáles son las principales características de los valores?

La Sociedad tiene previsto emitir un máximo de 2.173.875 de Acciones Ofertadas de 10,00 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación. Las Acciones Ofertadas se emitirán en euros. Las Acciones Ofertadas a emitir en virtud del Aumento (según se define en el punto 4.1 de la Nota de Síntesis) serán acciones ordinarias de la Sociedad de 10,00 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, de la misma clase y serie que las existentes y otorgarán a sus titulares los mismos derechos que tienen atribuidos actualmente los titulares de las acciones de la Sociedad en circulación.

Las Acciones Ofertadas otorgarán a sus titulares los derechos previstos para los accionistas en la LSC y en los estatutos sociales de Vitruvio, entre otros: (i) derecho a dividendos; (ii) derecho de información; (iii) derechos de participación del accionista; (iv) derecho de asistencia del accionista; (v) derecho de voto; (vi) derecho de suscripción preferente sobre la emisión de nuevas acciones o de obligaciones convertibles en acciones en los términos establecidos en la Ley y (vii) derecho de participación en cualquier excedente en caso de liquidación.

Las Acciones Ofertadas otorgarán el derecho a participar en el patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad en los mismos términos que las restantes acciones de la Sociedad, una vez satisfechos los derechos correspondientes a sus acreedores, y de acuerdo con lo previsto en la LSC y en los estatutos sociales de la Sociedad.

Vitruvio tiene establecida una política de dividendos por la que se abona en noviembre un dividendo a cuenta del ejercicio en curso, dejando para los pagos de febrero, mayo y julio el resto del resultado del ejercicio. Igualmente, Vitruvio se reserva la posibilidad de complementar con devolución de prima de emisión el dividendo contra el beneficio contable. Sin perjuicio de lo anterior, Vitruvio se encuentra sometida al régimen fiscal especial de las SOCIMIs en relación con el reparto de dividendos previsto, entre otros, en la Ley de SOCIMIs. Se hace constar que durante 2021 repartió un dividendo total de 0,30 euros por acción y durante 2022 un dividendo total de 0,40 euros por acción.

3.2. ¿Dónde se negociarán los valores?

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las Acciones Ofertadas a BME Growth.

3.3. ¿Hay alguna garantía vinculada a los valores?

No aplicable.

3.4. ¿Cuáles son los principales riesgos específicos de los valores?

Los factores de riesgo específicos más importantes de las Acciones Ofertadas son los siguientes:

- **La falta de liquidez de las acciones de la Sociedad y de los derechos de suscripción preferente podría dificultar su venta en el mercado:** la liquidez de las acciones de la Sociedad es reducida al estar cotizadas en BME Growth bajo la modalidad “fixing” y su precio de cotización puede fluctuar por diversos factores, muchos de los cuales están fuera del control de la Sociedad.
- **Dado que el precio de suscripción de las acciones nuevas es superior al precio de cotización actual de las acciones de la Sociedad y teniendo en cuenta que el valor teórico del Derecho de Suscripción Preferente es negativo, los inversores podrían no vender sus acciones a un precio igual o superior al que se emiten las acciones:** el precio de las acciones de la Sociedad puede reducirse significativamente como resultado del Aumento. El precio de cotización de las acciones de la Sociedad puede situarse por debajo del correspondiente precio de suscripción, en cuyo caso, los suscriptores no podrían vender sus acciones a un precio igual o superior al que se emiten las Acciones Ofertadas.
- **Limitación estatutaria al ejercicio de los derechos de voto de la Sociedad:** los estatutos impiden a los accionistas de la Sociedad emitir un número de votos superior a los que correspondan a acciones que representen un 10% del capital social con independencia de su participación accionarial, lo que disuade a terceros de tomar el control de Vitruvio y limita la facultad de los accionistas de ejercer una influencia significativa en la estrategia de Vitruvio o de promover cambios en su estructura.
- **Posibilidad de dilución de los actuales accionistas de Vitruvio en el supuesto de que las Acciones Ofertadas fuesen suscritas íntegramente por terceros inversores:** si las Acciones Ofertadas fueran suscritas íntegramente por terceros inversores, la participación de los actuales accionistas de la Sociedad representaría el 79,05% del número total de acciones de la Sociedad tras la ejecución del Aumento, lo que supondría una dilución del 20,95%.
- **El Aumento de Capital no está asegurado y, por tanto, podría no suscribirse en su totalidad, lo que implicaría que la Sociedad no conseguiría los recursos de capital necesarios para continuar con su estrategia de expansión y crecimiento, pudiendo esto comprometer su acceso a inversores de calidad:** el Aumento no está asegurado y, por tanto, podría no suscribirse en su totalidad, no pudiendo los inversores que soliciten Acciones Ofertadas cancelar sus órdenes de suscripción.
- **Los inversores que adquieran en mercado derechos de suscripción preferente perderían el importe invertido en la adquisición de dichos derechos en caso de que el Aumento de Capital no se ejecutase por cualquier causa:** los inversores que hubieran adquirido en mercado derechos de suscripción podrían perder la totalidad de su inversión si la Sociedad decide desistir del Aumento, posponerlo, aplazarlo o suspenderlo, temporal o indefinidamente, en el supuesto de que concurrieran circunstancias de fuerza mayor o de alteración de las circunstancias de “mercado” que haga impracticable o desaconsejable llevar a cabo el Aumento, o por la concurrencia de cualquier causa legal o por la aplicación de una resolución judicial o administrativa.

4. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL SOBRE LA OFERTA

4.1 ¿En qué condiciones y plazos puedo invertir en este valor?

- **Condiciones generales del Aumento, calendario tentativo y plan de distribución**

La Sociedad pretende ejecutar un aumento de capital dinerario con reconocimiento del derecho de suscripción preferente de los accionistas mediante la emisión y puesta en circulación de 2.173.875 Acciones Ofertadas (las “**Acciones Ofertadas**”) a un precio

efectivo (nominal más prima de emisión) de 13,80 euros por acción, que deberá ser abonado en euros (el “Aumento” y el “Precio de Suscripción”).

La Sociedad anunciará el comienzo del Aumento y el calendario tentativo actualizado, en su caso, mediante la publicación de la correspondiente comunicación de otra información relevante. La Sociedad iniciará el período de suscripción preferente, el Período de Asignación de Acciones Adicionales y el Período de Asignación Discrecional en atención a los hitos mencionados en el calendario tentativo.

En el supuesto de que con motivo de cualquier nuevo factor significativo, error material o inexactitud grave relativo a la información incluida en el Folleto que pueda afectar a la evaluación de los valores, se publique un suplemento de conformidad con el artículo 23 del Reglamento 2017/1129, durante los dos días hábiles siguientes a la fecha de publicación del suplemento se podrán revocar las órdenes de suscripción realizadas antes de la publicación del suplemento por los interesados, a condición de que el nuevo factor significativo, error material o inexactitud grave mencionado haya aparecido, o se haya detectado, entre la fecha de aprobación del Folleto y la fecha del cierre del período de oferta o de la admisión a negociación de las Acciones Ofertadas, si esta última fuera posterior; en consecuencia, en el presente caso este plazo finalizará al momento de otorgamiento de la escritura pública de cierre del Aumento de conformidad con el artículo 508 de la LSC (previsto según el calendario provisional para el 11 de julio de 2023), esto es, la fecha de cierre del período de la oferta.

La tabla resumen con el calendario incluida a continuación recoge ciertas fechas importantes en relación con el Aumento. No obstante, las fechas indicadas son tentativas y estimativas y no limitarán la capacidad de la Sociedad de ejecutar el Aumento en el plazo previsto en el Folleto.

Actuación	Fecha Estimada
Aprobación del Folleto por la CNMV.	1 de junio de 2023
Publicación del anuncio relativo al aumento de capital y al inicio del periodo de suscripción preferente en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME), así como de la correspondiente comunicación regulatoria (que también informará sobre la aprobación del folleto ante CNMV).	2 de junio de 2023
Otorgamiento de la primera escritura de aumento de capital ante notario.	2 de junio de 2023
Comunicación de OIR sobre el otorgamiento de la primera escritura de aumento de capital.	2 de junio de 2023
Última fecha de cotización de las acciones “con derechos” (<i>last trading date</i>).	2 de junio de 2023
Inicio periodo de suscripción preferente y de solicitud de Acciones Adicionales.	3 de junio de 2023
Primera fecha de cotización de las acciones “sin derechos” (<i>ex date</i>).	5 de junio de 2023
Fecha de corte en la que Iberclear determinará las posiciones para la asignación de derechos de suscripción preferente (<i>record date</i>).	6 de junio de 2023
Fecha de abono (<i>payment date</i>) de los derechos de suscripción preferente por Iberclear.	7 de junio de 2023
Primer día de cotización de los derechos de suscripción preferente.	8 de junio de 2023
Último día de cotización de los derechos de suscripción preferente.	21 de junio de 2023
Finalización periodo de suscripción preferente y de solicitud de Acciones Adicionales.	21 de junio de 2023
En su caso, inicio del Período de Asignación de Acciones Adicionales.	27 de junio de 2023
Finalización del Periodo de Asignación de Acciones Adicionales.	28 de junio de 2023
Comunicación de OIR sobre el número de Acciones Ofertadas suscritas durante el periodo preferente y en su caso el resultado del periodo de Asignación de Acciones Adicionales.	28 de junio de 2023
Inicio del Periodo de Asignación Discrecional.	29 de junio de 2023
Finalización del Periodo de Asignación Discrecional.	7 de julio de 2023
Comunicación de OIR sobre el resultado de la ampliación de capital detallando el número de Acciones Ofertadas suscritas.	10 de julio de 2023
Desembolso por parte de las entidades participantes de los importes correspondientes a acciones suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y el periodo de Asignación Adicional.	11 de julio de 2023
Suscripción y desembolso de las acciones suscritas en el Periodo de Asignación Discrecional.	11 de julio de 2023
Otorgamiento de la segunda escritura pública de aumento de capital.	11 de julio de 2023
Presentación de la segunda escritura de aumento a inscripción en el Registro Mercantil.	11 de julio de 2023
Asignación por Iberclear de las Acciones Ofertadas y autorización por el BME Growth de su incorporación al Mercado.	12 de julio de 2023
Comunicado de OIR anunciando la verificación de la admisión a negociación de las nuevas acciones en BME Growth y fecha prevista de incorporación al mercado.	12 de julio de 2023
Equiparación de las acciones. Inicio de negociación de las Acciones Ofertadas.	14 de julio de 2023

- **Gastos**

Está previsto que los gastos totales derivados del Aumento asciendan a un total de aproximadamente 192.700 euros, en caso de que el Aumento se suscriba íntegramente.

El Aumento se efectúa libre de gastos para los suscriptores de las Acciones Ofertadas. Vitruvio no repercutirá gasto alguno a los suscriptores en relación con la suscripción de las Acciones Ofertadas y no se devengarán gastos por la primera inscripción de las Acciones Ofertadas en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (Iberclear) y de sus entidades participantes (las “**Entidades Participantes**”).

No obstante lo anterior, las Entidades Participantes a través de las cuales se realice la suscripción de las Acciones Ofertadas podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente y sus tarifas publicadas, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración que libremente determinen derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables. Asimismo, las Entidades Participantes a través de las cuales se realice la suscripción podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de tramitación de órdenes de suscripción de valores que libremente determinen.

- **Dilución**

Al tratarse de un aumento de capital con derecho de suscripción preferente para los accionistas, en caso de ejercicio de tal derecho no se producirá dilución alguna de su participación. Si los actuales accionistas no suscriben las Acciones Ofertadas, su participación en la Sociedad se diluirá en un 20,95%.

4.2. ¿Por qué se ha elaborado este folleto?

- **Motivos del Aumento:** el Aumento tiene como objeto la obtención de los fondos suficientes para dotar a la Sociedad de los recursos de capital necesarios (siempre respetando su política de apalancamiento) para continuar con su estrategia de expansión y crecimiento, mediante la adquisición de nuevos activos inmobiliarios que cumplan los requisitos establecidos por su estrategia de inversión. Así, en los últimos meses, el ritmo de adquisiciones de inmuebles por la Sociedad para su arrendamiento ha continuado incrementándose. Además, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la Sociedad espera que su mercado de inversión potencial continúe en ascenso. En este sentido, la Sociedad continúa analizando de manera constante oportunidades de inversión en el marco de su estrategia. La materialización de estas oportunidades implicaría la realización de desembolsos significativos en el corto y medio plazo.

Por tanto, el Consejo de Administración considera que el Aumento otorga a la Sociedad una notable ventaja competitiva para adquirir inmuebles y otras sociedades inmobiliarias en un contexto de financiación adversa que podría provocar una venta forzada por parte de otros propietarios con niveles elevados de apalancamiento, así como por la retirada de otros potenciales compradores que no tengan acceso a financiación externa en condiciones aceptables. Al mismo tiempo, el Aumento permite a la Sociedad mantener su nivel de apalancamiento en un rango que el Consejo de Administración considera apropiado.

- **Importe neto estimado de los ingresos:** los ingresos estimados netos totales, descontados los gastos previstos antes referidos, ascenderían a, aproximadamente, 29.806.775 euros, en caso de que el Aumento se suscriba íntegramente.
- **Aseguramiento:** la Sociedad no ha suscrito ningún contrato de aseguramiento de la colocación de las Acciones Ofertadas.
- **Potenciales conflictos de interés que afecten a la oferta:** uno de los consejeros delegados de la Sociedad, D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras, ha sido anteriormente consejero de CorA y, el otro, D. Joaquín López-Chicheri Morales, lo es actualmente. Ambos, al igual que la consejera Dña. Marta Campello Calvo, son socios de Abante Asesores, S.A., por lo que participan indirectamente, a través de esta sociedad, en el capital social de CorA. Esta situación podría conllevar un conflicto de interés, dado que, en su condición de accionistas y consejeros de ambas, podrían llevar a cabo acciones corporativas y de gestión encaminadas a maximizar su inversión de un modo acelerado o con asunción de mayores riesgos, lo cual podría entrar en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad.

Por otro lado, CorA no presta servicios a Vitruvio en régimen de exclusividad, por lo que podría actuar como gestora de otras SOCIMIs o prestar servicios de asesoramiento a otras SOCIMIs o a terceros, lo que podría dar lugar a situaciones de conflicto de interés. A la fecha del Folleto, la gestión de los activos de Vitruvio es la única fuente de ingresos de CorA.

Finalmente, el consejero D. Manuel Cereijo es, a su vez, miembro del consejo de administración de Inversa Prime SOCIMI, S.A., una sociedad dedicada al alquiler vitalicio para seniors, desde el ejercicio 2023. Inversa Prime SOCIMI, S.A. Dado que Vitruvio pretende iniciarse en esta rama de actividad, si bien de forma gradual y selectiva, el Sr. Cereijo podría encontrarse en el futuro en situaciones de conflicto de interés en relación con oportunidades concretas de inversión que se le presenten a Vitruvio y a Inversa Prime SOCIMI, S.A., en el negocio de alquiler vitalicio para seniors.

4.3. ¿Quién es el oferente o la persona que solicita la incorporación a negociación?

El oferente de las Acciones Ofertadas es Vitruvio (véase el apartado 1 de la Nota de Síntesis en relación con la información sobre el emisor).

III. FACTORES RIESGO

La inversión en las Acciones Ofertadas conlleva un alto grado de riesgo. Debe leer y analizar detenidamente los riesgos descritos a continuación junto con la información contenida en el presente Folleto antes de realizar una inversión en las Acciones Ofertadas. Los inversores deben considerar detenidamente si una inversión en las Acciones Ofertadas es adecuada para ellos a la luz de la información contenida en el presente Folleto y de sus circunstancias personales. Si algún destinatario de este Folleto tiene dudas sobre cualquier decisión que deba adoptar, deberá consultar a un asesor profesional independiente especializado en el asesoramiento en la inversión en instrumentos financieros.

*Cualquiera de los siguientes riesgos podría tener un impacto sustancial negativo en la actividad, los negocios, las operaciones y los resultados de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. ("**Vitruvio**", la "**Sociedad**", el "**Emisor**" o la "**Compañía**"), lo que, a su vez, podría hacerle perder la totalidad o parte de su inversión en las Acciones Ofertadas. No obstante, los riesgos descritos a continuación no son los únicos a los que Vitruvio se expone. Existen otros riesgos de los que actualmente Vitruvio no tiene conocimiento, o que considera irrelevantes o insuficientemente específicos para las Acciones Ofertadas o para la propia Sociedad, como para incluirlos en este Folleto. Si cualquiera de estos riesgos se materializara, podría también tener un impacto sustancial negativo en la actividad, negocios, operaciones y resultados de Vitruvio y usted podría perder la totalidad o parte de su inversión.*

1. FACTORES DE RIESGO ASOCIADOS AL EMISOR.

1.1 Riesgos derivados del endeudamiento de la Sociedad.

1.1.1 **La Sociedad necesita incurrir en endeudamiento para operar.**

Vitruvio lleva a cabo sus actividades en el sector inmobiliario, el cual requiere unos niveles de inversión elevados. Para obtener la financiación necesaria, Vitruvio recurre habitualmente a financiación bancaria y, con menor periodicidad, al mercado de capitales, vía ampliaciones de capital. En caso de no tener acceso a financiación o de no conseguirla en términos convenientes, la actividad ordinaria y la posibilidad de crecimiento del Emisor podrían quedar limitadas, lo que tendría consecuencias negativas en su negocio y su crecimiento. Si bien estas condiciones adversas del mercado no han tenido hasta la fecha un impacto sustancial negativo en la capacidad del Emisor para acceder a financiación de su deuda, no se puede descartar que ello no suceda en el futuro.

La Sociedad tenía una deuda financiera bruta de 46.438.708,41 euros a 31 de marzo de 2023 (83,78% sobre el total del pasivo corriente y no corriente) y de 39.160.027,90 euros a 31 de diciembre de 2022 (82,0% sobre el total del pasivo corriente y no corriente). La determinación y empleo de este parámetro se explica en el apartado relativo a APMs, esto es, el apartado 12 "Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento" de la sección IV. En el caso de que la Compañía no generase caja suficiente o no consiguiese refinanciar la deuda, podría tener dificultad en el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del servicio de la deuda. El incumplimiento en el pago de la deuda o de las ratios financieras exigidas y descritas en el apartado 2.1.3(D) de la sección IV ("*Descripción de la financiación prevista de las actividades del emisor—Vencimientos y obligaciones adicionales asumidas*"), podría tener un efecto negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados y en la valoración de la Sociedad.

Concretamente, la Sociedad únicamente debe cumplir con las obligaciones o *covenants* financieros establecidos en la financiación suscrita con Abanca con fecha 30 de noviembre de 2017. Estos *covenants* financieros se describen a continuación:

- Ratio de cobertura del servicio de la deuda: se calcula dividiendo los ingresos netos por arrendamiento derivados de proyectos financiados con cargo a la financiación suscrita con Abanca entre el servicio de la deuda anual de dicha financiación (que incluye la amortización de principal y pago de intereses), con arreglo a la metodología seguida por Abanca. Esta ratio está fijada en un 1,20x durante toda la vida del préstamo, con obligación de amortización anticipada en caso de que sea inferior, hasta recuperar el valor mínimo requerido por dicha ratio.

Conforme a lo previsto en el contrato de financiación mencionado, Abanca puede solicitar a Vitruvio la información necesaria a Vitruvio para calcular esta ratio con carácter semestral y, si el resultado fuese inferior a 1,20x, solicitaría la amortización anticipada por el importe correspondiente. Vitruvio cumple con este *covenant* a la fecha del Folleto.

- ***Loan-to-value***: se calcula dividiendo la cantidad del préstamo pendiente de amortización entre el valor de tasación de los inmuebles hipotecados en garantía de su cumplimiento (esto es, varios inmuebles situados en Madrid, Vizcaya, Badajoz, Orense y Palencia). La ratio debe de ser inferior a un 50% durante toda la vida del préstamo, con obligación de amortización en caso de que se supere esa ratio, hasta recuperarlo. A tales efectos, las tasaciones inmobiliarias se llevan cabo semestralmente y de conformidad con los Estándares RICS (tal y como se definen a continuación). El *loan-to-value* del préstamo con Abanca a 31 de marzo de 2023 ascendía al 40%.

Los estatutos sociales de Vitruvio imponen al Consejo de Administración una limitación relativa al ratio de endeudamiento financiero de la Compañía medido como porcentaje de deuda financiera sobre el valor de mercado de sus inmuebles en cartera, estimado de acuerdo con el método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (en adelante los “**Estándares RICS**”). Este límite es del 33%, pudiendo llegar hasta el 40% en situaciones transitorias. Dicha ratio, denominada de endeudamiento financiero y medida sobre el valor de mercado de los inmuebles, era a 31 de diciembre de 2022 del 21,5% y a 31 de diciembre de 2021 del 25,9% (véase el apartado 12 “*Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento*”). Este dato, actualizado a 31 de marzo de 2023, asciende al 24,8%, tras la adquisición en ese mismo mes de un nuevo inmueble empleado la tesorería y líneas de crédito disponibles de la Compañía. La determinación y empleo de este parámetro se explica en el apartado 12 de la sección IV, relativo a APMs (“*Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento*”).

Para atender el pago del principal de la deuda a su vencimiento, la Sociedad podría enajenar inmuebles. No obstante, si los enajena antes de cumplir el periodo mínimo de tenencia de tres años al que obliga el régimen fiscal especial, ello daría lugar a la pérdida de los beneficios fiscales aplicados a las rentas derivadas de dichos inmuebles y, por consiguiente, al pago de impuestos no previstos. A 31 de diciembre de 2022, ciertos activos, cuyo valor neto contable total ascendía a 114.447.395 euros, han cumplido el periodo mínimo de tenencia al que se refiere el régimen fiscal especial de las SOCIMIs, por lo que actualmente todos los inmuebles en cartera a 31 de diciembre de 2022 a excepción de los que se encuentran situados en las calles de Madrid Aguirre 1, Tribulete 23, Toledo 101, Duque de Rivas 4 y Magallanes 3 podrían enajenarse sin dar lugar al pago de impuestos no previstos (el apartado 2.2.2 de la sección IV recoge un listado con la cartera de activos de Vitruvio). En este contexto, las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser más ilíquidas que las de carácter mobiliario. Los motivos son, entre otros, las fluctuaciones en la demanda de activos, la falta de adecuación de los inmuebles a las necesidades particulares de potenciales adquirentes o arrendatarios, y su precio unitario elevado, en comparación con otros valores mobiliarios. Por ello, en caso de que la Sociedad decidiera o necesitara efectuar desinversiones inmobiliarias, su ejecución podría demorarse más de lo previsto, y estar sujeta a condicionantes de plazo o precio que podrían impedir a Vitruvio cumplir a tiempo sus obligaciones frente a acreedores.

Otras soluciones que la Compañía podría verse forzada a implementar son reducir o retrasar los pagos a sus acreedores, reestructurar o re-financiar, total o parcialmente, la deuda existente, o buscar recursos adicionales en el mercado. Estas medidas podrían conllevar un coste elevado, no tener éxito y no permitir a Vitruvio satisfacer el servicio de la deuda. Además, Vitruvio no puede asegurar que ninguna de estas soluciones, incluyendo la obtención de dispensas por parte de los acreedores, pudiese llegar a efectuarse y, en dicho caso, en condiciones razonables.

Cualquiera de las circunstancias mencionadas previamente puede tener un efecto material adverso en, entre otros, la actividad, situación financiera, resultados de explotación o perspectivas de Vitruvio.

1.1.2 Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos.

Como se detalla en el apartado 6.1.5 de la sección IV (“*Información sobre los valores que van a ofrecerse—Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de tales derechos, y del procedimiento para su ejercicio*”), el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMIs**”) al que está sometida Vitruvio, le obliga a un reparto mínimo de dividendos anual, siempre y cuando la SOCIMI haya obtenido

beneficios en dicho ejercicio, que puede interferir en la capacidad de repagar la deuda de Vitruvio. Consecuentemente, la capacidad de apalancamiento de la Sociedad, su flexibilidad financiera y su capacidad para abonar dividendos está limitada significativamente, ya que la Sociedad deberá poder pagar su deuda y repartir dividendos simultáneamente. Ello, a pesar de que Vitruvio ha cumplido con la obligación legal de reparto de dividendos sistemáticamente, sin que esta circunstancia haya influido negativamente en su capacidad para atender del servicio de la deuda.

Todos los dividendos y otras distribuciones a los accionistas (como distribuciones de prima de emisión) por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para dicha distribución y de liquidez suficiente. Existe el riesgo de que, aunque la Sociedad genere beneficios, no tenga suficiente tesorería para cumplir con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen fiscal especial de las SOCIMI.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI establece la obligación de reparto mínimo efectivo del 100% de los beneficios procedentes de la obtención de dividendos de otras SOCIMIs en la que tengan participación, del 50% del beneficio derivado la enajenación de inmuebles afectos al régimen SOCIMI y del 80% del resto de beneficios obtenidos, que incluye principalmente el beneficio distribuable procedente de arrendamientos. En estas circunstancias la Sociedad podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie para no perder el régimen especial SOCIMI. Alternativamente, tendría que solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros y reduciría su capacidad para financiar de nuevas inversiones o repagar la deuda preexistente.

Todo ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, en el resultado de las operaciones, las expectativas y la capacidad de la Sociedad para distribuir dividendos y para hacer frente a sus obligaciones de pago.

1.1.3 Riesgo de exposición al tipo de interés.

Dado que Vitruvio financia en parte sus activos con deuda bancaria, las variaciones al alza en el tipo de interés podrían afectar negativamente a la generación de resultados. Concretamente, a 31 de diciembre de 2022, el saldo vivo de los préstamos del Emisor con entidades financieras referenciados a tipo de interés variable era de 18.253.010 euros, esto es, un 46,61% de la deuda financiera bruta (medida alternativa de rendimiento que se describe y se concilia en el apartado 12 “Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento” de la Sección IV del Folleto) a esa misma fecha. En este sentido, Vitruvio cuenta con financiación contratada con tipos de interés variables y fijos. Dentro de estos últimos, se incluye un único préstamo con tipo de interés variable pero con cobertura de variaciones en el tipo de interés bajo un contrato de permuta financiera. Concretamente, el contrato de permuta financiera de tipo de interés variable (que cubre, concretamente, el Euribor a 12 meses) está contratado a un tipo de interés fijo del 0,90%, por un importe nominal total de 19 millones de euros, cuyo valor razonable a cierre de 2022 era de 1.015.606,94 euros y con vencimiento el 1 de diciembre de 2026. Dicha permuta financiera proporciona cobertura de tipo de interés al préstamo suscrito entre la Sociedad y Abanca con fecha 30 de noviembre de 2017, y que se explica en el apartado 2.1.3(C) de la sección IV (“Descripción de la financiación prevista de las actividades del emisor—Evolución de la deuda financiera”).

Con todo, a pesar de que la Sociedad procura cubrir los riesgos derivados de las variaciones de los tipos de interés con un contrato de permuta de tipos de interés, los restantes préstamos contratados por Vitruvio a un tipo de interés variable carecen, a la fecha de este Folleto, de cobertura de variaciones en el tipo de interés. Concretamente, a cierre de marzo de 2023, Vitruvio tiene el 44,5% de la deuda pactada a tipo fijo (incluyendo, en este porcentaje, la permuta de tipo de interés) y el 55,5% restante a un tipo de interés variable y referenciada al Euribor a 12 meses. Por lo tanto, una subida de tipos de interés provocaría un aumento de los costes, lo que tendrá una incidencia negativa en el beneficio y a la capacidad de realizar nuevas inversiones de Vitruvio.

Vitruvio estima que una subida del Euribor a 12 meses del 0,5% supondría un aumento en los gastos por intereses de unos 118.000 euros anuales, mientras que una subida del Euribor a 12 meses del 1,00% supondría un aumento en los gastos por intereses de unos 240.000 euros anuales. Lo anterior tendría un impacto negativo en los resultados y las magnitudes financieras de Vitruvio.

1.1.4 La Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo.

La Sociedad no dispone de capital de explotación suficiente para hacer frente a sus actuales necesidades de negocio. A 31 de marzo de 2023, Vitruvio tenía un fondo de maniobra negativo por importe de 3.266.081 euros (medida alternativa de rendimiento definida y conciliada en el apartado 12 “Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento” de la sección IV del Folleto).

Esta situación es consecuencia de vencimientos en el corto plazo de: (i) determinados pasivos financieros ligados a préstamos con garantía hipotecaria suscritos por la Sociedad, y (ii) pólizas de crédito dispuestas, principalmente, para la financiación de la adquisición de un inmueble en marzo de 2023 (véase el apartado 2.1.3 (C) de la sección IV del Folleto para más información) que supuso un desembolso para la Sociedad de 7.930.000 euros. La citada adquisición se financió, principalmente, con cargo a las pólizas de crédito en un importe total de 7.350.000 euros con la previsión de que los importes dispuestos se refinanciaran en el corto plazo con los fondos procedentes del Aumento. A 31 de marzo de 2023, el importe total dispuesto bajo las pólizas era de 8.437.000 euros.

En estas circunstancias, la Sociedad mantiene negociaciones avanzadas con terceros al objeto de asegurar la disponibilidad de recursos suficientes para atender sus necesidades de negocio en el corto plazo.

De un lado, la Sociedad mantiene conversaciones avanzadas con Abanca para la suscripción de una nueva financiación con garantía hipotecaria por importe de hasta 4 millones de euros que le permita disponer de los recursos necesarios para financiar sus necesidades operativas. En este sentido, el pasado 16 de mayo de 2023 las partes acordaron los principales términos de la nueva financiación. La Sociedad prevé que los documentos de la financiación se suscriban durante el mes de junio de 2023 y que la financiación esté disponible de forma inmediata tras la firma.

De otro, en el marco de su política de gestión de su cartera de inmuebles, Vitruvio se encuentra en negociaciones avanzadas con terceros para la venta de activos no estratégicos con el objeto de obtener recursos financieros adicionales que le permitan atender sus necesidades en el corto plazo. En este sentido, Vitruvio ya ha recibido una oferta vinculante para su venta, de la que se esperan obtener fondos netos por un importe aproximado de 4,7 millones de euros. Las partes han acordado un calendario tentativo de ejecución, según la cual se prevé que el cierre de la venta vaya a tener lugar antes del desembolso del Aumento (previsto para el 11 de julio de 2023).

Asimismo, la Sociedad prevé destinar parte de los fondos netos procedentes del Aumento (junto con tesorería disponible en el balance) a repagar los saldos dispuestos bajo la pólizas de crédito suscritas con Bankinter y Santander por importe de 8.437.000 euros, con carácter preferente a otros destinos.

Si por cualquier causa (i) no se suscribiera la nueva financiación con Abanca, (ii) no se llegara a cerrar la venta de activos no estratégicos, y (iii) la Sociedad no obtuviera ingresos netos procedentes del Aumento en el importe necesario, Vitruvio no generaría ingresos suficientes con su actividad ordinaria para poder atender los pasivos exigibles en los plazos estipulados en su financiación, en cuyo caso los acreedores de la Sociedad podrían proceder a la ejecución de las garantías hipotecarias correspondientes, lo que a su vez afectaría negativamente al negocio, los resultados, la situación financiera, económica y patrimonial, pudiendo incluso comprometer la viabilidad de Vitruvio.

1.2 Riesgos fiscales.

Cualquier cambio en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal especial de las SOCIMI) podría afectar de manera negativa a la Sociedad.

La Sociedad optó por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI el 10 de julio de 2015 de conformidad con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “Ley de SOCIMIs”) y notificó dicha opción a las autoridades tributarias el 23 de septiembre del mismo año. En consecuencia, está sujeta con carácter general a un tipo impositivo en el Impuesto sobre Sociedades (“IS”) del 0% por los ingresos derivados de su actividad siempre que cumpla los requisitos exigidos por dicho régimen. Por ello, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMIs o en relación con la legislación fiscal en general, en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro o en el cual los accionistas de la Sociedad sean residentes,

incluyendo pero no limitado a (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) al incremento de los tipos impositivos vigentes en España o en cualquier otro país cuya legislación pudiese ser aplicable o (iii) la introducción de nuevos requisitos exigibles en el futuro para la aplicación del régimen SOCIMI, podrían tener un efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

1.2.1 La Sociedad podría estar sujeta a la aplicación de un gravamen especial.

La Sociedad podría llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas titulares de participaciones superiores al 5% (“*Socios titulares de participación relevante*”) cuando, en sede de estos accionistas, los dividendos no cumplen con el requisito de tributación mínima (10%).

En particular, respecto a esta cuestión de la tributación mínima del socio, la doctrina emitida por la Dirección General de Tributos considera que debe analizarse la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del accionista.

A la hora de valorar esa tributación mínima, tratándose de accionistas no residentes fiscales en España, debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el accionista no residente fiscal en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

No obstante cuanto antecede, los estatutos sociales contienen obligaciones de indemnización de los “*Socios titulares de participación relevante*” a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMIs tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. La Sociedad puede exigir de estos “*Socios titulares de participación relevante*” una indemnización equivalente al impacto fiscal negativo que ocasione el gravamen especial y el efecto fiscal producido por la recepción de la propia indemnización. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir, en el reparto correspondiente, una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago de dividendos realizado a aquellos “*Socios titulares de participación relevante*” cuyas circunstancias, originen el devengo del gravamen especial. De este modo, estos accionistas estarían obligados a asumir el coste fiscal asociado a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los estatutos sociales, incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad.

Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la toma de participaciones relevantes (superiores al 5%) para aquellos accionistas no residentes para los que la tributación del dividendo sea inferior al 10%.

1.2.2 La pérdida de la condición de SOCIMI por parte de Vítruvio podría afectarle negativamente.

La Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste, entre otras, alguna de las circunstancias siguientes:

- La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs, excepto que en la memoria del ejercicio inmediatamente siguiente se subsane ese incumplimiento.
- La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs.

- El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial de las SOCIMI, entre ellos, los requisitos de inversión previstos en el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones (bienes inmuebles, acciones o participaciones de determinadas entidades), al que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs, no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial salvo por lo que respecta a las rentas derivadas de la explotación o enajenación de dichos inmuebles.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs implicará que no se pueda optar de nuevo por su aplicación durante, al menos, tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

La pérdida del régimen fiscal especial y la consiguiente tributación por el régimen general del IS en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, implicará que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota del IS que resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial de las SOCIMI en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

Por tanto, si la Sociedad no pudiera mantener su condición de SOCIMI, ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de Vitruvio.

1.2.3 Vitruvio tiene una exposición elevada a cualquier modificación en el régimen fiscal de las SOCIMIs.

La Sociedad ha optado por el régimen fiscal especial de las SOCIMIs previsto en la Ley de SOCIMIs, por lo que su negocio, resultado, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial estarán afectados por las obligaciones impuestas en cada momento en la normativa aplicable a las SOCIMIs. El actual régimen fiscal de SOCIMIs es relativamente escueto y su aplicación a la casuística comercial que presenta la SOCIMI depende de la interpretación que se haga de la ley.

Cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMIs o en relación con la legislación fiscal en general podría tener un impacto sustancial adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera de Vitruvio.

Así, a título de ejemplo, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, ha introducido una modificación, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021, consistente en la aplicación de un tipo especial de gravamen del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del IS ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMIs.

A efectos ilustrativos, Vitruvio ha repartido el 100% de los beneficios obtenidos en 2021 y 2022, y está previsto que haga lo mismo en 2023. Por lo tanto, la aplicación de un tipo especial de gravamen del 15% aprobada por la Ley 11/2021 no le ha sido de aplicación en 2021 y 2022, y previsiblemente no lo será en el ejercicio 2023.

En todo caso, no se puede descartar la adopción de medidas que podrían producir un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados o la situación financiera de Vitruvio. Los inversores deberán, por tanto, tener en cuenta que no puede garantizarse que la Sociedad pueda continuar o mantener el estatus de SOCIMI a efectos fiscales españoles, lo que podría tener un efecto material adverso en la situación financiera y patrimonial, el negocio, las perspectivas y los resultados de explotación de la Sociedad.

1.3 Riesgos operativos.

1.3.1 Existen potenciales conflictos de interés como consecuencia de que miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son, a su vez, accionistas de la compañía encargada de la gestión de los

activos o consejeros de otras SOCIMIs y de que la gestora de la Sociedad no ofrece sus servicios en régimen de exclusividad.

La Sociedad firmó con 360 CorA Inmobiliario, S.L. (anteriormente denominada AM7 Proyectos, S.L., “**CorA**”), sociedad participada íntegramente por Abante Asesores, S.A. (“**Abante**”), un contrato de gestión de sus activos. Uno de los miembros del Consejo de Administración de Vitruvio, D. Joaquín López-Chicheri Morales, es, a su vez, consejero de la sociedad gestora, mientras que otro consejero de Vitruvio, D. Pablo Uriarte, también fue administrador de CorA, cargo que ya no ostenta en la actualidad. Igualmente, tal y como se indica en el apartado 8.1.2(A) (“*Datos sobre las cualificaciones y la experiencia pertinentes de gestión de los miembros de los órganos de administración, de gestión y/o de supervisión, así como de los altos directivos e información adicional—Currículum vitae*”) de la sección IV, D. Joaquín López-Chicheri Morales, D. Pablo Uriarte Pérez- Moreiras y Dña. Marta Campello Calvo son socios de Abante.

No obstante, los servicios prestados por CorA han sido delimitados contractualmente y, a su vez, CorA ha manifestado su predisposición para gestionar los activos de manera independiente. El contrato de gestión entre Vitruvio y CorA fue sometido a la consideración de los accionistas, que lo aprobaron con el voto a favor del 82,65% de asistentes a la Junta General celebrada el 11 de noviembre de 2015. Dicho contrato fue modificado por acuerdo de la Junta General celebrada el día 1 de junio de 2017 con efectos a partir de 2018, y con fecha 23 de junio de 2021, en el contexto de la integración de CorA en Abante, tal y como se explica en el apartado 2.4.1 de la sección IV (“*Inversiones importantes del emisor desde el final del período cubierto por la información financiera histórica incluida en el Folleto hasta la fecha del Folleto*”). El contenido del contrato de gestión se detalla en el apartado 10.7.1 de dicha sección (“*Contratos importantes—Contrato de gestión*”).

Debido a que CorA no presta servicios a Vitruvio en régimen de exclusividad, CorA podría actuar como gestora de otras SOCIMIs o de otras sociedades de inversión en el sector inmobiliario, o bien prestar servicios de asesoramiento a dichas sociedades o a otros terceros, lo que podría dar lugar a situaciones de conflicto de interés. A la fecha del Folleto, la actividad de gestora de los activos de Vitruvio constituye la única fuente de ingresos de CorA.

Asimismo, el consejero de Vitruvio D. Manuel Cereijo es, a su vez, miembro del consejo de administración de Inversa Prime SOCIMI, S.A., desde el ejercicio 2023. Inversa Prime SOCIMI, S.A. tiene por objeto exclusivo la actividad de alquiler vitalicio para *seniors*, rama de actividad que pretende iniciar Vitruvio, si bien de forma gradual y selectiva. Como consecuencia de lo anterior, el Sr. Cereijo podría encontrarse en el futuro en situaciones de conflicto de interés en relación con oportunidades concretas de inversión que se le presenten a Vitruvio y a Inversa Prime SOCIMI, S.A. en el negocio de alquiler vitalicio para *seniors*. En situaciones como la anterior, así como en situaciones análogas de potencial conflicto de interés que afecten a los miembros del consejo de administración de la Sociedad, los consejeros afectados valorarán, de conformidad con lo previsto en la ley y las normas de gobierno corporativo de Vitruvio, la conveniencia de abstenerse de participar en la identificación, valoración y selección de oportunidades de inversión que se sometan al consejo de administración de Vitruvio.

1.3.2 La Sociedad es altamente dependiente de CorA, su gestora, y la terminación del contrato de gestión puede perjudicar significativamente a Vitruvio.

La gestión de los activos inmobiliarios de la Sociedad recae exclusivamente en CorA, su gestora. Por ello, el contrato de gestión entre Vitruvio y CorA establece la obligación de que CorA utilice su experiencia y conocimientos, y emplee los recursos materiales o humanos, que sean necesarios para asegurar una adecuada prestación de servicios a Vitruvio.

En caso de resolución del contrato de gestión, no puede garantizarse que la Sociedad sea capaz de encontrar o contratar a otra sociedad gestora o a personas con el nivel requerido de conocimientos y experiencia en el mercado inmobiliario para dirigir las operaciones de Vitruvio. Incluso si se encontrara o contratara a una gestora alternativa, o a más personal y directivos, la transición en la gestión de las operaciones de la Sociedad podría llevar tiempo, ser costosa y, en última instancia, infructuosa, lo que podría tener un impacto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas y la posición financiera, económica o patrimonial de Vitruvio.

Además, el contrato de gestión puede resolverse anticipadamente a voluntad de cualquiera de las partes, con un preaviso mínimo de tres meses. Si el contrato se resuelve anticipadamente a instancia de Vitruvio, deberá satisfacer a CorA una penalización equivalente al importe de la comisión fija devengada en el último año multiplicada por los años que resten para

la terminación del contrato por expiración del plazo convenido. Teniendo en cuenta que el plazo del contrato de gestión vence el 1 de julio de 2030, y que la comisión de gestión devengada en el último año asciende a unos 950 mil euros, la penalización por una terminación a instancia de Vitruvio ascendería aproximadamente a 6,76 millones de euros.

En caso de que Vitruvio decida resolver el contrato de gestión anticipadamente conforme a lo anterior, o que se materialice cualquiera de los riesgos explicados en relación con el contrato de gestión con CorA, las actividades, los resultados y la situación financiera de Vitruvio podrían verse perjudicados de forma significativa.

1.3.3 La Sociedad está sometida a un marco regulatorio con múltiples riesgos.

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones a la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, podrían imponerse multas o sanciones que afectarían negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de Vitruvio.

A título enunciativo, las actividades de la sociedad se encuentran afectadas por la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (“LAU”), la Ley de SOCIMIs, la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal (“Ley de Propiedad Horizontal”), y el Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (el “Código Técnico de la Edificación”), entre otras.

El pasado 30 de marzo de 2022, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania. Entre las medidas que introduce, junto con sus modificaciones más recientes, se limita la actualización de las rentas de arrendamiento de vivienda transcurrida una anualidad de vigencia del contrato de arrendamiento hasta el 31 de diciembre de 2023 a un máximo del 2% de la renta vigente, incluso si no hay acuerdo entre el arrendador y el arrendatario. Esta medida ha supuesto una pérdida de ingresos de 92.279 euros desde la entrada en vigor de la norma hasta el 31 de marzo de 2023 y, para el ejercicio 2023, Vitruvio estima una pérdida similar, entorno a los 100.000 euros.

Adicionalmente, el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, que ha sido recientemente modificado mediante el Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania y de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad, ha extendido, hasta el 30 de junio de 2023, la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional. Bajo estas normas, en todos los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o la expiración del plazo de duración de contratos suscritos conforme a la LAU, y que pretendan recuperar la posesión de la finca, el arrendatario podrá instar, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, la suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva. Vitruvio no prevé que estas medidas, sin embargo, tengan un impacto decisivo en sus ingresos, toda vez que no está sometida en procesos de desahucio por importe significativo para las magnitudes financieras de la Sociedad a la fecha de este Folleto.

Por otro lado, el 26 de mayo de 2023 entró en vigor la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Su texto legal actual incluye modificaciones como las siguientes:

- Impone límites a los precios del alquiler, inicialmente, de forma progresiva del 2% en 2023 al 3% en 2024 y, a partir de 2025, con un nuevo índice de contención de precios distinto del Índice de Precios de Consumo (“IPC”).
- Los requisitos para que los gobiernos regionales y locales califiquen una zona como “mercado residencial tensionado” se rebajan. Una zona podrá declararse como tal cuando se cumplan una de las dos condiciones que la Ley establece: (i) que la carga media del coste de la hipoteca o del arrendamiento en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, una vez añadidos los gastos y suministros básicos, supere el 30% de los ingresos medios o de la renta media de los hogares; o (ii) que los precios de compra o alquiler de la vivienda presenten un porcentaje

de crecimiento acumulado de al menos tres puntos porcentuales por encima del crecimiento acumulado del IPC de la Comunidad Autónoma correspondiente.

- Se modifica la regulación existente de los desahucios para que estos deban, necesariamente, incluir la fecha y hora exacta en que tendrán lugar, incluso si se ha intentado llevar a cabo con anterioridad, e incluyéndose nuevas prórrogas en los procedimientos de lanzamiento. Estas medidas se refuerzan respecto de desahucios en situaciones de vulnerabilidad, como pueden ser personas dependientes, personas con discapacidad, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad.
- El número de inmuebles urbanos (excluyendo garajes y trasteros) de los que tiene que ser titular una persona física o jurídica para ser considerada un “gran tenedor” será de diez pero, si todos ellos se encuentran en la misma zona tensionada, se permite que las Comunidades Autónomas rebajen dicho umbral por motivos justificados a cinco. A estos efectos, también se consideran grandes tenedores aquellos titulares de inmuebles con una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, bajo los mismos criterios y sin necesidad de que alcancen los diez o cinco inmuebles.

Los grandes tenedores se ven sometidos a un régimen más estricto bajo esta Ley, por ejemplo, mediante un deber de cooperación y suministro de información a las administraciones públicas para aquellos situados en zonas tensionadas, o mediante el establecimiento de protecciones reforzadas para personas en situaciones de vulnerabilidad que alquilen su vivienda con grandes tenedores.

- Se modifica el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, para que los Ayuntamientos tengan la posibilidad de aplicar un recargo en la cuota líquida del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (“IBI”) en aquellas viviendas que estén vacías durante más de dos años y que podrá oscilar desde el actual 50% hasta el 150%, en función de la duración de la desocupación y del número de viviendas desocupadas que sean del mismo titular.

Estas medidas trasladan la mayoría del coste de la inflación y las cargas regulatorias en arrendamientos minoristas al arrendador y, por ese motivo, han afectado o podrán afectar al arrendamiento de inmuebles para uso de vivienda, que representan el 37,4% de la cartera de Vitruvio a 31 de marzo de 2023. Si bien hasta ahora no han repercutido en otros arrendamientos a los que la Sociedad destina su cartera de inmuebles como el comercial, de oficinas o logístico no es descartable que, en el futuro, se implementen medidas que afecten a los arrendamientos que Vitruvio destina a usos distinto del residencial. Si este fuera el caso, Vitruvio podría verse obligada a centrar su actividad inmobiliaria en otros sectores no afectados por medidas proteccionistas lo cual, teniendo en cuenta el cumplimiento del Régimen SOCIMI en cuanto al periodo de tenencia de cada inmueble antes de disponer de él, requeriría tiempo entre que se producen diversas desinversiones y nuevas adquisiciones. Véase el apartado 1.2.2 de esta sección *“La pérdida de la condición de SOCIMI por parte de Vitruvio podría afectarle negativamente”*. A estos efectos, a 31 de marzo de 2023, el 80,1% de los ingresos procedentes de arrendamientos de Vitruvio no proceden del uso residencial, sino de arrendamientos de inmuebles destinados a usos terciarios (sector comercial, de oficinas y logístico). Además, los inmuebles residenciales representan, a 31 de marzo de 2023, el 37,4% del *Gross Asset Value* (“GAV”) de la cartera inmobiliaria de Vitruvio, mientras que el 62,6% restante del valor total del portfolio se destina a usos terciarios, que no se han visto afectados por los factores anteriores. Véase el apartado 12 (*“Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento”*) para más información sobre el GAV.

En cualquier caso, normas de esta índole pueden afectar a los ingresos de Vitruvio, su capacidad para responder con agilidad ante nuevas circunstancias que tengan repercusiones en el mercado y disminuir, por tanto, sus beneficios.

Asimismo, Vitruvio está sometida a la regulación de las licencias urbanísticas, que condiciona la concesión de licencias para llevar a cabo procesos de transformación urbanística. Existe el riesgo de que tales licencias urbanísticas no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas, lo que podría conducir a la resolución de contratos o la necesidad de realizar mejoras o adaptaciones en locales comerciales y oficinas, el estrechamiento del abanico de posibles arrendatarios y/o reducciones de los flujos de efectivo a recibir por la Sociedad. Por otra parte, el sistema de planificación urbanística puede sufrir retrasos o desviaciones, sobre todo a nivel local. Por ello, Vitruvio no puede garantizar que aquellos nuevos proyectos

que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales los consigan en el plazo temporal previsto.

Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias, o que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso la configuración física de los inmuebles y, por tanto, a asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

1.3.4 El riesgo de concentración de clientes puede perjudicar gravemente a la Sociedad.

La concentración de clientes representa un riesgo en la medida en que las vicisitudes de un cliente que represente una parte importante de la facturación pueden repercutir en los negocios de Vitruvio y en que su posición negociadora es más fuerte. Los riesgos derivados del incumplimiento contractual del cliente y, en su caso, del retraso en la desocupación del inmueble se agravan si el activo ocupado representa una fuente de rentas importante en la facturación de Vitruvio.

Analizando los datos de ingresos por arrendamientos del mes de marzo de 2023, las rentas por arrendamientos de clientes se encuentran diversificadas; ningún cliente representa más del 5,32% de las rentas totales de Vitruvio. Dos clientes representan, a la citada fecha, el 5,32% y el 5,23% de los ingresos totales por arrendamiento de Vitruvio. Los siguientes cuatro arrendatarios representan el 4,41%, 4,34%, 4,12% y 3,37%. El 73,2% de las rentas por arrendamientos de la Sociedad están distribuidas entre clientes que representan menos del 3% en la facturación del mes de marzo de 2023 (en línea con lo que viene sucediendo trimestre tras trimestre desde 2019).

A continuación, se detallan los principales clientes, junto con el porcentaje de facturación que representan en la fecha de 31 de marzo de 2023:

Cliente	% Facturación
Múltiples Transportes Envases de España, S.L.	5,32%
Instituto Madrileño de Investigación y Desarrollo Rural, Agrario y Alimentario (IMIDRA)	5,23%
Vidoomy Media, S.L.	4,41%
República Federativa de Brasil	4,34%
Hydra Artea, S.L.	4,12%
J Abad, S.A.	3,37%

El crecimiento de Vitruvio, según su política comercial, supondrá una mayor diversificación de la cartera de clientes, pero la Sociedad no puede asegurar que dicho riesgo no se vea incrementado, en el futuro, como consecuencia de la realización de operaciones que afecten a edificios en su conjunto con un solo arrendatario o un conjunto reducido de arrendatarios.

En el caso de que algún arrendatario con relevancia en la facturación de Vitruvio o de que múltiples arrendatarios atravesasen situaciones financieras adversas, podrían incumplir sus compromisos o pretender resolver sus contratos anticipadamente afectando negativamente al resultado, la situación financiera y la valoración de la Sociedad.

2. FACTORES DE RIESGO ASOCIADOS AL SECTOR INMOBILIARIO.

2.1 Existe una competencia intensa con otros operadores a través de la oferta de otros inmuebles localizados en la misma zona en que opera la Sociedad, lo que tiene un impacto en la demanda para la ocupación de los inmuebles y una consecuente disminución en los precios de arrendamiento.

La oferta de portfolio de la Sociedad se enfrenta a operadores que compiten con otras viviendas, locales comerciales y de oficinas en las provincias de Madrid y Vizcaya, entre otras localizaciones dentro de la geografía española, por lo que un exceso de oferta de inmuebles residenciales o locales, tanto comerciales como de oficinas, podría dar lugar a (i) un descenso tanto de los precios de los arrendamientos, como de las valoraciones de los propios inmuebles, y (ii) dificultad en la consecución de las rentas esperadas de las propiedades existentes debido a un exceso de oferta de espacio y (iii) la desocupación de viviendas, locales y oficinas.

La Sociedad posee igualmente algunos activos inmobiliarios de uso industrial, que por sus características se enfocan a un perfil de clientes más concreto con lo que, de resolverse los contratos actuales, su comercialización puede demorarse en el tiempo o requerir una transformación para adecuarlos a un destino menos específico.

La composición de la cartera inmobiliaria de Vitruvio a cierre de marzo de 2023 es:

Cartera de Vitruvio atendiendo al uso

37,4% Residencial
33,2% Comercial
22,2% Oficinas
7,2% Industrial

La presión de la competencia genera la necesidad de que la rentabilidad requerida para los activos en los que invierte la Compañía, una vez utilizados los fondos del Aumento (tal y como se define en el apartado 1.7.1 de la sección IV “*Personas responsables, información sobre terceros, informes de expertos, aprobación de la autoridad competente y finalidad—Motivos de la oferta, uso de los ingresos y gastos de la oferta—Motivos de la oferta e importe neto de los ingresos*”), sea mayor, a efectos de ganar distancia respecto de los competidores y asumir una posición consolidada en el mercado inmobiliario español. Además, en caso de que la competencia haga a Vitruvio perder algunos de sus clientes, la Sociedad podría tener dificultades en encontrar nuevos inquilinos. A su vez, ello generaría una presión a la baja de los precios, lo que incidiría negativamente en los resultados de la Compañía y en las valoraciones de sus inmuebles que realizan periódicamente expertos independientes. El principal riesgo para Vitruvio en este contexto se presenta en los arrendamientos comerciales, donde la presión competitiva es mayor y existen mayores dificultades para lograr la reposición o sustitución del arrendatario.

Los periodos medios de los contratos de arrendamiento de la Sociedad, medidos por su plazo contractual de duración, son los siguientes:

Tipo de Arrendamiento	Periodo medio (años)
Residencial	7,0 ⁽¹⁾
Oficinas	6,7
Locales comerciales	10,4
Industrial	9,9
Media	8,8

Notas:

(1) No se contempla para el cálculo los contratos de renta antigua (que representan un 0,6% de los ingresos totales de Vitruvio y un 2,5% de los ingresos del sector residencial) ya que no tienen un fin determinado.

Todo lo anterior podría tener un efecto material adverso en, entre otros, la actividad, resultados de explotación, situación financiera o perspectivas de Vitruvio.

2.2 Concentración geográfica.

Los activos que la Sociedad posee en la Comunidad de Madrid (esto es, aproximadamente el 92% de su cartera), en el País Vasco (4%) y en Castilla la Mancha (c. 2%, concretamente, en el Corredor del Henares y Guadalajara) representan aproximadamente el 98% del total de su cartera de inmuebles. Por ello, en caso de producirse modificaciones urbanísticas específicas de los Ayuntamientos o Comunidades Autónomas correspondientes, o por cambios en las condiciones económicas particulares que presenten estas áreas, la Sociedad podría verse afectada negativamente en su situación financiera, resultados o valoración.

Además, Vitruvio desarrolla toda su actividad en España, por lo que está totalmente expuesta a la situación económica de este país. La Sociedad desconoce cómo se comportará a corto plazo, y en años sucesivos, el ciclo económico en España, y si se producirá un cambio adverso en la actual coyuntura del país.

Cualquier cambio desfavorable en la economía española, en la economía de la Comunidad de Madrid y, en menor medida, del País Vasco, podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por arrendamientos, en los ratios de ocupación de inmuebles y en el valor de los activos inmobiliarios. Como consecuencia, las actividades, los resultados y la situación financiera de Vitruvio podrían verse perjudicados significativamente.

2.3 El valor neto de la cartera de activos de Vitruvio puede fluctuar a lo largo del tiempo y los informes de valoración podrían estimar incorrectamente su valor y no reflejar el valor de mercado.

La Sociedad, por medio de expertos independientes, encarga valoraciones anuales y revisiones semestrales sobre la totalidad de sus activos de acuerdo con los Estándares RICS. En este sentido, los informes de valoración elaborados por expertos independientes —en el caso de los activos de la Sociedad, actualmente, Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. (“**Savills Valoraciones**”)— contienen valoraciones basadas en el valor de mercado de la cartera de activos de Vitruvio a cada fecha de referencia, teniendo en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, ya sea como consecuencia del transcurso el tiempo, por cambios en la operativa de los activos, por cambios en las circunstancias de mercado, por cambios en las tasas de rentabilidad de inversiones alternativas o por cualquier otro factor, implicaría la necesidad de reconsiderar dichas valoraciones. Además, salvo que se indique lo contrario, dichos informes se basan en principios de valoración estándar y representan las opiniones del experto en cuestión.

Por ello, los valores atribuidos por los valoradores independientes no deben considerarse una indicación de los importes que podría obtener Vitruvio al enajenar dichos inmuebles, ya sea en el contexto de la venta individual de los inmuebles o de toda la cartera de activos inmobiliarios en su conjunto. El valor que se atribuye a los activos inmobiliarios de Vitruvio en los informes de valoración o en la información financiera de Vitruvio podría ser superior al precio al que Vitruvio pudiese eventualmente vender tales activos.

Los informes de valoración se basan en distintas hipótesis sobre el mercado inmobiliario español y en otros factores, incluidos la evolución del mercado, la evolución de la inflación, la tasa de salida (*exit yield*), tasas de ocupación, comisiones de gestión, contingencias y el entorno general del mercado, que posteriormente podrían resultar incorrectos o inexactos. Si la información, estimaciones o hipótesis utilizadas por los valoradores independientes a la hora de valorar la cartera de activos inmobiliarios de Vitruvio resultan incorrectos o inexactos, las valoraciones podrían ser sustancialmente erróneas. Por consiguiente, los informes de valoración no deben interpretarse como estimación o indicación del precio de venta presente o futuro potencialmente alcanzable de los activos inmobiliarios de Vitruvio. Vitruvio no puede garantizar que el valor de sus activos inmobiliarios no disminuya en futuros informes de valoración. En consecuencia, se advierte a los inversores que no deben depositar excesiva confianza en las declaraciones contenidas en los Informes de Valoración u otros informes de valoración existentes o futuros.

El éxito de la Sociedad dependerá en gran medida de su capacidad para estimar el valor de sus activos inmobiliarios, tanto en el momento de su adquisición como en el de su enajenación. Los informes de valoración, así como futuras valoraciones que Vitruvio encargue de su cartera de inmuebles, tienen y tendrán, respectivamente, un efecto significativo en la situación financiera de Vitruvio y en su capacidad para obtener financiación.

Por otra parte, el valor de mercado de los inmuebles, terrenos, suelos en desarrollo y bienes inmuebles de cualquier clase que se analizan en los informes de dichos expertos podrían sufrir deterioros por causas no controlables por la Sociedad, como, por ejemplo, la variación de la rentabilidad esperada, cambios en las expectativas urbanísticas o comerciales, aumento de costes asociados a la titularidad y/o explotación o una contracción del crédito. La Sociedad, a la formulación de los estados financieros anuales o intermedios, contrasta la valoración contable con una valoración independiente de sus activos, dotando el deterioro en los casos en que el valor neto contable sea superior al que se desprende de las valoraciones con su consiguiente impacto en el resultado, la situación financiera, o valoración de la Sociedad. Dicha corrección no se efectúa, en cambio, cuando las valoraciones son superiores al valor contable. Al cierre del último ejercicio auditado, Vitruvio ha considerado necesaria la dotación de deterioros y reversiones sobre el valor registrado de sus activos, pues las valoraciones de expertos independientes han resultado, en algunos activos, inferiores y superiores a los valores contables.

En este sentido, a cierre de 2022, el importe contabilizado como deterioro de valor fue de 2.545.587,61 euros, mientras que las reversiones ascendieron a 534.944,28 euros.

El valor neto contable de los activos inmobiliarios y concesiones asimiladas de la Sociedad fue, a 31 de diciembre de 2022, de 135.503.573 euros (medida alternativa de rendimiento que se describe y se concilia en el apartado 12 “Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento” de la sección IV del Folleto). La valoración de mercado de los activos según Savills Valoraciones (esto es, el GAV) fue para dicha fecha de 160.829.000 euros (medida alternativa de rendimiento que se describe y se concilia en el apartado 12 “Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento” de la sección IV del Folleto). Al GAV estimado a esta fecha debe añadirse un derecho de superficie cuyo valor neto contable (no auditado) a 31 de diciembre de 2022 es de 1.212.685 euros. Sumada a la valoración realizada por Savills Valoraciones, el GAV ajustado (medida alternativa de rendimiento que se describe y se concilia en el apartado 12 “Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento” de la sección IV del Folleto) es de 162.041.685 euros a cierre de 2022.

A partir del GAV de la cartera de inmuebles a 31 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración determinó, a fecha 8 de febrero de 2023, un *Net Asset Value* (“NAV”), que se fijó en 127.576.452 euros o 15,61 euros por acción (medidas alternativas de rendimiento que se describen y se concilian en el apartado 12 “Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento” de la sección IV del Folleto).

El 15 de marzo de 2023, la Sociedad adquirió un inmueble en Madrid, en la plaza de Colón, calle Goya 5 con Marqués de Zurgena 2, valorado por Savills Valoraciones en 7.846.000 euros a esa misma fecha. Sumado al GAV de la cartera de inmuebles de la Sociedad estimado por Savills Valoraciones a 31 de diciembre de 2022 (esto es, 160.829.000 euros), el GAV de la cartera de inmuebles de la Sociedad a 31 de marzo de 2023 se fijó en 168.675.000 euros. A partir de esta cifra, el Consejo de Administración determinó, a fecha 19 de abril de 2023, un NAV de 127.396.330 euros o 15,58 euros por acción.

3. RIESGOS RELACIONADOS CON LA COYUNTURA ECONÓMICA, MEDIOAMBIENTALES Y SOCIALES.

3.1 Riesgos derivados de las presiones inflacionistas, la subida en los tipos de interés y las tensiones en torno al conflicto bélico entre Ucrania y Rusia.

Durante los últimos meses, España, al igual que el resto de Europa, ha sufrido unos niveles de inflación sin precedentes recientes. A cierre de abril de 2023, la tasa de variación anual del IPC se ha situado en el 4,1%, mientras que la tasa anual de la inflación subyacente (esto es, excluyendo los precios de productos energéticos y de alimentos no elaborados) ha ascendido al 6,6% (fuente: INE, IPC). Si bien la inflación ha supuesto un problema para el grueso de la población española, esta ha tenido un impacto limitado en las magnitudes financieras de Vitruvio, ya que la Sociedad ha podido repercutir, en gran medida, la inflación a sus arrendatarios. No obstante, las consecuencias de haber alcanzado unos niveles de inflación tan elevados pueden afectar desfavorablemente a Vitruvio, ya que no existen garantías de que siempre pueda trasladar la subida generalizada de precios a sus arrendatarios.

Los niveles de inflación de los últimos meses están muy por encima de los objetivos de política monetaria del Banco Central Europeo, que pretenden lograr una tasa de inflación del 2% a medio plazo. Para remediar esta situación, y como continuación a las subidas de tipos por parte del Sistema de la Reserva Federal de Estados Unidos, el Banco Central Europeo ha anunciado diversas subidas a los tipos de interés desde julio de 2022, que persisten a la fecha de este Folleto. Se trata de los primeros aumentos desde hace más de 11 años, y tienen por objeto principalmente rebajar las presiones inflacionistas derivadas de los últimos meses.

Las últimas subidas se han implementado en un contexto de incertidumbre en el sistema financiero tradicional, marcado por las crisis de las entidades financieras Silicon Valley Bank y Credit Suisse Group AG. En concreto, Silicon Valley Bank, una entidad domiciliada en Estados Unidos cuya matriz se declaró en concurso en marzo de 2023, fue absorbida por la Corporación Federal de Seguros de Depósitos (*Federal Deposit Insurance Corporation*). Por otro lado, la debilidad financiera y la inminente situación concursal de Credit Suisse Group AG, una entidad domiciliada en Suiza, provocó que las autoridades suizas decretaran su absorción por su mayor competidor, UBS Group AG. Las dificultades que atraviesa el sistema financiero tradicional están teniendo repercusiones severas y graves en países muy próximos a la Unión Europea. Además, no cabe

descartar que, en el futuro próximo, las entidades financieras europeas sufran situaciones similares a las que han atravesado Silicon Valley Bank y Credit Suisse Group AG.

Como se ha explicado en el apartado 1.1.3 de esta sección III, Vitruvio tiene la mayoría de su financiación, el 55,5%, negociada a un tipo de interés variable y referenciada al Euribor a 12 meses. Por todo ello, una subida del tipo de referencia tendrá una incidencia negativa en la cuenta de resultados de la Compañía y, a mayores, en el negocio, las inversiones, los ingresos y resultados de Vitruvio.

Además, la subida en los tipos de interés conlleva un incremento en las tasas de descuento empleadas por los valoradores de la cartera inmobiliaria de Vitruvio, lo que, unido a otros factores (como cambios en las condiciones de contratos o cambios en el presupuesto de *capex*), ha influido en la disminución de la valoración de los activos de la Sociedad, registrándose deterioros netos de los activos inmobiliarios por importe de 1.884.255,58 en el ejercicio 2022. Teniendo en cuenta que la Sociedad contrata habitualmente financiación ajena para adquirir inmuebles, los efectos de estas subidas son más difíciles de mitigar. Todo ello podría provocar un impacto sustancial adverso en, entre otros, las actividades, resultados, rentabilidad y situación financiera de Vitruvio.

Por otro lado, el 24 de febrero de 2022, Rusia inició una acción militar a gran escala contra Ucrania, comenzando así un conflicto bélico cuya evolución presenta grandes incógnitas. La acción militar rusa ha provocado una crisis humanitaria en Europa, provocando mayor volatilidad en los mercados financieros a escala mundial, una mayor inflación, escasez y aumento de los precios de la energía, el petróleo, el gas y otras materias primas. La continuación o la escalada del conflicto, incluida la extensión del conflicto a otros países de la región, podría provocar nuevos aumentos de los precios de la energía (en particular, de los precios del gas, si se reduce el suministro a Europa) y un aumento de las presiones inflacionistas, lo que a su vez incrementaría los tipos de interés. Además, el conflicto ha exacerbado los problemas de la cadena de suministro, en particular para las empresas más sensibles a la subida de los precios de la energía. El conflicto y sus efectos podrían agravar la actual desaceleración de la economía mundial y afectar negativamente a la capacidad de pago de algunos clientes de Vitruvio, especialmente a los más expuestos al conflicto bélico.

En la actualidad, no se prevé que las fuerzas militares occidentales inicien un despliegue militar, lo cual reduce el conflicto a los países confrontados. No obstante, varios países, entre ellos Estados Unidos, los Estados miembros de la Unión Europea, el Reino Unido y otros Estados miembros de la Organización de las Naciones Unidas (la "ONU"), han adoptado significativas medidas sancionadoras frente a Rusia como represalia, incluidas restricciones de acceso al mercado de capitales o la desconexión de la plataforma internacional de pagos interbancarios SWIFT (Sociedad para las Telecomunicaciones Financieras Interbancarias Mundiales). Aunque Vitruvio no participa a sabiendas en tratos directos o indirectos con partes sancionadas, o en tratos directos con los países o territorios sancionados, en ocasiones podría tener tratos indirectos con partes sancionadas sin tener conocimiento de ello, si bien pretende operar en consonancia con la normativa aplicable de sanciones sectoriales y de bloqueo de Estados Unidos, la Unión Europea, el Reino Unido y la ONU.

Actualmente, Vitruvio no tiene préstamos, créditos o contingencias afectados por las recientes sanciones impuestas a Rusia. Además, el riesgo de ciberataques a empresas e instituciones podría aumentar como consecuencia del conflicto militar y en respuesta a las sanciones impuestas, lo que podría afectar negativamente a la capacidad del Emisor para mantener o mejorar sus medidas de ciberseguridad y protección de datos. Aunque hasta ahora Vitruvio no ha observado un cambio significativo en la actividad de ciberataques, está vigilando activamente la situación.

Vitruvio ha revisado, asimismo, el posible impacto de esta situación sobre sus activos e inversiones, su negocio y los principales contratos, y ha confirmado que no tiene presencia en Rusia y Ucrania, y que su exposición directa a los mercados y activos rusos o ucranianos es nula o no significativa.

Sin perjuicio de lo anterior, el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania, así como sus impactos macroeconómicos, que dependerán de eventos futuros e inciertos, incluidas su intensidad y su persistencia en el tiempo, podrían impactar de manera adversa en indicadores clave de Vitruvio. Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación, la generación de caja, las previsiones y/o la situación financiera y patrimonial Vitruvio, y afectar negativamente a la valoración de la cartera de activos de la Sociedad o de las acciones de la propia Sociedad.

3.2 Riesgos asociados a la pérdida de población española.

La actividad actual de Vitruvio depende de una manera significativa de la evolución del sector inmobiliario español. El mercado inmobiliario español está muy condicionado por el entorno demográfico venidero. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la demanda de inmuebles existente, que está condicionada por los niveles de población en cada momento. A su vez, la evolución de la población depende principalmente de las migraciones, la mortalidad y la fecundidad.

Las migraciones en España han impactado significativamente la evolución poblacional en las últimas décadas. A cierre del primer semestre de 2022, conforme a los datos del Instituto Nacional de Estadística (“INE”), se estima que la población de España ha aumentado en 182.141 personas, situándose en 47.615.034 habitantes en total. El crecimiento se ha debido a un saldo migratorio positivo de 258.547 personas, que compensó un saldo vegetativo negativo de 75.409 personas en el mismo periodo. Por otro lado, al igual que el resto de países desarrollados, España goza de niveles de mortalidad bajos. Según el INE, a cierre de 2021, la tasa bruta de mortalidad en España fue de 952,3 fallecidos por cada 100.000 habitantes lo cual se ve reforzado, principalmente, por la elevada esperanza de vida. España alcanzaba en 1998 una esperanza de vida de 82,2 años para las mujeres y de 75,3 años para los hombres. A pesar de tratarse de niveles bastante altos en comparación con sus homólogos europeos, la esperanza de vida no ha parado de crecer ni siquiera en los últimos años y, a cierre de 2021, se calcula por el INE en 83,07 años para hombres y mujeres.

En cuanto a la fecundidad, la evolución de la población española, al igual que la del resto de países europeos, se ha caracterizado por un fuerte descenso del número de hijos y un aumento en los últimos años de la edad media a la que se tienen. Así, según el INE, en 1975, la tasa de natalidad ascendía a 18,70 nacidos por cada mil habitantes, mientras que en 2002 era igual a 10,08 nacidos por cada mil habitantes, y en 2021 descendió a 7,12 nacidos por cada mil habitantes. Dentro de estas cifras, se observa que las inmigraciones tienen una influencia determinante para amortiguar el descenso en las tasas de natalidad. En 2002 y en 2021, las mujeres españolas contribuyeron a la cifra anterior con 9,51 y 6,31 hijos por mil habitantes, respectivamente, mientras que las extranjeras tuvieron 21,02 y 13,51 hijos por mil habitantes, respectivamente. Estas cifras ponen de manifiesto que la tasa de fecundidad española, al igual que la de todos los países europeos, está actualmente muy por debajo de la necesaria para garantizar el reemplazo de la población a largo plazo, ya que la media estimada es de 2,1 niños por mujer, según la ONU. Si no hay un aumento de las tasas anteriores, el crecimiento poblacional solo puede producirse vía movimientos migratorios.

En Europa, principalmente debido al descenso en la natalidad en comparación con los niveles del siglo XX, se estima que la población disminuirá hasta un 10% en 2050 (fuente: Organización Mundial de las Naciones Unidas). En el caso concreto de España, se prevé un descenso poblacional del 50% para 2100, según un estudio publicado por The Lancet el 14 de julio de 2020. Estas estimaciones se han calculado por The Lancet sobre la base de las tasas de mortalidad, migraciones y fertilidad actuales y su evolución previsible, y teniendo en cuenta otros factores, como la presencia generalizada de la mujer en el entorno laboral y el mayor acceso a métodos anticonceptivos, tendencias, éstas, que han reducido drásticamente las tasas de natalidad y se consolidarán durante las próximas décadas.

En España, es probable que la disminución poblacional no afecte significativamente a la ciudad de Madrid ni al arco del Mediterráneo, pero tendrá un impacto relevante en el resto del país. En cualquier caso, las tendencias anteriores también anuncian un envejecimiento poblacional generalizado en España. Todo lo anterior supone un riesgo a largo plazo que redundará en un enfriamiento de la demanda de inmuebles que, a su vez, puede impulsar a la baja los precios de oferta inmobiliaria. Ello afecta al sector inmobiliario en general y a la actividad de Vitruvio en particular, especialmente respecto de sus inmuebles situados fuera de la Comunidad de Madrid, que representan el 6% de su cartera inmobiliaria y un 7% sobre los ingresos totales (a 31 de marzo de 2023). En atención a lo anterior, y en función de la evolución de la pérdida de población española que pueda afectar a inmuebles de Vitruvio fuera de la Comunidad de Madrid, la Sociedad sufriría una reducción que afectaría al 7% de sus ingresos actuales. Además, ante la disminución de la demanda, la despoblación reduciría la valoración de los inmuebles, lo cual tendría un impacto en la valoración de la cartera de Vitruvio que a la fecha de este Folleto representa el 6% del total de sus inmuebles.

En consideración de lo anterior, la pérdida de población en ciudades españolas podría provocar un impacto sustancial adverso en, entre otros, las actividades, resultados, rentabilidad y situación financiera de Vitruvio.

4. FACTORES DE RIESGO LIGADOS A LOS VALORES OFERTADOS.

4.1 La falta de liquidez de las acciones de la Sociedad y de los derechos de suscripción preferente podría dificultar su venta en el mercado.

Las acciones de Vitruvio están incorporadas a negociación bajo la modalidad “fixing” en BME Growth, esto es, en un sistema multilateral de negociación, lo que supone una liquidez reducida. En este sentido, no existen garantías respecto de los volúmenes de contratación y liquidez. La transmisión de las acciones de Vitruvio puede estar sujeta a la existencia de órdenes de compra, sin perjuicio de la limitada liquidez concedida por el Proveedor de Liquidez (tal y como este término se define más adelante) con respecto a las acciones de la Sociedad.

El volumen total de contratación de las acciones de Vitruvio durante el ejercicio 2022 ha sido de 645.764 acciones, lo que equivale a un volumen negociado total de 7.218.304 euros. Por su parte, el volumen total y el volumen medio diario de contratación de acciones de Vitruvio durante el primer trimestre del ejercicio 2023 ha sido de 83.891 acciones (941.375 euros) y 1.311 acciones (14.709 euros), respectivamente.

La inversión en acciones de la Sociedad podría conllevar, por tanto, una liquidez inferior en relación con otras compañías de mayor tamaño cuyas acciones se encuentren admitidas a negociación en mercados regulados. En consecuencia, aquellos accionistas que inviertan en acciones de la Sociedad podrían tener dificultades para realizar una desinversión por no encontrar contrapartida para sus acciones.

Vitruvio tiene suscrito un contrato de liquidez con Renta 4 Banco, S.A. (el “**Proveedor de Liquidez**”), entidad encargada de la llevanza del libro registro de acciones y proveedor de liquidez con el fin de favorecer la liquidez de las acciones de la Sociedad en BME Growth, respetando así la normativa vigente aplicable a las sociedades incorporadas a BME Growth. Para más información véase el apartado 7.6 de la sección IV (“*Modalidades de admisión a cotización y negociación*”).

Asimismo, se indica que el precio de las acciones de la Sociedad puede no reflejar siempre con exactitud el valor subyacente del negocio de Vitruvio. Su precio y valor pueden variar, y los inversores pueden obtener un importe inferior al originalmente invertido y, además de verse afectados por los resultados operativos reales o previstos de la Sociedad, fluctuar significativamente como resultado de una variedad de factores, algunos específicos de la Sociedad y de sus operaciones y otros, como los que pueden afectar al conjunto del sector de actividad de la Sociedad, que están fuera del control de la Sociedad.

Por último, la Sociedad solicitará la incorporación a negociación en BME Growth de los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas y está previsto que los mismos sean negociables en BME Growth durante el periodo de diez días hábiles bursátiles comprendidos entre el 8 de junio de 2023 y el 21 de junio de 2023, ambos inclusive. Vitruvio no puede asegurar a los titulares de derechos de suscripción preferente que se vaya a desarrollar un mercado de negociación activo para dichos derechos, ni que tales derechos vayan a ser lo suficientemente líquidos durante dicho periodo ni garantizar el precio al que dichos derechos vayan a cotizar. La liquidez reducida de las acciones de la Sociedad referida anteriormente se vería reflejada en la cotización de los derechos de suscripción preferente, los cuales se prevé que no tengan una liquidez elevada.

4.2 Dado que el precio de suscripción de las acciones nuevas es superior al precio de cotización actual de las acciones de la Sociedad y teniendo en cuenta que el valor teórico del Derecho de Suscripción Preferente es negativo, los inversores podrían no vender sus acciones a un precio igual o superior al que se emiten las acciones.

La Sociedad no puede asegurar que las Acciones Ofertadas que se emitan vayan a cotizar en el futuro a un precio igual o superior al precio efectivo (nominal más prima) al que se realiza el Aumento (esto es, 13,80 euros por cada Acción Ofertada). Al cierre bursátil del 26 de mayo de 2023, el precio de cotización de las acciones de Vitruvio en BME Growth ascendía a 13,20 euros por acción. El precio de cotización de las acciones de Vitruvio no ha alcanzado, en el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2021 y la fecha del Folleto, el precio de emisión de las Acciones Ofertadas. Además, el valor teórico de cada Derecho de Suscripción Preferente, tomando como referencia el valor de la acción al cierre bursátil del 26 de mayo de 2023

(13,20 euros por acción), sería negativo (-0,13 euros). Ello implica que el precio al que se realiza el Aumento (13,80 euros por acción) sea también superior al valor que resulta de deducir, al precio de cotización de una acción de Vitruvio al cierre bursátil del 26 de mayo de 2023 (13,20 euros), el importe del valor teórico de un Derecho de Suscripción Preferente (-0,13 euros).

El precio de cotización de las acciones de Vitruvio puede ser volátil y sufrir oscilaciones relevantes en breves periodos temporales. El precio de cotización ha oscilado entre 10,6 y 13,5 euros por acción durante los últimos tres meses, y entre 12,0 y 13,5 euros durante el último mes. Factores tales como los resultados de explotación o la situación financiera real o prevista de Vitruvio, la evolución del sector de actividad en el que opera, la situación de los mercados financieros españoles e internacionales, operaciones de venta de acciones de la Sociedad o la percepción de que éstas pudieran realizarse, un reducido volumen de contratación de las acciones, la percepción sobre el éxito o el impacto del Aumento (tal y como este término se define en el apartado 1.7 de la sección IV "*Motivos de la oferta, uso de los ingresos y gastos de la oferta*"), cualquier publicidad negativa, cambios en las recomendaciones de los analistas bursátiles y cambios en el marco legal y regulatorio en el que opera la Sociedad, entre otros, podrían tener un impacto material adverso en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad e impedir a sus titulares vender sus acciones a un precio igual o superior al precio al que las adquirieron. Asimismo, el precio de cotización de las acciones de un emisor está sujeto, generalmente, a una mayor volatilidad durante el periodo de tiempo inmediatamente posterior a la emisión de nuevas acciones.

La venta de un número significativo de acciones de la Sociedad en el mercado tras la incorporación de las Acciones Ofertadas a BME Growth, o la expectativa, fundada o no, de que estas ventas se pueden producir, podría afectar negativamente al precio de cotización de las acciones.

A lo largo de los últimos años, y en especial habida cuenta de las tensiones macroeconómicas explicadas en el apartado 3.1 ("*Riesgos derivados de las presiones inflacionistas, la subida en los tipos de interés y las tensiones en torno al conflicto bélico entre Ucrania y Rusia*"), los mercados de valores en España en particular, y en el resto del mundo en general, están sometidos a una importante volatilidad en los precios de cotización y en los volúmenes de contratación que, con frecuencia, no está relacionada con el rendimiento operativo subyacente de las sociedades correspondientes. Esta volatilidad podría afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de la Sociedad con independencia de sus resultados y situación financiera, pudiendo impedir a los inversores vender sus acciones de la Sociedad en el mercado a un precio igual o superior al precio al que las adquirieron.

4.3 Limitación estatutaria al ejercicio de los derechos de voto de la Sociedad

Los estatutos sociales de la Sociedad establecen, en su artículo 19, una limitación al ejercicio de los derechos de voto del 10%. Por consiguiente, ningún accionista podrá emitir un número de votos superior a los que correspondan a acciones que representen un porcentaje del 10% del capital social, aun cuando el número de acciones de que sea titular exceda de dicho porcentaje de capital social.

Esta limitación disuade en la práctica que un inversor decida tomar el control de Vitruvio y podría entrañar riesgos para los inversores interesados en adquirir una participación relevante en la Sociedad. Al restringir los derechos de voto a un máximo del 10%, los inversores que busquen implementar cambios importantes en la estructura de la Sociedad, o influir en las decisiones estratégicas o en su dirección, podrían encontrar sus facultades limitadas. Las decisiones clave de Vitruvio podrían estar sujetas a la aprobación de otros accionistas con una participación relevante, incluso si el control de la Sociedad está en manos de un solo inversor. Además, esta limitación podría coartar la capacidad del inversor de proteger sus intereses o de ejercer un control efectivo sobre la gestión y las políticas corporativas.

En consecuencia, los inversores deben considerar cuidadosamente esta limitación a los derechos de voto al evaluar su estrategia de inversión en la Sociedad. Es recomendable que consulten con asesores legales y financieros para comprender plenamente las implicaciones y los riesgos asociados a esta restricción en la toma de decisiones y en el potencial retorno de la inversión.

4.4 Posibilidad de dilución de los actuales accionistas de Vitruvio en el supuesto de que las Acciones Ofertadas fuesen suscritas íntegramente por terceros inversores.

Si ninguno de los actuales accionistas de la Sociedad suscribe Acciones Ofertadas, la participación de los actuales accionistas de la Sociedad se diluirá (véase el apartado 7.8 de la sección IV “Dilución” para más información sobre la dilución de los accionistas de Vitruvio en el marco del Aumento). En el supuesto de que las Acciones Ofertadas fueran suscritas íntegramente por terceros inversores, la participación de los actuales accionistas de la Sociedad representaría el 79,05% del número total de acciones de la Sociedad tras la ejecución del Aumento, lo que supondría una dilución del 20,95%.

Al margen de este Aumento, la Sociedad tiene previsto llevar a cabo en el futuro aumentos de capital adicionales con el fin de proseguir su política de inversiones. Sin perjuicio de lo anterior, a la fecha del Folleto, Vitruvio no ha adoptado ningún acuerdo sobre el momento ni las características de tales futuras ampliaciones de capital.

Como consecuencia de lo anterior, los accionistas de la Sociedad podrían ver diluida su participación en el capital en aquellos casos en los que no ejerciten el derecho de preferencia o en los que éste se excluya, total o parcialmente, de conformidad con lo previsto en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio (“Ley de Sociedades de Capital”).

4.5 El Aumento de Capital no está asegurado y, por tanto, podría no suscribirse en su totalidad, lo que implicaría que la Sociedad no conseguiría los recursos de capital necesarios para continuar con su estrategia de expansión y crecimiento, pudiendo esto comprometer su acceso a inversores de calidad.

La Sociedad no ha suscrito ningún contrato de aseguramiento de la colocación de la totalidad de las Acciones Ofertadas que se emitan en el marco del Aumento.

La Sociedad no tiene conocimiento de ninguna declaración de interés en suscribir el Aumento. Es por ello por lo que existe la posibilidad de que el Aumento de Capital no sea suscrito total o parcialmente, lo que implicaría que la Sociedad no consiguiese los recursos de capital necesarios para la consecución de su estrategia de expansión y crecimiento, pudiendo esto tener un gran impacto al comprometer su acceso a inversiones de calidad.

4.6 Los inversores que adquieran en mercado derechos de suscripción preferente perderían el importe invertido en la adquisición de dichos derechos en caso de que el Aumento de Capital no se ejecutase por cualquier causa.

La Sociedad se reserva expresamente el derecho a desistir del Aumento, posponerlo, aplazarlo o suspenderlo, temporal o indefinidamente, en cualquier momento anterior a la fecha del otorgamiento de la escritura pública relativa a la ejecución del Aumento en el supuesto de que concurrieran circunstancias de fuerza mayor o de alteración de las circunstancias de “mercado” que haga impracticable o desaconsejable llevar a cabo el Aumento. Asimismo, el Aumento podrá no ejecutarse o revocarse por la concurrencia de cualquier causa legal o por la aplicación de una resolución judicial o administrativa.

En estos supuestos se procedería a restituir a los suscriptores las aportaciones dinerarias realizadas o a consignar éstas a su nombre en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos. Sin embargo, los inversores que hubieran adquirido en mercado derechos de suscripción preferente no serían restituidos de los importes pagados por ellos. Por tanto, estos inversores perderían el importe invertido.

IV. FOLLETO DE LA UNIÓN DE CRECIMIENTO PARA VALORES PARTICIPATIVOS

1. PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS, APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE Y FINALIDAD.

1.1 Identificación de las personas responsables de la información ofrecida.

D. Joaquín López-Chicheri Morales, en nombre y representación de Vitruvio, en su condición de Presidente y Consejero Delegado del Consejo de Administración de Vitruvio, y especialmente facultado en virtud de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 23 de mayo de 2023 y el Consejo de Administración de 23 de mayo de 2023 para suscribir el folleto y asumir la responsabilidad de del contenido de dicha documentación, asume la responsabilidad por el contenido del Folleto, que ha sido elaborado de conformidad con lo previsto en el Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta al formato, el contenido, el examen y la aprobación del folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado (el "**Reglamento 2017/1129**").

1.2 Declaración de los responsables sobre la veracidad de la información contenida en el Folleto.

D. Joaquín López-Chicheri Morales, en nombre y representación de Vitruvio, en su condición de Presidente y Consejero Delegado del Consejo de Administración de Vitruvio, asume la responsabilidad del Folleto y asegura que, según su leal saber y entender, la información contenida en el Folleto es conforme a la realidad y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

1.3 Declaraciones o informes atribuidos a expertos.

El presente Folleto recoge información relativa al informe de valoración independiente de activos de Vitruvio a 31 de diciembre de 2022 elaborado por Savills Valoraciones, experto independiente con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, 81, 28046 Madrid, con CIF A-78909900, de acuerdo con los Estándares RICS, y que incluye la valoración independiente de Savills Valoraciones a 15 de marzo de 2023, sobre el inmueble adquirido por la Sociedad en esa misma fecha. Ambas valoraciones constan en el informe adjunto al Folleto como **Anexo III**.

Asimismo, el Folleto recoge información relativa al informe sobre el cálculo del valor de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 elaborado por Savills Consultores Real Estate, S.A.U. ("**Savills Consultores**"), emitido el 31 de marzo de 2023, y que se adjunta al Folleto como **Anexo I**. Savills Consultores tiene su domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, 81, 28046 Madrid, con CIF A-82447947.

Igualmente, el Folleto recoge información relativa al informe sobre el cálculo del valor de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 elaborado por Grant Thornton Advisory, S.L.P. ("**Grant Thornton**") y que se adjunta al Folleto como **Anexo II**. Grant Thornton tiene su domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, 81, 28046 Madrid, con CIF B63120513.

La información relativa a los informes referidos en los párrafos anteriores se ha incluido en el Folleto con el consentimiento de las personas responsables de los mismos.

1.4 Veracidad y exactitud de los informes emitidos por terceros.

La información a que se refiere el apartado anterior que se adjunta al presente Folleto es copia exacta de los originales y no se ha omitido ningún hecho o dato que pudiera hacer la información inexacta o engañosa.

1.5 Declaración de aprobación por la autoridad competente.

Vitruvio declara que este Folleto informativo ha sido aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("**CNMV**"), en calidad de autoridad competente en virtud del Reglamento 2017/1129. La CNMV solo aprueba este Folleto en cuanto alcanza los niveles de exhaustividad, coherencia e inteligibilidad exigidos por el Reglamento 2017/1129. Dicha aprobación no debe considerarse como un refrendo del Emisor al que se refiere el Folleto.

En particular, los inversores deberán evaluar por sí mismos la idoneidad de la inversión en los valores de la Sociedad.

Este Folleto ha sido elaborado de conformidad con el artículo 15 del Reglamento 2017/1129.

1.6 Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la oferta.

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ninguna vinculación o interés económico significativo entre la Sociedad y las personas físicas y jurídicas que han participado en la emisión e incorporación a negociación de las Acciones Ofertadas, salvo la relación estrictamente profesional derivada del asesoramiento legal por parte de las personas que se mencionan en el apartado 1.8 de esta sección.

Sin perjuicio de lo anterior, D. Joaquín López-Chicheri Morales, consejero de Vitruvio, es a su vez administrador de CorA, la gestora, mientras que otro consejero de Vitruvio, D. Pablo Uriarte, también fue administrador de CorA, cargo que ya no ostenta en la actualidad. Además, D. Joaquín López-Chicheri, D. Pablo Uriarte y Dña. Marta Campello participan, indirectamente y a través de Abante, en el capital social de CorA. Véase la sección III "*Factores de Riesgo*" para más información.

1.7 Motivos de la oferta, uso de los ingresos y gastos de la oferta

1.7.1 Motivos de la oferta e importe neto de los ingresos

El aumento de capital objeto del Folleto consistente en la emisión y puesta en circulación de un máximo de 2.173.875 nuevas acciones (las "**Acciones Ofertadas**") a un tipo de emisión (nominal más prima de emisión) de 13,80 euros por acción, equivalente a un importe efectivo total de 29.999.475,00 euros (el "**Aumento**"), tiene por objeto fortalecer sus recursos propios y dotar a la Sociedad de los recursos necesarios para continuar con su estrategia de expansión y crecimiento, ya sea mediante la adquisición de nuevos activos inmobiliarios que encajen en la estrategia de inversión de la Sociedad, la integración de patrimonios familiares o la consolidación de otras sociedades inmobiliarias.

El Consejo de Administración considera que la ejecución del Aumento resulta oportuna en el contexto actual de endurecimiento de las condiciones de acceso a financiación externa. En este sentido, el Aumento otorga a la Sociedad flexibilidad financiera y una notable ventaja competitiva para adquirir inmuebles y otras sociedades inmobiliarias en un contexto de financiación adversa que podría provocar una venta forzada por parte de otros propietarios con niveles elevados de apalancamiento, así como por la retirada de otros potenciales compradores que no tengan acceso a financiación externa en condiciones aceptables, en especial, en lo relativo a activos situados en zonas prime de las ciudades en las que se ubican.

El Aumento permite además a Vitruvio reforzar su estructura de recursos propios, mediante la reducción de su apalancamiento derivado de adquisiciones recientes. El 15 de marzo de 2023, Vitruvio adquirió un nuevo inmueble con un coste total de adquisición (gastos e impuestos incluidos) de 7,93 millones de euros. La adquisición se financió, principalmente, con cargo a líneas de crédito disponibles de la Sociedad con la previsión de que los importes dispuestos con cargo a las señaladas líneas de crédito se refinanciaran, en un momento posterior y sujeto a las condiciones de mercado, con fondos procedentes de un aumento de capital dinerario en consonancia con su política de asignación de capital. En este sentido, la Sociedad tiene previsto repagar íntegramente los importes dispuestos bajo las referidas líneas de crédito por importe total de 8,44 millones de euros (entre los que se incluyen 7,35 millones de euros dispuestos para financiar la referida adquisición) con cargo a fondos procedentes del Aumento y tesorería procedente de su actividad ordinaria.

Al mismo tiempo, el Aumento dota a la Sociedad de los recursos necesarios para continuar con su actividad inversora manteniendo un nivel de apalancamiento moderado. En este sentido, los fondos procedentes del Aumento se destinarán mayoritariamente a la inversión en el segmento de oficinas (aproximadamente 10,2 millones de euros procedentes del Aumento) y en *capex* (aproximadamente 7 millones de euros procedentes del Aumento). Sobre la base de la disponibilidad actual de recursos propios con los que cuenta la Sociedad, y con el objeto de continuar incrementando el número de inmuebles y sociedades inmobiliarias con los que realizar el objeto social, el Consejo de Administración ha acordado ejecutar el Aumento, para así poder atender, en su caso, las oportunidades de inversión que se presentan para la Sociedad, siempre y cuando el Consejo de Administración considere que cumplen con los parámetros y criterios de inversión marcados en cada momento por Sociedad.

Asimismo, el Consejo de Administración tiene previsto destinar una parte no significativa de los fondos procedentes del Aumento (aproximadamente 5 millones de euros) a la financiación de su actividad inversora en el mercado residencial

mediante el lanzamiento de un nuevo sub-segmento de alquiler vitalicio para seniors (*Sale & Lease of Senior's Housing*), que se hará de forma progresiva y siempre y cuando Vitruvio encuentre oportunidades de inversión atractivas.

El Consejo de Administración considera, además, que la ejecución del Aumento al precio de emisión propuesto (esto es, 13,80 euros por acción) supone una muestra del atractivo de la Compañía, lo que previsiblemente reforzará la capacidad de Vitruvio de continuar con su estrategia de crecimiento y expansión mediante la adquisición de patrimonios familiares así como de otras sociedades de inversión en el mercado inmobiliario (tales como la adquisición de Única en 2019), que se ha visto temporalmente interrumpida debido al descuento significativo en los precios de cotización.

La Sociedad espera obtener ingresos netos derivados del Aumento por importe aproximado de 29.806.775 euros (asumiendo la suscripción de la totalidad de las Acciones Ofertadas). En la siguiente tabla se desglosan los gastos totales estimados y aproximados derivados del Aumento y de la incorporación a negociación de las Acciones Ofertadas en BME Growth:

	<u>Importe estimado⁽¹⁾</u>
Tarifas de BME Growth	5.000
Tarifas de Iberclear	6.000
Tasas de CNMV	25.000
Otros ⁽²⁾	156.700
TOTAL	192.700

Notas:

(1) Sobre la base de la premisa de que el Aumento se suscriba íntegramente.

(2) Incluye, entre otros, los gastos de asesores legales, expertos independientes para la valoración de las acciones de la Sociedad, asesor registrado y banco agente, notaría y Registro Mercantil.

Conforme a lo indicado en la tabla anterior, los gastos totales derivados del Aumento y de la incorporación a negociación de las Acciones Ofertadas en BME Growth representarían, aproximadamente, el 0,64% del importe bruto que obtendría la Sociedad en caso de que el Aumento se suscriba íntegramente.

1.7.2 Consonancia de los ingresos de la oferta con la estrategia y objetivos de Vitruvio

Tal y como se indica en el apartado 2.2.1 de la Sección IV del Folleto, la estrategia de inversión de Vitruvio consiste en la adquisición de activos inmobiliarios con un descuento frente al valor de mercado, buscando maximizar la rentabilidad de los inversores mediante el reacondicionamiento de los inmuebles, cuando este sea necesario, y la eventual desinversión cuando el precio del activo refleje su valor.

El Aumento resulta oportuno en el contexto actual de endurecimiento de las condiciones financieras, como se indica en el apartado anterior. Ello que otorga a la Sociedad una mayor flexibilidad financiera y una notable ventaja competitiva para continuar su estrategia de crecimiento y expansión.

Parte de los fondos procedentes del Aumento se destinarán, asimismo, al repago de las cantidades dispuestas con cargo a líneas de crédito disponibles de la Sociedad, en consonancia con su política de mantenimiento de una estructura de capital con un apalancamiento moderado. El Consejo de Administración considera que financiar su actividad inversora con recurso a líneas de crédito a corto plazo con la intención de refinanciar tales cantidades mediante la emisión de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias otorga a la Sociedad una mayor agilidad para acometer sus inversiones sin comprometer su estructura de capital.

En este sentido, atendiendo a los motivos del Aumento y las observaciones anteriores, el Consejo de Administración considera el destino de los ingresos derivados de los mismos está en consonancia con la estrategia empresarial y los objetivos estratégicos de Vitruvio, los cuales se detallan en el apartado 2.2.1. de la Sección IV del Folleto.

1.8 Información adicional

1.8.1 Personas y entidades asesoras

– Renta 4 Corporate, S.A., actúa en calidad de asesor registrado de la Sociedad en BME Growth.

– Uría Menéndez Abogados, S.L.P., actúa en calidad de asesor legal de Vitruvio en relación con el Aumento.

1.8.2 Información adicional de la nota de sobre valores que haya sido auditada o revisada por los auditores y si los auditores han presentado un informe

No aplica.

2. ESTRATEGIA, RESULTADOS Y ENTORNO EMPRESARIAL.

2.1 Información sobre el Emisor.

Nombre legal y comercial.

La denominación social de la Sociedad es "Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A." o abreviadamente, y en el ámbito comercial, "Vitruvio SOCIMI".

Vitruvio se constituyó con fecha 3 de junio de 2014 por tiempo indefinido como sociedad anónima en España bajo la denominación "7 Vitrubio Proyectos e Inversiones, S.A.". Con fecha 10 de julio de 2014, la Junta General acordó modificar la denominación social de la Compañía, pasando a denominarse "7 Vitruvio Proyectos e Inversiones SOCIMI S.A.". Por último, el 30 de julio de 2015 la Junta General aprobó una nueva modificación en la denominación social de la Compañía, pasando a la actual "Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.".

Lugar y número de registro e identificador de entidad jurídica (LEI).

La Sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 32.358, Folio 70, Hoja M-582499, Inscripción 1ª, y está provista de número de identificación fiscal A-87028932.

El identificador de entidad jurídica (código L.E.I.) de Vitruvio es 959800A98MK74LQF6U49.

Fecha de constitución y periodo de actividad de Vitruvio.

Vitruvio se constituyó con fecha 3 de junio de 2014 por tiempo indefinido como Sociedad Anónima en España, bajo la denominación "7 Vitrubio Proyectos e Inversiones, S.A.", habiendo desarrollado su actividad inmobiliaria sin ninguna interrupción desde esa fecha.

Domicilio y forma jurídica del emisor, legislación conforme a la que opera, país de constitución, dirección, número de teléfono del domicilio social y sitio web del emisor, en su caso, con una cláusula que advierta de que la información incluida en el sitio web no forma parte del folleto a menos que se incorpore al mismo por referencia.

Datos	Referencia de Vitruvio
Domicilio:	Madrid, Plaza de la Independencia, 6, 28001
Teléfono:	+34910554123 / +34917815750
Forma Jurídica:	Carácter mercantil; reviste forma jurídica de Sociedad Anónima
LEI	959800A98MK74LQF6U49
Legislación aplicable:	La Sociedad está sujeta a (i) la Ley de Sociedades de Capital, (ii) la Ley del Mercado de Valores, (iii) la Ley de SOCIMIs, (iv) las circulares de BME Growth, (v) la normativa de desarrollo correspondiente, y (vi) demás normativa que se describe en los párrafos posteriores.
País de Constitución:	España
Sitio web	www.vitruviosocimi.com Toda aquella información incluida en el sitio web de la Sociedad no forma parte del Folleto, a menos que se incorpore al mismo por referencia.

En adición a lo anterior, la Sociedad está sujeta a la regulación del régimen especial fiscal de SOCIMIs.

A continuación, se incluye un breve resumen de los aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMIs y que, por tanto, resultan de aplicación a la Sociedad:

- **Elementos societarios:** Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima; (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros; (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo; y (iv) sus acciones admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.

- Actividad obligatoria: Las SOCIMIs deben tener como actividad principal la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.
- Activos permitidos: Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los “**Inmuebles Aptos**”); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs (conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los “**Activos Aptos**”). Adicionalmente, el 20% del activo de las SOCIMIs puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.
- Origen de ingresos: El 80% de las rentas de las SOCIMIs del periodo impositivo correspondiente a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de activos permitidos una vez transcurrido el periodo de tenencia a que se refiere el punto siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de la participación en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.
- Periodo de tenencia de activos: Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este periodo de tenencia de tres años se extiende a las participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.
- Política de distribución de dividendos: Las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas en cada ejercicio: (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el periodo de tenencia descrito en el párrafo anterior (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80% del resto del beneficio obtenido.
- Régimen fiscal: Las SOCIMIs tributarán a un tipo del 0% en el IS. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los Activos Aptos determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS; y (ii) en el caso de participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs, la tributación de aquella parte de las rentas generales con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS. Adicionalmente, el incumplimiento del requisito del origen de ingresos y el requisito de activos permitidos podría conllevar la pérdida del régimen SOCIMI, salvo que la causa del incumplimiento se reponga dentro del ejercicio inmediato siguiente.

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota de Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el periodo mínimo de tenencia de tales activos referido en el apartado anterior.

La actividad desarrollada por Vitruvio consiste en la adquisición de inmuebles para su arrendamiento, si bien su objeto social comprende, asimismo, la promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificios. Ambas actividades están sujetas a legislación sectorial (tanto estatal como autonómica). En particular, en el ámbito estatal destaca:

- (A) El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que impone a los agentes que intervienen en el proceso de transformación y desarrollo del suelo determinadas obligaciones y responsabilidades para tales objetos.
- (B) El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y que refunde las disposiciones reguladoras del catastro inmobiliario, esto es, el registro administrativo en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales.
- (C) La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, desarrollada por el Código Técnico de la Edificación en lo que se refiere a los requisitos básicos que en el proceso de construcción y edificación deben satisfacerse con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente en materia de edificación, fijando los criterios relativos a seguridad y habitabilidad.
- (D) El Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, que ha sido recientemente modificado mediante el Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania y de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad, y el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.
- (E) La normativa especial en materia de seguridad y salud en el trabajo así como de prevención del blanqueo de capitales.
- (F) El Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, la LAU, la Ley de Propiedad Horizontal, el Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, el Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario, el Real Decreto 1093/1997 sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística, etc.

Por lo que respecta al ámbito autonómico, debe apuntarse que, en España, la competencia legislativa sobre urbanismo y ordenación del territorio ha sido atribuida a las Comunidades Autónomas, conforme a lo dispuesto en el artículo 148.1.3 de la Constitución y los respectivos estatutos de autonomía. Por ello, las autoridades autonómicas son las entidades competentes para aprobar la legislación relativa a la ordenación del territorio, al planeamiento y la gestión, ejecución y disciplina urbanística, mientras que las autoridades locales son las responsables de la aprobación de los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística necesarios para llevar a cabo un desarrollo inmobiliario en el territorio enmarcado en su jurisdicción así como de supervisar la implementación y realización efectiva de dichos instrumentos urbanísticos, lo cual conlleva que las condiciones en las que se pueda llevar a cabo dicho desarrollo dependan del área geográfica en que se ubique.

Por último, y aunque no es el objeto central de la actividad de Vitruvio, merece la pena apuntar que el desarrollo urbanístico puede requerir otras regulaciones sectoriales complementarias. El desarrollo urbanístico del suelo posibilita su construcción, así como su uso efectivo, siempre sujeto a la concesión de las licencias urbanísticas y permisos necesarios por parte de las autoridades competentes. Las reglas aplicables a las licencias se establecen en la normativa local, siendo generalmente diferentes en cada municipio, con el denominador común previsto en las legislaciones autonómicas respectivas. Los permisos concretos necesarios para la construcción y la denominación de dichos permisos suelen diferir en función de la normativa local aplicable.

2.1.2 Cambios importantes en la estructura de empréstitos y financiación del emisor desde el final del último período financiero del que se haya facilitado información en el documento de registro.

El 15 de marzo de 2023, la Sociedad adquirió un inmueble por un precio total de 7.930.000 euros. El precio de adquisición fue financiado parcialmente en un importe de 7.350.000 euros con cargo a pólizas de crédito disponibles de la Sociedad. A 31 de marzo de 2023, el importe total dispuesto de las pólizas suscritas por la Sociedad fue de 8.437.000 euros (401.136 euros a 31 de diciembre de 2022). Dicho saldo incluye otros importes destinados al pago del dividendo abonado en febrero y a financiar necesidades operativas de la Sociedad.

Al margen de lo anterior, no se ha producido ningún cambio importante en la estructura de empréstitos y financiación del emisor desde el 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha del Folleto.

2.1.3 Descripción de la financiación prevista de las actividades del emisor.

El presente apartado incluye una descripción de los recursos de capital de Vitruvio a 31 de diciembre de 2022 y 2021 o para el ejercicio finalizado en dichas fechas, según corresponda.

(A) Patrimonio Neto.

La evolución experimentada por el patrimonio neto de Vitruvio para los periodos comprendidos en el análisis es el siguiente:

euros	31.12.2022 (Auditado)	Var %	31.12.2021 (Auditado)
PATRIMONIO NETO	97.493.979,38	0,73%	96.791.178,29
FONDOS PROPIOS	96.180.399,56	-0,54%	96.705.979,25
Capital	82.007.500,00	0%	82.007.500,00
Prima de emisión	11.857.709,02	-7,13%	12.768.277,94
Reservas	775.171,70	19,61%	648.073,26
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-320.248,88	-25,56%	-430.190,15
Resultado del ejercicio	2.677.796,52	56,38%	1.712.318,20
Dividendo a cuenta	-817.528,80	-	-
Ajustes por cambio de valor de instrumentos de cobertura	1.015.606,94	-346,85%	-411.422,3
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	297.972,88	-40%	496.621,36

A 31 de diciembre de 2022, el capital social escriturado de Vitruvio asciende a 82.007.500,00 euros y está representado por 8.200.750 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas y representadas mediante anotaciones en cuenta. Las acciones incorporan todas ellas idénticos derechos políticos y económicos. Todas las acciones están admitidas a negociación en BME Growth.

La partida “Subvenciones, donaciones y legados recibidos” se corresponde con un activo financiero que la Sociedad adquirió en 2018. Es un derecho de superficie y la propiedad superficiaria aparejada al mismo conferido por la Agencia de la Vivienda Social (“AVS”), anteriormente el IVIMA, cuya propiedad será transferida a dicho organismo al final del plazo de arrendamiento en junio de 2024. Hasta que llegue dicha fecha, la renta periódica a cobrar de la AVS es actualizable anualmente por el IPC. Este activo está gravado con una hipoteca a favor del Banco Santander por un préstamo a un tipo de interés variable (Euribor a 12 meses) con vencimiento en julio de 2033. A su vez el préstamo con el Banco Santander tiene ligado una subvención por parte del Ministerio de Fomento por el 40% de las cuotas a pagar del préstamo con el Banco Santander. Para amortizar el préstamo, el Banco Santander retiene parte de la cuota mensual pagada por la AVS a la Sociedad, y la destina a dotar el fondo de reserva del préstamo. De este modo, junto con las amortizaciones mensuales abonadas por Vitruvio, la Sociedad prevé que el préstamo se habrá amortizado en junio de 2024. Este activo, por sus características de renta y transferencia de la propiedad se ha registrado como un activo financiero, valorándose inicialmente por su valor de adquisición y revisando su valoración de acuerdo con su coste amortizado. Los intereses devengados se han contabilizado en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las modificaciones en las cifras de capital social históricas de la Sociedad se reflejan en el siguiente cuadro:

<u>Fecha del acuerdo</u>	<u>Nominal</u>	<u>Nº Acciones</u>	<u>Aumento Capital</u>	<u>Tipo Aportación</u>
01/06/2017	10	226.894	2.268.940	No dineraria
01/06/2017	10	1.629.907	16.299.070	No dineraria
18/12/2017	10	833.000	8.330.000	Dineraria
26/04/2019	10	1.006.522	10.065.220	Dineraria
27/06/2019	10	538.916	5.389.160	No dineraria
05/12/2019	10	236.868	2.368.680	No dineraria
18/03/2020	10	678.760	6.787.600	No dineraria

Las ampliaciones de capital dinerarias han permitido a la Sociedad alcanzar mayor liquidez y aumentar la difusión de la acción, pero también se ha generado valor al accionista con aportaciones en especie a través de la absorción de patrimonios familiares y la consolidación de otras inmobiliarias (un total de cinco operaciones de aportación de grupos familiares y la integración de dos sociedades de inversión inmobiliaria desde el 2014). Desde 2020 la Sociedad ha desinvertido activos no estratégicos y reducido el endeudamiento.

(B) Endeudamiento y Tesorería.

Las principales cifras de endeudamiento financiero y tesorería de Vitruvio se resumen en este apartado.

La siguiente tabla muestra la evolución de las magnitudes hasta la última información publicada disponible.

	<u>31/03/2023</u> <u>(No auditado)</u>	<u>31/12/2022</u> <u>(Auditado)⁽¹⁾</u>	<u>31/12/2021</u> <u>(Auditado)⁽¹⁾</u>
Deuda con entidades de crédito a largo plazo	41.818.420,40	35.944.132,83	43.861.379,03
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	4.620.288,01	3.215.895,07	3.254.443,43
Deuda financiera bruta⁽²⁾	46.438.708,41	39.160.027,90	47.115.822,46
(-) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(1.671.321,76)	(1.827.433,77)	(975.641,49)
(-) Fondo de reserva del préstamo asociado al derecho de superficie de la AVS ⁽³⁾	(2.606.461,49)	(2.565.010)	(2.418.342)
Deuda financiera neta⁽²⁾	42.160.925,16	34.767.583,78	43.721.838,48
Ratio de endeudamiento financiero ⁽²⁾	24,8%	21,5%	25,9%

Notas:

- (1) A excepción de la "Deuda financiera bruta", la "Deuda financiera neta" y el "Ratio de endeudamiento financiero", que son medidas alternativas de rendimiento cuyo cálculo no ha sido auditado, si bien se trata de magnitudes directamente conciliables con partidas de los estados financieros auditados de la Sociedad.
- (2) Medida alternativa de rendimiento no auditada. Véase el apartado 12 de la sección IV del Folleto para la descripción y conciliación de esta medida alternativa de rendimiento.
- (3) Subcuenta perteneciente a la partida "Otros activos financieros" del subgrupo "Inversiones financieras a largo plazo" del balance. Se corresponde con el saldo del fondo de reserva del préstamo con vencimiento en julio de 2033 concedido por Banco Santander, S.A. para financiar la adquisición del derecho de superficie con la Agencia de la Vivienda Social (antiguo IVIMA).

No existe ninguna restricción para la libre disposición de los saldos correspondientes a la partida de "Tresorería e inversiones equivalentes".

Los datos al cierre del primer trimestre de 2023 muestran un apalancamiento moderado, con una ratio de endeudamiento financiero del 24,8% (21,5% a cierre de 2022 y 25,9% a cierre de 2021). El apartado 12 "Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento" muestra un desglose del cálculo utilizado para la ratio de endeudamiento financiero. A 31 de marzo de 2023, el 44,5% de la deuda está referenciada a tipos fijos (53,4% a cierre de 2022 y 50% a cierre de 2021), incluyendo en el cómputo el préstamo suscrito con Abanca con fecha 30 de noviembre de 2017, que está cubierto contra variaciones en el tipo de interés, mientras que el coste medio ponderado de la deuda a esa misma fecha es del 2,7% (2,1% a cierre de 2022 y 1,90% a cierre de 2021).

Vitruvio tiene un horizonte temporal a largo plazo, por lo que la Sociedad atravesará las distintas fases de cada ciclo económico, habiéndose establecido en estatutos un límite máximo de endeudamiento del 33%. Los estatutos fijan el límite de

deuda, menos tesorería, entre la valoración de los inmuebles en el 33%, pero habilitan un 7% adicional de endeudamiento durante un período máximo de 12 meses, tras el cual es obligatorio volver a una ratio igual o inferior al 33%.

(C) Evolución de la deuda financiera.

La Sociedad cuenta con la deuda financiera que se explica a continuación.

Deudas con entidades de crédito:

(a) Préstamos.

La Sociedad tiene, a fecha 31 de diciembre de 2022, la deuda a largo plazo con entidades de crédito que se detalla en la siguiente tabla, junto con el principal contratado respecto de cada una.

<u>Entidad financiera (año)</u>	<u>Principal (€)</u>	<u>Saldo vivo a 31/12/2022 (€)</u>
Préstamos Caixa Bank, Laboral Kutxa, Sabadell y Bankinter (2015)	14.400.000,00	11.928.463,91
Préstamo Bankinter (2016)	9.000.000,00	7.172.512,08
Préstamo Bankia (Caixabank) (2016)	3.600.000,00	2.673.432,17
Préstamo Abanca (2017)	19.000.000,00	14.104.646,25
Préstamo Santander (2018)	4.401.810,46	3.280.973,49
TOTAL	50.401.810,46	39.160.027,90

A continuación se describen los referidos préstamos:

- (i) Préstamos procedentes de la fusión con Única (14,4 millones de euros): préstamos hipotecarios firmados con diversas entidades de crédito de reconocido prestigio (Caixa Bank, Laboral Kutxa, Sabadell y Bankinter), concedidos desde el ejercicio 2015 y con vencimiento a partir del ejercicio 2030. Estos préstamos están garantizados con prácticamente la totalidad de los locales procedentes de la fusión con Única. En cuanto a los tipos de interés de estos préstamos, el 57% están referenciados a tipos fijos (por un saldo vivo de 6.802.371,54 euros), y el 43% restante a tipos variables (por un saldo vivo de 5.126.092,37 euros). En el ejercicio 2022 han oscilado entre el 1,5% y 4,76%, habiéndose devengado un importe por gasto por intereses de 282.401,11 euros (317.781,54 euros en 2021).
- (ii) Préstamo concedido por Bankinter en mayo de 2016 por un principal de 9 millones de euros, con un período de carencia en el pago de principal desde junio de 2020 hasta junio de 2021, con amortización mensual hasta mayo de 2032 y con un tipo de variable referenciado al Euribor a 12 meses más 1,70 puntos porcentuales. Los intereses devengados en el ejercicio 2022 ascienden a 129.547,30 euros (139.697,02 euros en 2021). La garantía hipotecaria de este préstamo es el inmueble situado en la calle Sagasta 24 de Madrid y adicionalmente la cesión de rentas de alquiler.
- (iii) Préstamo concedido por Bankia (actualmente, Caixabank) en agosto de 2016 por un principal de 3,6 millones de euros, con un período de carencia en el pago de principal hasta agosto de 2019, con amortización mensual hasta julio de 2031 y con un tipo de variable referenciado al Euribor a 6 meses más 1,70 puntos porcentuales. Los intereses devengados en el ejercicio 2022 ascienden a 56.814,03 euros (52.502,67 euros en 2021). La garantía hipotecaria de este préstamo grava el inmueble situado en la calle Goya 5-7 (Madrid).
- (iv) Préstamo concedido por Abanca: Vitruvio refinanció la deuda existente tras la absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. ("Consulnor") integrando diversos préstamos y líneas de crédito que la mencionada mercantil tenía suscritos con varias entidades de crédito y sustituyéndolos por un solo préstamo suscrito con fecha 30 de noviembre de 2017 con Abanca. El importe principal del nuevo préstamo asciende, a la fecha del Folleto, a 19 millones de euros. Dado que dicho préstamo contaba con un periodo de carencia

iniciado en junio de 2020 y finalizado en junio de 2021, la Sociedad ha podido ampliar el plazo de vencimiento de las financiaciones anteriores de Consulnor y reducir significativamente su deuda a corto plazo.

Desde junio de 2021, la Sociedad amortizará el préstamo de forma mensual hasta diciembre de 2032, con un tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR a 12 meses más 1 punto porcentual. Los intereses devengados en el ejercicio 2022 ascienden a 153.239,67 euros (164.945,83 euros en 2021). La garantía hipotecaria de este préstamo corresponde a varios inmuebles situados en Madrid, Vizcaya, Badajoz, Orense y Palencia.

- (v) Préstamo ligado al activo financiero de Parla: en el ejercicio 2018, la Sociedad adquirió a un tercero un derecho de superficie y la propiedad superficiaria derivada del mismo arrendado a la AVS mediante una renta periódica actualizable anualmente por el IPC y con vencimiento en junio de 2024. Este activo está gravado con un préstamo con el Banco Santander a un tipo de interés variable (Euríbor a 12 meses) y con vencimiento en julio de 2033, cuyo principal asumido por esta operación ascendió a 4.401.810,46 euros. El préstamo está garantizado con las rentas a cobrar de la AVS y con el fondo de reserva acumulado.

Para amortizar el préstamo, el Banco Santander retiene parte de la cuota mensual pagada por la AVS a la Sociedad, y la destina a dotar el fondo de reserva del préstamo. De este modo, junto con las amortizaciones mensuales abonadas por Vitruvio, la Sociedad prevé que el préstamo se habrá amortizado en junio de 2024.

Los intereses del préstamo devengados en el ejercicio 2022 ascienden a 46.957,77 euros (56.458,56 euros en 2021).

- (b) Pólizas. La Sociedad cuenta con dos pólizas de crédito concedidas por entidades financieras que le permiten minimizar el riesgo de liquidez en la gestión de su tesorería.

En primer lugar, Vitruvio suscribió una póliza de crédito con Bankinter por importe de 7.500.000 euros con vencimiento a octubre de 2024. A cierre de 2022 y de 2021, el saldo dispuesto de la póliza suscrita con Bankinter ascendía a 401.135,80 euros y 2.687.690,92 euros, respectivamente. El 15 de marzo de 2023, Vitruvio ha adquirido un nuevo inmueble con un coste total de adquisición (gastos e impuestos incluidos) de 7,93 millones de euros. La adquisición se ha financiado, junto con disposiciones con cargo a la póliza suscrita con Banco Santander y tesorería disponible en el balance, con esta línea de crédito, quedando un saldo dispuesto de 7.035.653,82 euros a cierre de marzo de 2023.

En segundo lugar, tras la refinanciación de la deuda proveniente de la absorción de CPI, Vitruvio decidió mantener la póliza de crédito suscrita con Banco Santander proveniente de CPI y por importe principal de 2.437.500,00 euros. Tras las modificaciones del límite máximo acordadas en sucesivas ocasiones, el límite de crédito disponible de esta póliza a 31 de diciembre de 2022 era de 1.401.346,18 euros (1.698.498,03 a 31 de diciembre de 2021). Su vencimiento está previsto para el mes de junio de 2023. La Sociedad dispuso en su totalidad del límite de crédito de esta póliza para financiar la adquisición de marzo de 2023, quedando un saldo dispuesto de 1.401.346,18 euros a cierre de marzo de 2023.

Las condiciones de ambas pólizas de crédito son:

Entidad financiera	Límite actual de crédito	Saldo dispuesto		Vencimiento	Tipo de interés	Intereses devengados		Garantía Hipotecaria
		31.12.2022	31.12.2021			31.12.2022	31.12.2021	
Bankinter	7.500.000	401.135,80	2.687.690,92	05/10/2024	Euribor 12 meses + 1,70%	28.510,22	71.159,11	Ayala 101

Entidad financiera	Límite actual de crédito	Saldo dispuesto		Vencimiento	Tipo de interés	Intereses devengados		Garantía Hipotecaria
		31.12.2022	31.12.2021			31.12.2022	31.12.2021	
Santander	1.401.346,18	-	1.698.498,03	30/06/2023	0,53%	8.659,74	7.053,10	Nave Yunquera Henares
TOTAL	8.901.346,18	401.135,80	4.386.188,95			37.169,96	78.212,21	

(c) Otras deudas con entidades financieras. La Sociedad tiene suscrito un contrato de permuta financiera de tipo de interés variable a fijo, de conformidad con los siguientes datos:

Tipo de derivado	Nocional	Valor razonable 31.12.2022	Interés variable	Interés fijo	Elemento cubierto	Vencimiento
Cobertura de flujos Permuta	19.000.000,00	1.015.606,94	Euribor 12M	0,90%	Préstamo Abanca	01/12/2026
TOTAL	19.000.000	1.015.606,94				

En cuanto a la evolución de la deuda financiera a largo plazo, la Sociedad tiene, a fecha 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la deuda a largo plazo que se detalla en la siguiente tabla:

Deudas a l/p (€)	31.12.2022 (Auditado)	31.12.2021 (Auditado)
Deudas con entidades de crédito	35.944.132,83	43.861.379,03
Préstamos hipotecarios	32.953.460,55	40.577.189,56
Préstamo ligado al activo financiero Parla	2.990.672,28	3.284.189,47
Derivados	-	411.422,32
Otros pasivos financieros	1.537.299,72	1.637.937,51
Depósitos y fianzas	1.537.299,72	1.637.937,51
TOTAL	37.481.432,55	45.910.738,86

La información anterior no incluye los pasivos por impuesto diferido que, a cierre de 2022 y a cierre de 2021, ascendieron a 5.933.017,57 euros y a 6.671.856,82 euros, respectivamente. Ambas cantidades se corresponden con saldos de los que la Administración Pública es acreedora, al existir una diferencia positiva entre la carga fiscal imputada al resultado del ejercicio y a los ejercicios precedentes y la carga fiscal satisfecha o que deberá abonarse por los ejercicios correspondientes.

(D) Vencimientos y obligaciones adicionales asumidas:

Los vencimientos de los pasivos financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

euros	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros	Total a 31.12.2022
Hasta 1 año	3.215.895,07	-	3.215.895,07
Entre 1 y 2 años	3.666.058,81	264.817,24	3.930.876,05
Entre 2 y 3 años	3.317.582,13	120.860,00	3.438.442,13
Entre 3 y 4 años	3.371.380,72	202.200,00	3.573.580,72
Entre 4 y 5 años	3.426.359,00	189.997,88	3.616.356,88
Más de 5 años	22.162.752,17	759.424,60	22.922.176,77
TOTAL	39.160.027,90	1.537.299,72	40.697.327,62

El importe total de pasivos financieros reflejado en el cuadro anterior resulta superior a la deuda financiera bruta expresada en el apartado 2.1.3(B) anterior, pues en esta última no se computan los importes comprendidos en la partida "Otros Pasivos

Financieros” constituidos básicamente por fianzas recibidas. Véase el apartado 12 “*Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento*” para más información sobre la deuda financiera bruta. La razón de ello es que dichas fianzas tienen una contrapartida en el activo de la Sociedad de importe muy similar correspondiente a las fianzas constituidas, en cumplimiento de la normativa vigente, ante los organismos competentes de las Comunidades Autónomas y que se encuentran registradas en los Estados Financieros como “*Otros Activos Financieros*”. Sin embargo, sí se incluyen en el cuadro anterior como pasivos financieros, a los efectos de informar de forma completa de los vencimientos.

El pasado 15 de marzo de 2023, la Sociedad adquirió un inmueble por un precio total de 7.930.000 euros. El precio de adquisición fue financiado parcialmente en un importe de 7.350.000 euros con cargo a pólizas de crédito disponibles de la Sociedad. A 31 de marzo de 2023, el importe total dispuesto de las pólizas suscritas por la Sociedad fue de 8.437.000 euros (401.136 euros a 31 de diciembre de 2022). Dicho saldo incluye otros importes destinados al pago del dividendo abonado en febrero y a financiar necesidades operativas de la Sociedad. Este incremento en el saldo dispuesto de las pólizas de crédito de la Sociedad no se refleja en la tabla anterior por estar referida al cierre del ejercicio 2022. La Sociedad prevé repagar la totalidad de los importes dispuestos bajo las pólizas de crédito (esto es, 8.437.000 euros) con cargo a fondos procedentes del Aumento y tesorería generada de su actividad ordinaria.

Por lo que respecta a las obligaciones adicionales asumidas por Vitruvio, la Sociedad únicamente debe cumplir con los *covenants* financieros establecidos en la financiación suscrita con Abanca con fecha 30 de noviembre de 2017, y que se explica en el apartado 2.1.3(C) (“*Descripción de la financiación prevista de las actividades del emisor—Evolución de la deuda financiera*”). Estos *covenants* financieros se describen a continuación:

- Ratio de cobertura del servicio de la deuda: se calcula dividiendo los ingresos netos por arrendamiento derivados de proyectos financiados con cargo a la financiación suscrita con Abanca entre el servicio de la deuda anual de dicha financiación (que incluye la amortización de principal y pago de intereses), con arreglo a la metodología seguida por Abanca. Esta ratio está fijada en un 1,20x durante toda la vida del préstamo, con obligación de amortización anticipada en caso de que sea inferior, hasta recuperar el valor mínimo requerido por dicha ratio.

Conforme a lo previsto en el contrato de financiación mencionado, Abanca puede solicitar a Vitruvio la información necesaria a Vitruvio para calcular esta ratio con carácter semestral y, si el resultado fuese inferior a 1,20x, solicitaría la amortización anticipada por el importe correspondiente. Vitruvio cumple con este *covenant* a la fecha del Folleto.

- Loan-to-value: se calcula dividiendo la cantidad del préstamo pendiente de amortización entre el valor de tasación de los inmuebles hipotecados en garantía de su cumplimiento (esto es, varios inmuebles situados en Madrid, Vizcaya, Badajoz, Orense y Palencia. La ratio debe de ser inferior a un 50% durante toda la vida del préstamo, con obligación de amortización en caso de que se supere esa ratio, hasta recuperarlo. A tales efectos, las tasaciones inmobiliarias se llevan cabo semestralmente y de conformidad con los estándares RICS (tal y como se definen a continuación). El *loan-to-value* del préstamo con Abanca a 31 de marzo de 2023 ascendía al 40%.

A fecha del presente Folleto, Vitruvio no se encuentra en situación de incumplimiento de sus obligaciones que pudiera dar lugar al vencimiento anticipado de las obligaciones contraídas.

(E) Evolución de la tesorería e inversiones financieras equivalentes.

El siguiente cuadro muestra la evolución de la posición de tesorería de la Sociedad.

euros	31.12.2022 (Auditado)	31.12.2021 (Auditado)
Efectivo en caja	506,95	436,77
Cuentas corrientes a la vista	1.826.926,82	975.204,72
TOTAL	1.827.433,77	975.641,49

No existe ninguna restricción para la libre disposición de la tesorería de la Sociedad ni de los saldos correspondientes a la partida de “*Tesorería e inversiones equivalentes*”.

No obstante, la Sociedad tiene contabilizada en sus activos financieros la pignoración de los derechos de crédito derivados de un depósito de 168.392,29 euros a favor de Abanca. La prenda fue otorgada cuando la Sociedad contrató la financiación de Abanca el 30 de noviembre de 2017, si bien las partes acordaron su levantamiento sujeto a la condición de que Vitruvio redujese la exposición a las rentas procedentes de sus contratos de arrendamiento con Banco Caixa Geral del 28% al 14%. A cierre de 2022 y de marzo de 2023 la Sociedad ha cumplido dicha condición, por lo que considera este saldo incluido en su tesorería y otros activos líquidos equivalentes a los efectos del cálculo de la deuda financiera neta, aun cuando las partes no han cancelado formalmente la prenda. El cálculo de la deuda financiera neta se desglosa en el apartado 12 “Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento”.

La disminución significativa de la deuda financiera neta trae causa del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración en septiembre de 2019, a la vista de lo avanzado que estaba el ciclo económico, de iniciar un proceso de reducción de endeudamiento desinvirtiendo tanto activos maduros sin recorrido como aquellos que no fueran estratégicos y también aquellos por los que el mercado estuviera dispuesto a pagar un precio muy por encima de su verdadero valor, en opinión de Vitruvio. Véase el apartado 12 “Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento” para más información sobre la deuda financiera neta.

(F) Fuentes y cantidades de flujos de tesorería.

Las fuentes y flujos de tesorería de la Sociedad están ligados a la estructura de la Sociedad y a la naturaleza de los ingresos y costes que componen su cuenta de resultados.

Los cuadros relativos a los estados de flujos de efectivo de Vitruvio a 31 de diciembre de 2022 y 2021 conforme al Plan General Contable se encuentran en el apartado 9.1 de esta sección (“Información financiera histórica”). No obstante, se incluyen a continuación las principales magnitudes de dichos flujos:

euros	2022 (Auditado)	2021 (Auditado)
Flujo efectivo actividades de explotación	3.057.187,98	5.101.983,92
Flujo efectivo actividades de inversión	9.136.449,41	1.762.788,97
Flujo efectivo actividades de financiación	(11.341.845,11)	(6.815.349,21)
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalente	851.792,28	49.423,68

Las actividades de explotación son todas aquellas derivadas de las operaciones ordinarias de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

Respecto a las actividades de inversión, la Sociedad solo realiza inversiones en la adquisición de activos inmobiliarios nuevos, en la transformación o mejora de los existentes. En la medida en que el plazo de tenencia de los activos inmobiliarios previsto en la Ley de SOCIMIs no se haya cumplido, la Sociedad no prevé enajenar inmueble alguno, salvo aquellos activos que no tengan interés estratégico para la Sociedad. Vitruvio no espera que, en el caso de producirse enajenaciones de activos dentro del periodo mínimo de tenencia bajo el régimen SOCIMI (esto es, tres años, tal y como se explica en el apartado 2.1 “Información sobre el Emisor”), se devenguen cuotas tributarias en cuantías significativas en el ejercicio 2023. En concreto, durante el año en curso, es previsible que se desinvierta de una vivienda, sita en Toledo 101, sin cumplir con el régimen SOCIMI. La Sociedad calcula que la cuota estimada del IS a abonar por este concepto ascendería a 115.000 euros.

Por otro lado, tal y como se muestra en el apartado 9.1.1(B) (“Información financiera histórica auditada correspondiente a los ejercicios 2021 y 2022—Cuenta de pérdidas y ganancias”) el importe abonado en concepto de IS durante 2022 ascendió a 224.409,04 euros. En este gasto se incluyen las cuotas tributarias devengadas por enajenar activos que no han cumplido con el periodo mínimo de tenencia bajo el régimen SOCIMI y las reversiones de pasivos por impuestos diferidos procedentes de diversas integraciones de Vitruvio con otras sociedades, como Brumana y Fidelgés (véase el apartado 2.2.1(A) siguiente “Descripción empresarial—Estrategia y objetivos—Estrategia de inversión”).

En cualquier caso, y siempre asegurando la protección del cumplimiento del régimen SOCIMI para obtener la bonificación en IS al resto de beneficios, si en el futuro alguna operación de desinversión es beneficiosa para la Sociedad y sus accionistas, incluso debiendo abonar impuestos por las ganancias, se seguirá acometiendo como se ha hecho en el pasado.

Las actividades de financiación proporcionan los recursos necesarios para la inversión. En estas se han descontado los importes destinados a la retribución de los fondos propios de la Sociedad, (dividendos).

Evolución del Fondo de Maniobra:

La evolución del fondo de maniobra se detalla a continuación (la determinación y utilidad del Fondo de Maniobra se detalla en el apartado 12 “Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento”).

euros	2022 (Auditado)	2021 (Auditado)
Activo Corriente	2.973.769,54	3.708.788,57
Pasivo Corriente	4.344.439,20	4.981.695,63
Fondo Maniobra	-1.370.669,66	-1.272.907,06
Variación Fondo de Maniobra %	0,07%	-1,30%

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad contaba con un fondo de maniobra negativo por importe de 1.370.669,66 euros (-1.272.907,06 euros a 31 de diciembre de 2021). A 31 de marzo de 2023, la Sociedad mantenía un fondo de maniobra negativo por importe de 3.226.081 euros.

A la fecha del Folleto, Vitruvio considera que no dispone de capital de explotación suficiente para hacer frente a sus actuales necesidades de negocio, si bien mantiene conversaciones avanzadas con Abanca para la suscripción de una nueva financiación por importe de hasta 4 millones de euros, con la previsión de que esté disponible durante el mes de junio y asimismo ha recibido una oferta vinculante para la venta de un activo no estratégico por el que espera obtener 4,7 millones de euros una vez la operación se cierre, previsiblemente antes del desembolso del Aumento.

A la vista de lo anterior, Vitruvio considera que, en la medida en que se ejecuten las operaciones descritas en el párrafo anterior y junto con los ingresos procedentes de su actividad recurrente, dispondrá en las próximas semanas de los recursos necesarios para atender sus obligaciones de los 12 próximos meses a medida que devengan exigibles.

Véase para más información el apartado 3.1 “Declaración sobre el capital de explotación” de la Sección IV del Folleto.

(G) Restricciones sobre el uso de los recursos de capital que, directa o indirectamente, hayan afectado o puedan afectar de manera importante a las operaciones de Vitruvio.

El régimen fiscal de SOCIMIs exige una distribución mínima de dividendos que, en el caso de beneficios derivados de la actividad de arrendamientos, es del 80% del beneficio disponible (una vez dotadas las reservas legales, en su caso), ver apartado 9.6 (“Política de dividendos”).

(H) Fuentes previstas de fondos necesarios para cumplir con las principales inversiones futuras y con las necesidades de inversiones inmobiliarias de la Sociedad.

Las inversiones previstas, que la Sociedad tiene intención de destinar mayoritariamente a la inversión en el segmento de oficinas y en mejorar la cartera actual de la Sociedad, se financiarán con fondos recibidos con la suscripción del Aumento al que se refiere el presente Folleto. Asimismo, el Consejo de Administración tiene previsto destinar una parte no significativa de los fondos procedentes del Aumento a la financiación de su actividad inversora en el mercado residencial mediante el lanzamiento de un nuevo sub-segmento de alquiler vitalicio para seniors (*Sale & Lease of Senior’s Housing*), que se hará de forma progresiva y siempre y cuando Vitruvio encuentre oportunidades de inversión atractivas.

Por otro lado, el 15 de marzo de 2023, Vitruvio adquirió un nuevo inmueble con un coste total de adquisición (gastos e impuestos incluidos) de 7,93 millones de euros. La adquisición se financió, principalmente, con cargo a líneas de crédito

disponibles de la Sociedad suscritas con Bankinter y Banco Santander. Si bien la Sociedad también recurre a recursos ajenos para financiar sus inversiones inmobiliarias, utilizará el Aumento para reforzar su estructura de recursos propios, mediante la reducción de su apalancamiento derivado de esta adquisición. En este sentido, la Sociedad tiene previsto repagar íntegramente los importes dispuestos bajo las referidas líneas de crédito para financiar la aludida adquisición con cargo a fondos procedentes del Aumento.

2.2 Descripción empresarial

2.2.1 Estrategia y objetivos

La estrategia de Vitruvio se centra en invertir en edificios de máxima calidad con el objetivo de alcanzar máximas rentabilidades para sus accionistas de forma sostenible, generando flujos de caja estables a largo plazo a través de las rentas del portfolio, junto con la optimización de sus activos a través de rehabilitaciones. La estrategia de la Sociedad se basa en los siguientes ámbitos:

(A) Estrategia de inversión

Política de inversión

La estrategia de inversión de Vitruvio consiste en la adquisición de activos inmobiliarios con un descuento frente al valor de mercado, buscando maximizar la rentabilidad de los inversores mediante el reacondicionamiento de los inmuebles, cuando este sea necesario, y la eventual desinversión cuando el precio del activo refleje su valor. Desde el comienzo de su actividad, Vitruvio se ha dirigido a activos inmobiliarios ubicados principalmente en Madrid como principal polo de atracción de población de España, lo que no impide invertir en el futuro en otras grandes ciudades con crecimiento poblacional.

Vitruvio gestiona su estrategia metodológicamente, lo que supone: (i) la definición de una visión de mercado para identificar las oportunidades y los riesgos existentes; (ii) el análisis trimestral de la cartera en propiedad y su modelización; y (iii) la definición de un perfil de riesgo; (iv) la estrategia de inversión del Emisor será siempre aquella que, en opinión del Consejo de Administración, haga coherente la cartera de inversiones inmobiliarias con las oportunidades y riesgos identificados, pero cumpliendo siempre con los objetivos de rentabilidad, riesgo y con el horizonte temporal definidos inicialmente. Este enfoque metódico de trabajo permite descartar preliminarmente todas aquellas oportunidades de inversión que no encajan bien con la política de inversión y desinvertir aquellos activos que han dejado de estar alineados con dicha estrategia.

Los inmuebles de Vitruvio se mantienen en arrendamiento hasta que este finaliza, principalmente, por voluntad del arrendatario, aunque también es común llegar a acuerdos de terminación anticipada si sobre el activo que ocupan se ha decidido implementar una estrategia distinta que requiera de una transformación urbanística o una rehabilitación en profundidad para su reposicionamiento.

En el resto de las ocasiones, cuando no hay planes de intervención integral y extinguido el contrato de arrendamiento, se analizan las distintas alternativas de venta o posible arrendamiento y se elige la opción que pueda conllevar una mayor rentabilidad a largo plazo para los accionistas habida cuenta de la situación del mercado inmobiliario existente en cada momento.

Todas estas iniciativas son parte de lo que comúnmente se conoce como gestión activa, la cual es piedra angular del negocio, permitiendo, cuando se tiene éxito, la creación de mayores flujos a los accionistas provenientes de los activos en cartera. Es decir, y en definitiva, aumentar la seguridad de las rentas por alquiler. Fruto de estas actividades, Vitruvio destaca por sus elevadas tasas de ocupación que, a cierre de 2022, ascendía al 99,4%. Incluso a cierre de marzo de 2023, habiendo descendido levemente la ocupación, sigue siendo muy elevada y se sitúa en el 98,2%. Estas tasas de ocupación se refieren siempre a los inmuebles que pueden ser alquilados por un inquilino, es decir, se excluyen del cálculo aquellas propiedades sujetas a un proceso de rehabilitación, las cuales ascienden, a cierre de marzo de 2023, al 6,3%.

Las inversiones de la Sociedad se centran, principalmente, en el centro de la ciudad de Madrid. Pese a la interrupción provocada por la pandemia del coronavirus SARS-CoV-2, las ciudades de gran tamaño como Madrid tienen mayores oportunidades de desarrollo profesional, toda vez que los incrementos de productividad son mayores. Asimismo, la oferta de

ocio es mayor, lo que atrae a población joven que puede asentarse en grandes ciudades y consolidar el crecimiento poblacional. Por este motivo, Vitruvio seguirá invirtiendo su cartera estratégica en zonas metropolitanas.

La estrategia de Vitruvio en la adquisición de los activos es la siguiente:

- Identificación de inmuebles con potencial de revalorización en ciudades con crecimiento poblacional y alta demanda.
- Adquisición de propiedades con un descuento sobre el valor de tasación o un valor intrínseco no aflorado por falta de gestión e inversión en el mismo.
- Incorporación de inmuebles procedentes de patrimonios familiares y de la integración de otras sociedades de inversión inmobiliaria (sean SOCIMIs o no), que permitieron a Vitruvio y los accionistas de la sociedad integrada mejorar tanto la calidad del portfolio combinado, como su rentabilidad o la seguridad en la generación de rentas ganando en diversificación y economías de escala a resultas de la consolidación. A título de ejemplo, mediante estas operaciones:
 - (i) en 2015, se fusionó por absorción con la sociedad familiar Apartamentos Redondo, S.A., y en 2016, adquirió la totalidad del capital de Brumana, S.A. (“**Brumana**”), tal y como se refleja en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado de julio de 2016 de Vitruvio;
 - (ii) en 2017, se fusionó por absorción con Consulnor, tal y como consta en el folleto de 12 de marzo de 2019 de Vitruvio; año en el que también se incorporó el edificio sito en Paseo de la Ermita del Santo con un pago mixto en dinero y acciones de Vitruvio.
 - (iii) en 2019, formuló una oferta de adquisición de la totalidad de las acciones de Única, en los términos reflejados en el Documento de Ampliación Reducido de diciembre de 2019; y
 - (iv) en 2020, se fusionó por absorción con Fidelges, S.L. (“**Fidelges**”), tal y como consta en el apartado 2.4.1(B) (“*Inversiones importantes del emisor desde el final del período cubierto por la información financiera histórica incluida en el Folleto hasta la fecha del Folleto—Adquisición de Fidelges*”) de la sección IV.

En este sentido, Vitruvio tiene identificados potenciales acuerdos que podría alcanzar con otros patrimonios inmobiliarios familiares y también con otras SOCIMIs, siempre que en todos esos casos mantengan una filosofía de gestión coherente con la del Emisor o que su cartera pueda ser fácilmente reconducida y ser gestionada con dicha filosofía.

- Rehabilitación integral o reposicionamiento de los inmuebles para mejorar su calidad y elevar sus rentas.
- Mantenimiento de una cartera de inmuebles diversificada en cuanto al tipo de activos (residenciales, comerciales, oficinas y logístico) y a los arrendatarios, ya que el 73,2% de las rentas por arrendamientos de la Sociedad están distribuidas entre clientes que representan menos del 3% en la facturación del mes de marzo de 2023 (en línea con lo que viene sucediendo trimestre tras trimestre desde 2019). Asimismo, ningún cliente representa más del 5,32% de las rentas totales de Vitruvio. Dos clientes representan, a la citada fecha, el 5,32% y el 5,23% de los ingresos totales por arrendamiento de Vitruvio. Los siguientes cuatro arrendatarios representan el 4,41%, 4,34%, 4,12% y 3,37%.

A continuación, se detallan los principales clientes, junto con el porcentaje de facturación que representan en la fecha de 31 de marzo de 2023:

Cliente	% Facturación
Múltiples Transportes Envases de España, S.L.	5,32%
Instituto Madrileño de Investigación y Desarrollo Rural, Agrario y Alimentario (IMIDRA)	5,23%
Vidoomy Media, S.L.	4,41%
República Federativa de Brasil	4,34%

Ciente	% Facturación
Hydra Artea, S.L.	4,12%
J Abad, S.A.	3,37%

Fruto de su diversificación, Vitruvio logra maximizar la ocupación y rentabilidad en cada segmento o tipo de activos que integran su portafolio.

En cuanto a la estrategia temporal, el horizonte temporal de inversión y desinversión de los activos de la Sociedad es de muy largo plazo, lo que no obsta para que exista una natural rotación de activos por motivos como el equilibrio entre usos, los cambios en la visión de la evolución futura de determinados mercados o ubicaciones, la recepción de ofertas consideradas por encima del valor actual o previsible en el futuro, así como por decisiones relacionadas con la reducción de endeudamiento.

La estrategia de inversión de Vitruvio, junto con su plan de negocio, fueron elaborados y diseñados por el Consejo de Administración de la Sociedad desde antes de su constitución, en primavera de 2014. Desde entonces, se han actualizado, al menos, cada año en febrero, para gestionar el crecimiento sin perder la filosofía originaria que animó la constitución de Vitruvio.

A su vez, la estrategia de inversión es posteriormente implementada por parte de CorA conforme a los servicios que Vitruvio le ha confiado en virtud del correspondiente contrato de gestión (ver apartado 10.7.1 de la sección IV “*Contratos importantes— Contrato de gestión*”). En particular, una vez marcada la estrategia de inversión por parte de la Sociedad, CorA se encarga, entre otros, de prestar servicios tales como localizar inmuebles, escoger el modo de financiar las inversiones, la explotación de los activos inmobiliarios, la dirección y realización de trabajos de acondicionamiento, reformas y reparaciones en los activos inmobiliarios, así como todas las tareas relacionadas tanto con el día a día de la dirección corporativa y la contabilidad, también delegada en Abante. El cuadro resumen de tareas se presenta a continuación.

Equipo de gestión
Dividido por áreas de especialización

Dirección corporativa

- Dirección ejecutiva y coordinación de equipos.
- Dirección financiera, análisis y previsiones.
- Relación con inversores y financiadores.
- Relación con regulador, BME y asesores legales.

Gestión
Property Management

- Relación con los inquilinos y gestión de la ocupación.
- Recepción, gestión y resolución de incidencias.
- Control de la base de datos (*rent roll*) para la facturación y contabilización de pagos.
- Relación con proveedores.

Inversión
Asset Management

- Estudio y modelización de escenarios de: inversión, gestión y desinversión.
- Originación, ejecución transaccional, negociación de nuevos contratos y comercialización en base al plan de negocio tanto de cada activo como de la compañía.

Área técnica
Project Management

- Interlocutor con los estudios de arquitectura, ECU y constructoras (nunca participadas).
- Viabilidad urbanística de los proyectos.
- Control de ejecución: concurso, licitación y ejecución de obras (control de coste y plazo), externalizando los de elevada complejidad.
- Gestión urbanística y trámites municipales.

Contabilidad

- Generación de estados financieros.
- Presentación de impuestos.
- Relación con auditores.
- Facturación y pagos.

Criterios de inversión

Composición de la cartera de inmuebles

El valor bruto de los activos (GAV) que formen parte de la cartera de inmuebles propiedad de la Sociedad se distribuye en función del criterio de diversificación del riesgo de contrapartida, es decir, limitando la exposición a cualquier inquilino individualmente considerado al 5%, como máximo, del total de los ingresos por alquileres de Vitruvio, siempre que sea posible. Véase el apartado 12 “*Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento*” para más información sobre el GAV. Este criterio es el que condujo, desde la constitución y por cuestiones de tamaño, a limitar las inversiones al mercado residencial. Posteriormente, y con el crecimiento, el Emisor pudo ir ensanchando su abanico de alternativas de inversión y entró en los mercados de oficinas, comercial y logístico e industrial. Actualmente, por tanto, la vocación de Vitruvio es invertir, aproximadamente, un 30% en residencial (pudiendo alcanzar el 50%), un 30% en oficinas, un 30% en activos comerciales y el restante 10% en posiciones más tácticas, actualmente conformadas por la inversión en naves logísticas e industriales.

En el futuro, y si continúa el crecimiento, es posible que Vitruvio pueda comenzar a invertir en el segmento hotelero, residencias de estudiantes, de la tercera edad y cualquier otro activo de demanda, localizado en ciudades con crecimiento poblacional, en la medida que el alquiler de los operadores de esa tipología de activos no supere el citado límite del 5% de las rentas totales de la Compañía. En todo caso, Vitruvio podrá invertir libremente conforme a lo previsto en la Ley de SOCIMIs y siempre que dichas inversiones sean en interés y beneficio de la Sociedad y sus accionistas.

A la fecha de este Folleto, Vitruvio solamente participa en el capital social de otra entidad: Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A. Se trata de una inversión de impacto social, enmarcada dentro de la política de ASG de Vitruvio (véase el apartado 2.5(B) “*Estudio operativo y financiero*” de esta sección). Esta SOCIMI destina su capital a la adquisición de vivienda granular que, tras ser rehabilitada, será alquilada a Hogar Sí, fundación dedicada a combatir el sinhogarismo en España, así como a cualquier otra organización con los mismos objetivos. Serán estos inquilinos los que, a su vez, ofrezcan las viviendas de la SOCIMI a aquellas personas que cumplan con los criterios adecuados para poder salir de la calle o de los albergues, siendo pisos tutelados, al objeto de poder recuperar, con el tiempo, sus antiguas vidas y dejar atrás esta desgraciada etapa. Es crucial que los pisos estén diseminados, en lugar de adquirir edificios completos, para una mejor integración en la sociedad de sus ocupantes.

Tipo de inmuebles

De conformidad con su política de inversión, la práctica totalidad de las inversiones se realizan en inmuebles situados en ciudades con crecimiento poblacional, siendo el centro de Madrid el principal núcleo urbano donde el Emisor mantiene su actividad inversora.

En cuanto al tipo de inmuebles, como se explica en el apartado 2.2.3 de la sección IV (“*Mercados principales—Principales mercados en que opera Vitruvio*”), la cartera de Vitruvio se compone de inmuebles residenciales, comerciales, de oficinas y de logística.

Estructura societaria de inversión

La Sociedad puede, por iniciativa propia o a solicitud de CorA, emplear cualquier tipo de estructura, incluyendo *joint ventures*, adquisiciones de participaciones de control o minoritarias, de créditos fallidos, o mediante la integración de otros instrumentos financieros, entre otros. En cualquier caso, Vitruvio deberá cumplir con lo establecido en la Ley de SOCIMIs.

(B) Estrategia de gestión de activos

Los activos de la Sociedad están gestionados por CorA, en virtud del contrato de gestión suscrito el 1 de julio de 2015 entre Vitruvio y CorA. Los servicios que CorA presta a la Sociedad son los descritos en detalle en el punto anterior.

El contrato de gestión fue aprobado por la Junta General de Vitruvio el 11 de noviembre de 2015, con el voto a favor del 82,65% de los asistentes. Dicho contrato fue modificado por acuerdo de la Junta General celebrada el día 1 de junio de 2017 con efectos a partir de 2018, y con fecha 23 de junio de 2021, en el contexto de la integración de CorA en Abante, tal y como

se explica en el apartado 2.4.1 de la sección IV (*"Inversiones importantes del emisor desde el final del período cubierto por la información financiera histórica incluida en el Folleto hasta la fecha del Folleto"*).

Para reforzar el control del mismo, el Consejo de Administración y la comisión de auditoría de Vitruvio controlan y supervisan de forma periódica la gestión llevada a cabo por CorA. Asimismo, el Reglamento del Consejo de Administración de Vitruvio establece, en su artículo 9, el deber de ausentarse y abstenerse de los consejeros a los que se refieran propuestas de acuerdo relativas a su nombramiento, reelección, separación o amonestación, o cuando afecten a acuerdos sobre sus derechos y obligaciones. En la práctica, para reforzar sus compromisos de ASG, los consejeros que ostentan participación social indirecta en CorA se han abstenido cuando se sometían a aprobación del Consejo de Administración asuntos que versaban sobre lo anterior o que podían situarles, de otro modo, en un conflicto de intereses.

(C) Criterios de endeudamiento

Los estatutos sociales de Vitruvio establecen, en su artículo 23, que su Consejo de Administración no podrá solicitar ni mantener en el balance un endeudamiento financiero neto superior al 33% de la suma de la tasación de los inmuebles en cartera de la Sociedad, calculados según los Estándares RICS. Dicho límite podrá elevarse en siete puntos porcentuales más, siempre que concurren causas excepcionales o coyunturas de oportunidad que justifiquen dicha medida, pero por plazo máximo de un año, salvo autorización expresa de la Junta General de Accionistas. El bajo nivel de endeudamiento no es solamente una restricción estatutaria para el control de los riesgos derivados del ciclo económico, sino un elemento básico de la filosofía patrimonialista de inversión que sigue Vitruvio. Además, al ser un inversor de largo plazo, se tiene absoluta certeza de que se atravesarán las distintas fases del ciclo económico, por lo que es esencial tener el balance y la caja protegidos frente a evoluciones adversas del crecimiento, las rentas, la ocupación y los tipos de interés.

A 31 de marzo de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, la ratio de endeudamiento de la Sociedad (medida alternativa de rendimiento que se describe y se concilia en el apartado 12 de la sección IV del Folleto) fue del 24,8% y del 21,5% respectivamente, frente al 25,9% y el 30% a cierre de 2021 y de 2020, respectivamente. Además, a cierre del primer trimestre del ejercicio 2023, el 44,5% de la deuda estaba referenciada a tipos fijos (53,4% a cierre de 2022 y 50% a cierre de 2021), incluyendo en el cómputo el préstamo suscrito con Abanca con fecha 30 de noviembre de 2017, que está cubierto contra variaciones en el tipo de interés, mientras que el coste medio ponderado de la deuda a esa misma fecha era del 2,7% (2,1% a cierre de 2022 y 1,90% a cierre de 2021).

La determinación y empleo de estos parámetros se explica en el apartado relativo a APMs, esto es, el apartado 12 *"Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento"* de la sección IV.

(D) Contratos de arrendamiento

Los contratos de arrendamiento que suscribe la Sociedad cumplen con los parámetros fijados en el plan de negocio vigente en cada momento en materia de renta anual, rentabilidad y duración. Salvo excepciones debidamente justificadas, los contratos de arrendamiento son de larga duración y de obligado cumplimiento para Vitruvio, basándose en rentas revisables anualmente, en su gran mayoría, conforme al IPC.

Vitruvio realiza, antes de suscribir un contrato con cada arrendatario, un estudio de su viabilidad y de su solvencia.

2.2.2 Actividades principales

(A) Descripción de, y factores clave relativos a, la naturaleza de las operaciones del Emisor y de sus principales actividades.

La Sociedad inició su actividad en junio de 2014 y desde entonces ha ido realizando sucesivas adquisiciones que le han permitido conformar su cartera de inmuebles actual. Todos los inmuebles son bienes urbanos destinados al arrendamiento, si bien en los edificios de la calle Aguirre 1, Planta 2ª se han estado realizando obras de intensificación de uso y se han transmitido todos de los inmuebles resultantes de la intensificación, así como la primera planta del mismo edificio. Además, también se han enajenado los locales ubicados en calle de Granada y en Marqués de la Ensenada. La Sociedad no posee terrenos para la promoción inmobiliaria.

A continuación, se detalla la cartera de inmuebles de Vitruvio a 31 de diciembre de 2022:

Inmueble	Arrendatarios	Plazo contractual	Unidades y usos					Superficie construida aprox. m ²	Renta mensual	% Ocupación
			Vivienda	Trastero	Garaje	Local	Oficina			
Residencial								17.464	153.466	
Sagasta, 24	Múltiples	Varios	28	-	-	2	-	4.731	60.105	90,0%
Ayala, 101	Múltiples	Varios	30	10	-	4	-	2.983	40.381	100,0%
Ermita del Santo, 14	Múltiples	Varios	38	-	-	4	-	3.956	28.245	82,0%
Aguirre, 1	Múltiples	Varios	1	-	-	1	-	639	4.639	100,0%
Tribulete, 23	Múltiples	Varios	31	-	-	2	-	1.636	17.588	96,0%
Valladolid, 57	Múltiples	Varios	2	-	2	-	-	309	2.270	100,0%
Toledo, 101	Desocupado	en venta	1	-	-	-	-	111	0	en venta
Duque de Rivas, 4	Desocupado	en obras						3.099	238	en obras
Oficinas								7.221	140.440	
Fernandez de la Hoz, 52	Múltiples	Varios	-	-	21	1	5	2.708	55.713	100,0%
Magallanes, 3	Único	31/03/2027	-	-	-	-	1	1.050	19.500	100,0%
Goya, 5-7	Único	20/02/2030	-	-	-	-	1	1.064	27.903	100,0%
General Álvarez de Castro, 26	Único	30/06/2026	-	-	4	-	1	1.099	14.500	100,0%
Infanta Mercedes, 31	Múltiples	Varios	-	-	9	-	4	1.008	17.184	100,0%
López de Hoyos, 10	Múltiples	Varios	-	-	5	-	5	292	5.639	100,0%
Comercial								14.892	255.253	
Parque Comercial Artea	Único	31/03/2026	-	-	-	1	-	2.757	28.493	100,0%
Goya, 5	Único	31/07/2034	-	-	-	1	-	467	16.182	100,0%
Cuchilleros, 7	Único	19/05/2036	-	-	-	1	-	246	12.000	100,0%
Albufera, 25	Único	27/12/2032	-	-	-	1	-	568	13.163	100,0%
Gran Vía Diego López de Haro, 61	Múltiples	Varios	-	-	-	2	-	608	8.370	100,0%
Bravo Murillo, 174	Único	30/09/2027	-	-	-	1	-	534	12.679	100,0%
Felipe II, 16	Único	23/04/2033	-	-	-	1	-	434	9.127	100,0%
Concepción Jerónima, 29	Único	Vacio	-	-	-	1	-	368	0	0,0%
Guzmán el Bueno, 28	Único	07/07/2028	-	-	-	1	-	293	7.541	100,0%
Alcalde Luis de Marichalar, 5	Único	28/02/2032	-	-	-	1	-	231	6.484	100,0%
Juan Carlos I, 4	Único	22/12/2026	-	-	-	1	-	907	10.109	100,0%
Goya, 7	Único	30/11/2025	-	-	-	1	-	297	6.606	100,0%
Monte Igueldo, 16	Único	01/03/2025	-	-	-	1	-	240	6.131	100,0%
Corregidor Diego de Valderrábano, 25	Único	10/11/2035	-	-	-	1	-	209	6.005	100,0%
Bravo Murillo, 129	Único	05/06/2029	-	-	-	1	-	232	5.348	100,0%
Alcalá, 223	Único	11/03/2025	-	-	-	1	-	387	5.478	100,0%
Segovia, 8	Único	22/09/2034	-	-	-	1	-	455	6.867	100,0%

Inmueble	Arrendatarios	Plazo contractual	Unidades y usos					Superficie construida aprox. m ²	Renta mensual	% Ocupación
			Vivienda	Trastero	Garaje	Local	Oficina			
Goya, 143	Único	31/12/2028	-	-	-	1	-	143	4.700	100,0%
Alcalá, 183	Único	08/06/2028	-	-	-	1	-	160	3.000	100,0%
Dos de Mayo, 26-L1	Único	01/10/2023	-	-	-	1	-	93	2.600	100,0%
Marcelo Usera, 85	Único	31/12/2031	-	-	-	1	-	228	5.574	100,0%
Augusto Figueroa, 31	Único	14/03/2027	-	-	-	1	-	196	4.394	100,0%
Olimpica, 26	Único	12/07/2036	-	-	-	1	-	216	2.900	100,0%
Orense, 22	Único	30/07/2027	-	-	-	1	-	247	2.604	100,0%
Monte Igueldo, 12	Único	31/12/2028	-	-	-	1	-	300	3.800	100,0%
Mayor, 41	Único	20/03/2027	-	-	-	1	-	196	4.837	100,0%
Alcalá, 310	Único	09/02/2032	-	-	-	1	-	240	2.600	100,0%
Goya, 30	Único	30/11/2036	-	-	-	1	-	90	3.200	100,0%
Dos de Mayo, 23-A	Único	09/08/2030	-	-	-	1	-	242	5.018	100,0%
Fernandez de los Ríos, 63	Único	20/02/2033	-	-	-	1	-	229	4.306	100,0%
Hortaleza, 78	Único	25/04/2033	-	-	-	1	-	40	4.112	100,0%
Gaztambide, 36	Único	30/01/2033	-	-	-	1	-	153	4.000	100,0%
Lagasca, 80	Único	31/05/2031	-	-	-	1	-	114	4.061	100,0%
Bravo Murillo, 170	Único	05/10/2025	-	-	-	1	-	183	3.988	100,0%
Núñez de Balboa, 64	Único	29/02/2032	-	-	-	1	-	112	3.400	100,0%
Habana, 41	Único	31/10/2041	-	-	-	1	-	480	2.700	100,0%
León, 25	Único	30/01/2037	-	-	-	1	-	161	3.865	100,0%
Federico Mompou, 6	Único	31/01/2032	-	-	-	1	-	110	2.800	100,0%
Puerto de Balbarán, 45	Único	26/02/2029	-	-	-	1	-	126	3.877	100,0%
Dos de Mayo, 26-L2	Único	31/07/2030	-	-	-	1	-	300	3.700	100,0%
Reina Mercedes, 13	Único	Vacío	-	-	-	1	-	283	0	0,0%
Dos de Mayo, 23-B	Único	30/06/2035	-	-	-	1	-	117	3.572	100,0%
Zurbano, 56	Único	30/06/2031	-	-	-	1	-	165	3.152	100,0%
Gran Vía, 43	Único	Vacío	-	-	-	1	-	350	0	0,0%
San Torcuato, 12	Único	13/09/2027	-	-	-	1	-	269	750	100,0%
Mayor principal, 21	Único	01/01/2029	-	-	-	1	-	117	1.158	100,0%
Industrial	Único							25.601	86.761	
Encofradores, 4 - PI Mohedano Yunquera	Único	01/04/2025	-	-	-	1	-	13.587	33.696	100,0%
Torneros, 74	Único	29/04/2033	-	-	-	1	-	6.656	23.275	100,0%
Mercamadrid	Múltiples	Varios	-	-	-	3	-	5.358	29.790	100,0%
Total Vitruvio								65.178	635.919	

La tabla anterior no incluye el detalle del inmueble de la plaza de Colón, calle Goya 5 con Marqués de Zurgena 2, adquirido por la Sociedad el 15 de marzo de 2023 por un precio de adquisición de 7.930.000 euros. El inmueble tiene una superficie construida aproximada de 931 m² y está arrendado a un único arrendatario hasta el 15 de abril de 2028 por una renta mensual de 39.690 euros. El valor neto contable del inmueble a 31 de marzo de 2023 asciende a 7.930.000 euros. La Sociedad cuenta asimismo con una valoración del inmueble realizada por Savills Valoraciones, que estima el GAV del inmueble a 15 de marzo de 2023 en 7.846.000 euros.

Los importes correspondientes a las rentas relativas a los arrendamientos de los inmuebles de la Sociedad se fijan conforme a los precios normales de mercado, con base en los estudios de mercado que realiza la propia Compañía o terceros contratados y se actualizan, normalmente, con referencia a la variación del IPC. En los contratos de arrendamiento no residencial, con periodos de duración más extensos, además se suele incluir una cláusula de revisión periódica para evitar divergencias entre la renta actualizada a IPC y los precios de demanda real.

(B) Nuevos productos o actividades significativas.

La Sociedad no está preparando nuevos productos o servicios ni actividades distintas. Vitruvio está considerando destinar una parte no material de la cartera de inmuebles a invertir en dos subsegmentos dentro del uso residencial:

- Alquiler vitalicio: es un subsegmento en auge debido al envejecimiento de la población española. Éste consiste en la adquisición de viviendas a personas de edad avanzada ofreciéndoles la posibilidad de obtener liquidez en una etapa vital en la que sus ingresos han disminuido. La ejecución pasa por la compra de un inmueble acordando arrendamiento vitalicio para la parte vendedora, mediante la firma de un contrato de arrendamiento.
- Coliving: el cambio en los hábitos y forma de vida de las personas, especialmente en grupos jóvenes, que se está produciendo en los últimos años, ha provocado un aumento en el formato de alquiler compartido, conocido en el mercado inmobiliario como *Coliving*. Esta modalidad busca ofrecer a jóvenes profesionales un espacio compartido en el que, además de ser su residencia, pueden disfrutar de múltiples espacios comunes (gimnasio, salas de cine, salas de coworking, etc.) y así compartir sus experiencias con el resto de los inquilinos. A diferencia del alquiler tradicional, suelen ser alquileres temporales.

2.2.3 **Mercados principales**

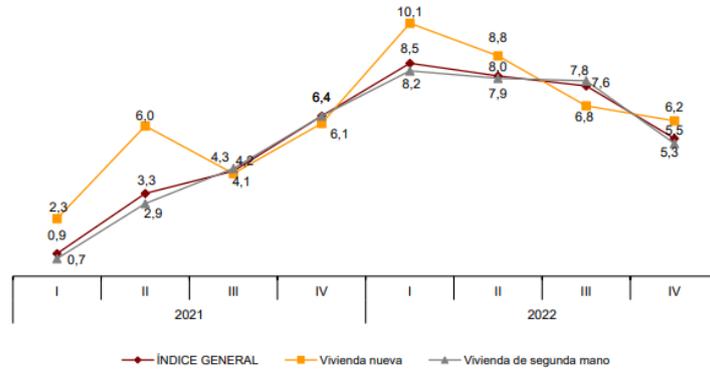
Vitruvio tiene por objeto la adquisición de inmuebles pertenecientes al sector residencial, de oficinas, de locales comerciales e industrial y su explotación conforme al régimen SOCIMI.

(A) Sector inmobiliario en España

A continuación, se incluye una breve descripción del sector inmobiliario en España a cierre de 2022 (fuente: INE, Índice de precios de vivienda).

En lo que respecta al mercado **residencial** español, el Índice de Precios de Vivienda (“IPV”) proporciona información sobre la evolución de los precios de compraventa de las viviendas de precio libre, tanto nuevas como de segunda mano, a lo largo del tiempo. En el cuarto trimestre de 2022, la variación anual del IPV (calculada entre el cuarto trimestre de 2022 y el cuarto trimestre de 2021) se situó en el 5,5%.

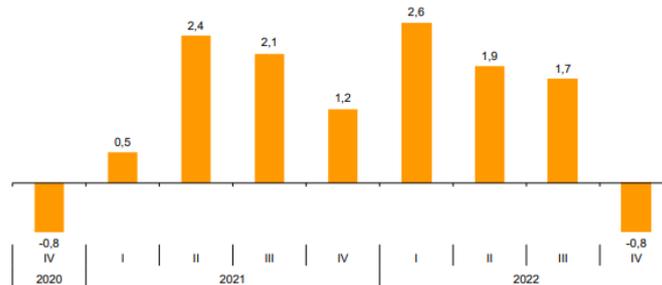
Tasa anual del IPV (Índice general, vivienda nueva y de segunda mano. Porcentaje)



Fuente: INE

En cómputo global, durante el último trimestre del ejercicio 2022 los precios del sector inmobiliario han disminuido, lo cual se pone de manifiesto con la disminución trimestral del IPV del 0,8% respecto del trimestre anterior, tal y como muestran los datos obtenidos del INE que constan en el siguiente gráfico de barras. Esta caída supuso una excepción a la tendencia creciente del IPV desde el cierre del cuarto trimestre de 2020, como también se observa en la imagen:

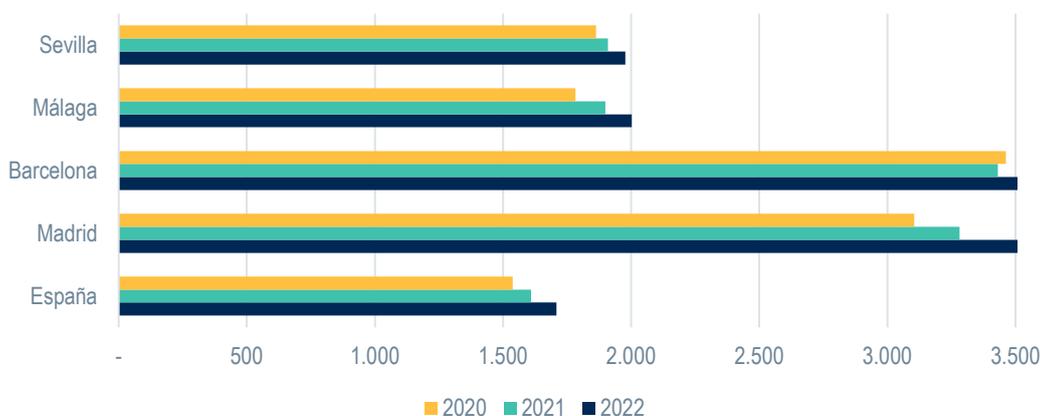
Tasa trimestral del IPV (Índice general. Porcentaje)



Fuente: INE

Aunque los datos de final de año muestran síntomas de la debilitación del IPV, según datos del tasador inmobiliario Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., el precio medio de la vivienda en España se ha incrementado desde los 1.609 €/m² hasta los 1.708 €/m² en 2022, lo que supone un aumento del 6,15%. De las principales ciudades españolas tomadas como referencia (Madrid, Barcelona, Málaga y Sevilla), Madrid lideraría el crecimiento con un crecimiento interanual del 7,8%, seguida de Málaga con un 5,3%, Barcelona con un 3,8% y Sevilla un 3,5%.

Evolución precio €/m²



Fuente: Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

El INE indica que las hipotecas constituidas sobre viviendas concentran aproximadamente el 66,4% del capital prestado en el mes de enero de 2023, de forma que el porcentaje restante se destina a otras fincas urbanas y, en menor medida, a solares y fincas rústicas. Asimismo, el INE indica que a cierre de enero de 2023 el número de hipotecas sobre viviendas ha aumentado un 2,9% en tasa anual, situándose en 37.435, mientras que el importe medio de dichas hipotecas se incrementó un 1,3%, situándose en 142.654 euros. Por su parte, las comunidades autónomas con mayor número de hipotecas constituidas sobre viviendas en enero son Andalucía (7.923), Cataluña (6.907) y la Comunidad de Madrid (5.623). En este sentido, la Comunidad de Madrid perdió el 10,7% de las hipotecas en comparación con el mismo periodo del año pasado, si bien se sitúa como la tercera comunidad autónoma por número de hipotecas a cierre de enero de 2023.

Respecto a los visados de obra nueva, los datos del INE arrojan que en 2022 se han concedido 25.693 visados de obra nueva, lo que supone una disminución del 18% respecto al año anterior (31.337 visados). En cuanto al número total de transacciones de viviendas, en 2022 se produjeron 542.500 ventas, un 20% menos que el año anterior, durante el cual se llevaron a cabo operaciones con 674.249 viviendas.

En cuanto a **oficinas**, según la consultora especializada Jones Lang LaSalle (JLL), el mercado del alquiler muestra síntomas de fortaleza en Madrid y Barcelona, principales plazas de España respecto a este sector. El incremento de la contratación en Madrid respecto a 2021 ha sido del 20%, llegando a los 536.556 m². No obstante, cabe mencionar que en el mercado madrileño hubo una disminución del 27% de la contratación de arrendamientos de oficinas en el último trimestre del año respecto al trimestre anterior. No fue así en Barcelona, que únicamente hubo un descenso del 3% de la contratación respecto al mismo periodo de 2021.

Volumen de contratación oficinas



Fuente: JLL Research

La tasa de disponibilidad de oficinas se ha reducido en las zonas principales (centro distrito de negocios) debido a la sólida demanda de oficinas de calidad en el centro de Madrid. Aun así, durante 2022, el cómputo global aumenta ligeramente hasta 9,3%, siendo mayor la brecha entre zonas principales y secundarias. Respecto a Barcelona, aumenta la tasa de disponibilidad en el mismo periodo hasta el 7,8% sobre el total del stock debido principalmente por la entrada de producto de nueva construcción en el distrito del 22.

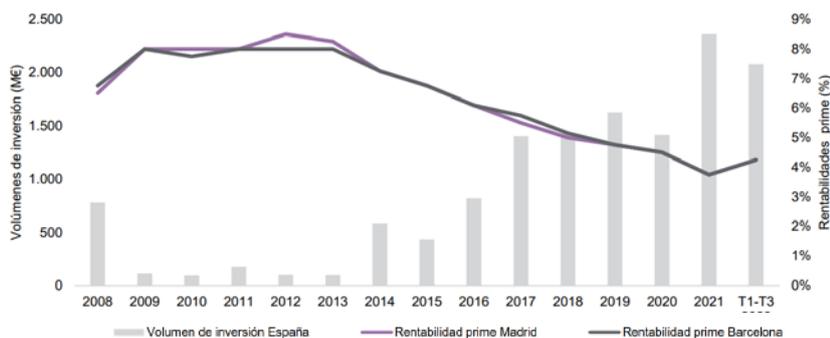
Aunque las rentas de activos principales se mantuvieron o se incrementaron (con un crecimiento del 2,7% en Madrid y 1,8% en Barcelona), la inversión durante el 2022 rondó los 2.300 millones de euros, lo que supone un descenso del 8%. Desde la segunda mitad del año, la coyuntura económica, la incertidumbre y el cambio drástico de las condiciones bancarias han impactado al apetito inversor. En el último trimestre de 2022, la inversión en oficinas en la capital disminuyó un 48% hasta los 180 millones de euros, lo que ha provocado un aumento de las rentabilidades y, por lo tanto, una bajada de precios. Según datos de la consultora Jones Lang LaSalle, en Barcelona se alcanzaron rentabilidades prime del 4,15% (+35 pbs) y en Madrid hasta un 3,90% (+25 pbs). Se prevé que estas sigan aumentando, en línea con las subidas de tipos de interés.

En el mercado de **locales comerciales**, la renta prime se ha mantenido estable (+1,5%) hasta los 249 €/m². Existe una sólida demanda en los activos de mayor calidad situados en el centro de las principales ciudades. Se espera que la actividad se mantenga firme, ya que se prevé que los retailers sigan ocupando de forma selectiva los espacios de alta calidad. También se ha mantenido estable la inversión (+1%) hasta los 3.110 millones de euros en 2022, aun así, al igual que en otros sectores, las rentabilidades exigidas han aumentado, siendo del 3,75% a cierre de 2022 (+30 pbs).

En el mercado **logístico** la renta prime en Madrid está en nivel más alto desde 2009 (6,10 €/m²), al igual que ha pasado en Barcelona (7,17 €/m²). Sigue habiendo demanda de naves de calidad y las tasas de desocupación se mantienen muy bajas en Madrid (6,4%) y en Barcelona (3,1%).

La inversión alcanza cifras récord hasta los 2.100 millones de euros (+13%). El producto de calidad (*prime*) lidera la inversión, siendo el 50% del total de las operaciones los primeros nueve meses del año 2022, aunque como en el resto de sectores, continúa la presión al alza de las rentabilidades, situándose en el entorno del 4,25% tanto en Madrid y Barcelona (+20 pbs).

Evolución de la inversión y rentabilidades prime



Fuente: Colliers International

(B) Principales mercados en que opera Vitruvio

Vitruvio segmenta su negocio por los sectores aludidos (residencial, oficinas, locales comerciales y naves industriales y logísticas). El importe neto de la cifra de negocio de Vitruvio se ha generado, por tanto, en inmuebles con el siguiente desglose por tipo de destino:

	Periodo de tres meses cerrado a 31 de marzo							
	2023				2022			
	Ingresos Arrendamiento de Inmuebles ⁽¹⁾	Refacturación de Cargas	Cifra de Negocio ⁽²⁾	NRI anualizado ⁽³⁾	Ingresos Arrendamiento de Inmuebles ⁽¹⁾	Refacturación de Cargas	Cifra de Negocio ⁽²⁾	NRI anualizado ⁽³⁾
Residencial	400.272	40.601	440.873	1.652.049,24	460.232	35.909	496.141	1.811.529
Oficinas	459.199	63.595	522.794	2.289.406,68	421.799	56.246	478.045	1.244.465
Locales comerciales	838.889	71.868	910.757	3.279.666,48	758.600	63.563	822.163	3.191.423
Industrial	261.678	1.141	262.819	1.078.376,28	243.737	1.009	244.746	954.596
Total	1.960.038	177.205	2.137.243	8.299.498,68	1.884.368	156.728	2.041.096	7.202.014

	Periodo de doce meses cerrado a 31 de diciembre de							
	2022				2021			
	Ingresos Arrendamiento de Inmuebles ⁽¹⁾⁽⁴⁾	Refacturación de Cargas ⁽⁴⁾	Cifra de Negocio ⁽²⁾⁽⁴⁾	NRI anualizado ⁽³⁾	Ingresos Arrendamiento de Inmuebles ⁽¹⁾⁽⁴⁾	Refacturación de Cargas ⁽⁴⁾	Cifra de Negocio ⁽²⁾⁽⁴⁾	NRI anualizado ⁽³⁾
Residencial	1.790.036,00	81.644,18	1.871.680,18	1.560.810,24	1.601.754,82	73.577,13	1.675.331,95	1.811.529,36
Oficinas	1.757.568,95	173.584,47	1.931.153,42	1.765.224,72	1.565.598,14	167.724,51	1.733.322,65	1.503.924,72
Locales comerciales	3.098.969,91	244.629,59	3.343.599,50	3.264.547,32	3.245.414,50	206.273,29	3.451.687,79	3.341.423,16
Industrial	952.037,00	127.057,83	1.079.094,83	1.041.128,28	931.015,85	113.768,31	1.044.784,16	954.595,92
Total	7.598.611,86	626.916,07	8.225.527,93	7.631.710,56	7.343.783,31	561.343,24	7.905.126,55	7.611.473,16

Notas:

(1) Equivalente al *Net Rental Income* (o NRI, por sus siglas en inglés).

(2) Equivalente al *Gross Rental Income* (o GRI, por sus siglas en inglés).

(3) Medida alternativa de rendimiento que se describe y se concilia en el apartado 12 de la sección IV del Folleto. Calculado a marzo de 2023, diciembre de 2022 y diciembre de 2021, respectivamente. Anualizado tomando las rentas vigentes a marzo de 2023, marzo de 2022, diciembre de 2022 y diciembre de 2021, respectivamente. Las columnas relativas al periodo de tres meses cerrado a 31 de marzo de 2022, y a esa misma fecha, se presentan a efectos meramente comparativos.

(4) Cifras auditadas.

Adicionalmente, Vitruvio circunscribe su actividad al ámbito nacional. Aunque la mayor parte de su cartera inmobiliaria se encuentra en la provincia de Madrid, también explota algunos inmuebles en Vizcaya, Zamora, Badajoz, Palencia, Guadalajara u Orense.

A continuación, se desglosan las principales características de los mercados en que compite Vitruvio, indicando los ingresos totales por segmento operativo y mercado geográfico desde el cierre de 2020 hasta el cierre de 2022.

Segmento residencial

La totalidad de la actividad del mercado residencial de Vitruvio se ubica en Madrid. Supone la parte del portfolio de la Sociedad con mayor valoración, concretamente, 63,1 millones de euros, esto es, un 37,4% de toda su cartera según la última valoración GAV de la cartera de Vitruvio disponible realizada por Savills Valoraciones a 31 de diciembre de 2022 (teniendo en cuenta también la adquisición del inmueble en la plaza de Colón de Madrid el 15 de marzo de 2023). En este segmento, Vitruvio cuenta con ocho activos arrendados a un total de 127 inquilinos, y con una superficie total de 17.465 m².

El NRI anualizado a diciembre del ejercicio 2022 fue de 1.560.810,24 euros (-13,8% respecto de diciembre de 2021 debido a la progresiva desocupación de dos edificios destinados a su rehabilitación), con una rentabilidad NRI media del 2,47%. Pese a lo anterior, observado datos de cierre de marzo de 2023, la cartera anualiza en ese mes la cifra de 1.652.049,24 euros, un 5,8% más que tres meses antes y a pesar de que los dos activos destinados a rehabilitación lo siguen estando y no producen rentas. Lo anterior, dado que no ha variado la valoración de la cartera (la próxima revisión será en junio), supone aumentar del 2,47% al 2,62% la rentabilidad NRI del segmento residencial en cartera. Dado que para el cálculo se toma en el denominador el valor de todos los activos residenciales y que uno de ellos está vacío por completo y el otro parcialmente vacío para su rehabilitación, sería razonable que la rentabilidad aumentara a medida que esos inmuebles retomaran su actividad normal de alquiler, desde este año y a lo largo del próximo (sobre la base de que el denominador del cociente —las valoraciones— ni aumentan ni descienden).

La determinación y empleo de estos parámetros se explica en el apartado relativo a APMs, esto es, el apartado 12 “*Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento*” de la sección IV.

Segmento de oficinas

El segmento de oficinas de Vitruvio se ubica, en su totalidad, en Madrid centro. Los activos que integran este segmento están valorados en 37,4 millones de euros, esto es, un 22,2% según la valoración GAV de la cartera de Vitruvio realizada por Savills Valoraciones a 31 de diciembre de 2022 y la valoración del activo adquirido el 15 de marzo de 2023 valorado por la misma entidad en 7.846.000 euros. En el segmento de oficinas, Vitruvio cuenta con siete activos arrendados a un total de 28 inquilinos, y con una superficie total de 8.152 m² (incluido el inmueble adquirido en marzo de 2023 y que cuenta con una superficie total de 931 m²).

El NRI anualizado a diciembre del ejercicio 2022 fue de 1.765.224,72 euros (+14,7% respecto de diciembre del año 2021), con una rentabilidad NRI media del 5,97%.

El 15 de marzo de 2023 se ha acometido una nueva inversión en oficinas, valorada por Savills Valoraciones a 31 de marzo por 7.846.000 euros. Este cambio, incorporado al resto de la cartera valorada a cierre de 2022, supone aumentar el peso en oficinas hasta el 22,2% del total del portfolio (respecto del 18,4% a 31 de diciembre de 2022). Asimismo, este cambio supone aumentar, anualizando la renta del nuevo activo adquirido y sumando a la anualización del resto de oficinas en el mes de marzo, hasta 2.289.406,68 euros el NRI anualizado del segmento (+29,7% respecto a la cifra equivalente de diciembre de 2022). Lo anterior supone aumentar del 5,97% al 6,12% la rentabilidad (NRI) del segmento de oficinas de Vitruvio.

La determinación y empleo de estos parámetros se explica en el apartado relativo a APMs, esto es, el apartado 12 “*Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento*” de la sección IV.

Segmento comercial

Vitruvio concentra su actividad del mercado comercial en Madrid, principalmente. Además, también tiene locales comerciales sitios en Bilbao, Zamora, Badajoz, Palencia y Orense. Este segmento es el segundo del portfolio de la Sociedad con mayor valoración, concretamente, 55,9 millones de euros, esto es, un 33,2% de toda su cartera según la valoración GAV del portfolio de Vitruvio realizada por Savills Valoraciones a 31 de diciembre de 2022 (teniendo en cuenta también la adquisición del inmueble en la plaza de Colón de Madrid el 15 de marzo de 2023). En este segmento, Vitruvio cuenta con 46 activos arrendados a un total de 51 usuarios, y con una superficie total de 14.834 m².

El NRI anualizado a diciembre del ejercicio 2022 fue de 3.264.547,32 euros (-2,3% respecto de diciembre del año 2021), con una rentabilidad NRI media del 5,83%. Tanto la anualización de los ingresos de marzo de 2023 como la rentabilidad se mantienen estables, pese a las dinámicas que este mercado viene experimentando en general y en la cartera de Vitruvio en particular desde la pandemia del coronavirus SARS-CoV-2. Aun así, los niveles de ocupación siguen siendo altos, del 93% a cierre de 2021, del 98% a cierre de 2022 y del 95% a cierre de marzo de 2023. La caída en ocupación en el primer trimestre no se debe a la salida de ningún inquilino, sino a la entrada en comercialización de un nuevo espacio comercial que antes estaba en proceso de rehabilitación y obtención de licencia (de ahí que las rentas no hayan bajado, pese al aumento de un 3% en la desocupación).

La determinación y empleo de estos parámetros se explica en el apartado relativo a APMs, esto es, el apartado 12 “Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento” de la sección IV.

Segmento logístico e industrial

Este segmento representa el menor peso de entre los activos que componen la cartera de Vitruvio. De sus tres inmuebles, dos se ubican en Getafe y Vallecas (Comunidad de Madrid) y, el tercero, en Yunquera de Henares (Guadalajara). Al tratarse de un segmento circunscrito a tres activos inmobiliarios, la valoración de sus activos es inferior a la de los segmentos restantes. Concretamente, asciende a 12,1 millones de euros, esto es, un 7,2% según la valoración GAV de la cartera de Vitruvio realizada por Savills Valoraciones a 31 de diciembre de 2022 (teniendo en cuenta también la adquisición del inmueble en la plaza de Colón de Madrid el 15 de marzo de 2023). Los arrendatarios de Vitruvio en este segmento son cinco a cierre de 2022, que se benefician, en total, de inmuebles con una superficie de 25.601 m².

Pese a tener un peso escaso en la cartera de Vitruvio, el segmento industrial y logístico se caracteriza por su rentabilidad. EL NRI anualizado a diciembre de 2022 de este segmento fue de 1.041.128,28 euros (+9,1% respecto de diciembre del año 2021), con una rentabilidad NRI media del 8,57%.

Los ingresos anualizados a 31 de marzo de 2023 procedentes del segmento industrial y logístico han seguido aumentando hasta a 1.078.376,28 euros (+3,6%), frente a la cifra equivalente de cierre de 2022. En cuanto a la ocupación, los inmuebles industriales de Vitruvio alcanzan, a cierre de 2022, una tasa del 100%. La ocupación era plena a cierre de 2021 y lo sigue siendo en el cierre de marzo de 2023.

La determinación y empleo de estos parámetros se explica en el apartado relativo a APMs, esto es, el apartado 12 “Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento” de la sección IV.

2.3 Estructura organizativa.

2.3.1 Descripción del grupo en el que se integra Vitruvio.

La Sociedad no forma parte de ningún grupo de sociedades.

2.3.2 Sociedades dependientes de Vitruvio.

Vitruvio no tiene participación en sociedades dependientes. Únicamente participa en el capital social de Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A., tal y como se explica en los apartados 2.2.1(A) (“Descripción empresarial—Estrategia y objetivos—Criterios de inversión—Composición de la cartera de inmuebles”) y 2.5(B) (“Estudio operativo y financiero”) de esta sección.

2.4 Inversiones.

2.4.1 Inversiones importantes del emisor desde el final del período cubierto por la información financiera histórica incluida en el Folleto hasta la fecha del Folleto.

Vitruvio centra su actividad en la explotación de activos inmobiliarios en régimen de arrendamiento. Las inversiones realizadas en los ejercicios a los que se refiere la información contenida en el presente Folleto se agrupan en inversiones inmobiliarias, a excepción de un derecho de superficie sobre el que hay un inmueble en arrendamiento, que se ha registrado contablemente como concesión administrativa y está vigente hasta enero de 2032. La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes constituidos por bienes inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones, así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

Desde el 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha del Folleto se ha producido la adquisición de un inmueble en Madrid, en la plaza de Colón, calle Goya 5 con Marqués de Zurgena 2, el 15 de marzo de 2023, por un coste total de 7.930.000 euros. El coste de la adquisición fue financiado con cargo a disposiciones de las pólizas de crédito suscrita con Bankinter y Banco Santander (por un importe total de 7.350.000 euros) y con saldos disponibles en cuentas corrientes de la Sociedad (por el

importe restante de 580.000 euros). El inmueble ha sido valorado por Savills Valoraciones a 15 de marzo de 2023 en 7.846.000 euros de GAV.

A continuación, se detalla la cartera de activos de la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2022 (es decir, sin tener en cuenta el inmueble adquirido el 15 de marzo de 2023) con indicación de su valor neto contable a esa misma fecha, la Valoración RICS y los precios y fechas de adquisición, así como el GAV de la cartera de activos de la compañía a 31 de diciembre de 2022 calculado por Savills Valoraciones con arreglo a la metodología RICS. Véase el apartado 12 “Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento” para más información sobre el GAV.

Inmueble	Localización	Tipología	Adquisición	Precio de Adquisición	Valor Neto Contable 31.12.2022 ⁽¹⁾	GAV ⁽²⁾	Superficie (m ²)
Residencial				48.432.000	48.688.942	63.135.000	17.464
Sagasta, 24	Madrid	Residencial	09/07/2015	11.100.000	14.429.588	23.773.000	4.731
Ayala, 101	Madrid	Residencial	15/07/2014	6.600.000	7.363.503	12.457.000	2.983
Ermita del Santo, 14	Madrid	Residencial	01/06/2017	7.909.000	7.822.204	8.837.000	3.956
Aguirre, 1	Madrid	Residencial	01/02/2020	5.856.000	2.527.166	3.010.000	639
Tribulete, 23	Madrid	Residencial	01/02/2020	5.799.000	6.033.095	6.453.000	1.636
Valladolid, 57	Madrid	Residencial	31/12/2015	1.122.000	632.828	681.000	309
Toledo, 101	Madrid	Residencial	01/02/2020	447.000	533.860	533.000	111
Duque de Rivas, 4	Madrid	Residencial	01/02/2020	9.599.000	8.362.330	7.391.000	3.099
Oficinas⁽³⁾				20.651.921	22.344.883	29.567.000	7.221
Fernandez de la Hoz, 52	Madrid	Oficinas	11/05/2016	7.700.000	8.775.016	12.923.000	2.708
Magallanes, 3	Madrid	Oficinas	29/12/2020	3.400.000	3.455.195	4.561.000	1.050
Goya, 5-7	Madrid	Oficinas	31/12/2015	4.740.000	5.214.202	5.287.000	1.064
General Álvarez de Castro, 26	Madrid	Oficinas	28/03/2015	1.491.921	1.597.519	3.025.000	1.099
Infanta Mercedes, 31	Madrid	Oficinas	28/07/2016	2.240.000	2.209.670	2.681.000	1.008
López de Hoyos, 10	Madrid	Oficinas	31/12/2015	1.080.000	1.093.283	1.090.000	292
Comercial				65.587.927	54.900.516	55.982.000	14.892
Parque Comercial Artea	País Vasco	Local comercial	30/06/2017	4.840.000	4.631.453	4.668.000	2.757
Goya, 5	Madrid	Local comercial	31/12/2015	2.780.000	3.389.464	3.734.000	467
Cuchilleros, 7	Madrid	Local comercial	31/12/2019	3.194.000	3.006.517	3.004.000	246
Albufera, 25	Madrid	Local comercial	31/12/2019	3.254.000	2.934.746	2.931.000	568
Gran Vía Diego López de Haro, 61	País Vasco	Local comercial	30/06/2017	6.270.000	2.304.270	2.294.000	608
Bravo Murillo, 174	Madrid	Local comercial	25/03/2015	1.710.177	1.669.877	2.026.000	534
Felipe II, 16	Madrid	Local comercial	31/12/2019	1.769.000	1.730.295	1.750.000	434
Concepción Jerónima, 29	Madrid	Local comercial	31/12/2019	1.597.000	1.504.866	1.504.000	368
Guzmán el Bueno, 28	Madrid	Local comercial	31/12/2019	1.540.000	1.496.059	1.554.000	293
Alcalde Luis de Marichalar, 5	Madrid	Local comercial	31/12/2019	1.410.000	1.373.712	1.390.000	231
Juan Carlos I, 4	Madrid	Local comercial	30/06/2017	2.010.000	1.197.291	1.193.000	907
Goya, 7	Madrid	Local comercial	31/12/2015	1.310.000	1.468.296	1.421.000	297

<u>Inmueble</u>	<u>Localización</u>	<u>Tipología</u>	<u>Adquisición</u>	<u>Precio de Adquisición</u>	<u>Valor Neto Contable 31.12.2022⁽¹⁾</u>	<u>GAV⁽²⁾</u>	<u>Superficie (m²)</u>
Monte Igueldo, 16	Madrid	Local comercial	31/12/2019	1.367.000	1.231.402	1.230.000	240
Corregidor Diego de Valderrábano, 25	Madrid	Local comercial	31/12/2019	1.289.000	1.240.177	1.261.000	209
Bravo Murillo, 129	Madrid	Local comercial	31/12/2019	1.335.000	1.235.587	1.235.000	232
Alcalá, 223	Madrid	Local comercial	31/12/2019	1.232.000	1.150.747	1.149.000	387
Segovia, 8	Madrid	Local comercial	29/09/2014	992.750	968.809	1.210.000	455
Goya, 143	Madrid	Local comercial	31/12/2019	1.164.000	1.072.907	1.072.000	143
Alcalá, 183	Madrid	Local comercial	31/12/2019	1.188.000	1.010.397	1.010.000	160
Dos de Mayo, 26-L1	Madrid	Local comercial	31/12/2019	1.059.000	924.814	924.000	93
Marcelo Usera, 85	Madrid	Local comercial	31/12/2019	1.094.000	915.137	913.000	228
Augusto Figueroa, 31	Madrid	Local comercial	31/12/2019	1.121.000	1.011.624	1.011.000	196
Olimpica, 26	Madrid	Local comercial	31/12/2019	1.051.000	783.669	780.000	216
Orense, 22	Madrid	Local comercial	31/12/2019	1.074.000	998.825	998.000	247
Monte Igueldo, 12	Madrid	Local comercial	31/12/2019	1.042.000	882.388	882.000	300
Mayor, 41	Madrid	Local comercial	31/12/2019	951.000	878.654	877.000	196
Alcalá, 310	Madrid	Local comercial	31/12/2019	935.000	701.260	701.000	240
Goya, 30	Madrid	Local comercial	31/12/2019	1.002.000	894.183	894.000	90
Dos de Mayo, 23-A	Madrid	Local comercial	31/12/2019	947.000	877.833	877.000	242
Fernandez de los Ríos, 63	Madrid	Local comercial	31/12/2019	906.000	883.393	885.000	229
Hortaleza, 78	Madrid	Local comercial	31/12/2019	918.000	890.228	890.000	40
Gaztambide, 36	Madrid	Local comercial	31/12/2019	894.000	855.601	854.000	153
Lagasca, 80	Madrid	Local comercial	30/06/2017	860.000	816.226	816.000	114
Bravo Murillo, 170	Madrid	Local comercial	31/12/2019	898.000	855.759	855.000	183
Núñez de Balboa, 64	Madrid	Local comercial	31/12/2019	808.000	736.548	736.000	112
Habana, 41	Orense	Local comercial	30/06/2017	1.710.000	572.974	571.000	480
León, 25	Madrid	Local comercial	31/12/2019	784.000	713.389	713.000	161
Federico Mompou, 6	Madrid	Local comercial	31/12/2019	750.000	729.462	728.000	110
Puerto de Balbarán, 45	Madrid	Local comercial	31/12/2019	775.000	697.263	696.000	126
Dos de Mayo, 26-L2	Madrid	Local comercial	31/12/2019	1.177.000	705.058	703.000	300
Reina Mercedes, 13	Madrid	Local comercial	31/12/2019	724.000	621.741	621.000	283
Dos de Mayo, 23-B	Madrid	Local comercial	31/12/2019	736.000	732.039	738.000	117
Zurbano, 56	Madrid	Local comercial	30/06/2017	580.000	567.541	651.000	165
Gran Vía, 43	Salamanca	Local comercial	30/06/2017	1.280.000	477.087	475.000	350
San Torcuato, 12	Zamora	Local comercial	30/06/2017	640.000	270.308	268.000	269
Mayor principal, 21	Palencia	Local comercial	30/06/2017	620.000	290.637	289.000	117
Industrial				12.868.000	10.553.600	12.145.000	25.601
Encofradores, 4 -PI	Yunquera						
Mohedano Yunquera	Henares	Industrial	30/06/2017	5.102.000	4.560.514	5.832.000	13.587
Tomeros, 74	Madrid	Industrial	30/06/2017	4.770.000	4.123.021	4.109.000	6.656

<u>Inmueble</u>	<u>Localización</u>	<u>Tipología</u>	<u>Adquisición</u>	<u>Precio de Adquisición</u>	<u>Valor Neto Contable 31.12.2022⁽¹⁾</u>	<u>GAV⁽²⁾</u>	<u>Superficie (m²)</u>
Mercamadrid ⁽⁴⁾	Madrid	Industrial	30/06/2017	2.996.000	1.870.065	2.204.000	5.358
Total Vitruvio				147.539.848	135.503.573	160.829.000	65.178

Notas:

- (1) Medida alternativa de rendimiento que se describe y se concilia en el apartado 12 "Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento" de la sección IV del Folleto.
- (2) "Valor Total de Mercado" de la cartera de activos de la Sociedad estimado por Savills con arreglo a la metodología RICS, empleando en su cálculo el método de valoración del descuento de flujos de caja. Medida alternativa de rendimiento que se describe y se concilia en el apartado 12 "Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento" de la sección IV del Folleto.
- (3) No se incluye el activo adquirido el 15 de marzo de 2023, con un GAV estimado por Savills Valoraciones a esa misma fecha de 7.846.000 euros y con un valor neto contable a 31 de marzo de 2023 de 7.930.000 euros (coincidente con su precio de adquisición).
- (4) Se corresponde con el valor neto contable de la concesión administrativa vigente hasta enero de 2032 sobre un inmueble en Mercamadrid. Véase la nota 5 "Inmovilizado intangible" de la memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2022 de la Sociedad. La concesión administrativa está registrada en el balance como subcuenta del subgrupo "Inmovilizado intangible" del balance.

Entre los acontecimientos destacables para Vitruvio producidos durante el periodo cubierto por la información financiera histórica, destaca la venta por parte de los socios de CorA a Abante, mediante contrato privado con fecha 11 de enero de 2021, de la totalidad de las participaciones de la sociedad. Dicho contrato se elevó a público el 24 de junio del mismo año. A resultas de la integración de CorA en Abante, la Junta General de Accionistas de Vitruvio de 23 de junio de 2021 acordó modificar los honorarios a percibir por Abante, pasando de un 0,5% del GAV a un 0,75% del NAV con efectos desde junio de 2021. Véase el apartado 12 "Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento" para más información sobre el GAV y el NAV. La comunicación entre el Consejo de Administración y CorA se articula a través de los comités semanales o quincenales que realiza CorA, en los que se tratan las oportunidades de inversión, así como las cuestiones relacionadas con la operativa de la Sociedad. Las conclusiones de dichos comités son trasladadas al Consejo de Administración. Asimismo, el Consejo de Administración tiene una comunicación directa con CorA cuando se considera necesario.

En adición a lo anterior, y si bien excede el periodo cubierto por la información financiera histórica, a continuación se incluyen dos acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad de Vitruvio durante los últimos años:

(A) Adquisición de Única

Con fecha 4 de junio de 2019, la Junta General de Vitruvio autorizó el lanzamiento de una oferta de adquisición sobre las acciones de ÚNICA Real Estate SOCIMI, S.A. ("**Única**"), lo que se comunicó mediante hecho relevante publicado en la misma fecha, junto con otro hecho relevante, con la misma fecha, que contenía el documento informativo sobre la oferta de adquisición de acciones de Única. La contraprestación de la oferta consistió en efectivo y acciones de nueva emisión Vitruvio, de modo que la Sociedad abonaría, al menos, el 25% del precio total de la operación en acciones emitidas mediante un aumento de capital sin derecho de suscripción preferente, para su entrega a los accionistas de Única en la proporción que resulte de la ecuación de canje aplicada. Para atender al canje, la Junta General de la Sociedad aprobó, el propio 4 de junio de 2019, un aumento de capital.

La oferta de adquisición permaneció abierta a aceptación de los accionistas de Única entre el 5 de junio de 2019 y el 19 de junio de 2019. Los accionistas de Única que aceptaron la oferta ascendieron al 89,33% de las acciones de dicha sociedad. En cuanto a la contraprestación, según la elección de los accionistas de Única:

- (i) un 26,89% consistió en canje de las acciones de Vitruvio emitidas en la ampliación de capital autorizada por la Junta General el 4 de junio de 2019. Tal y como publicó la Sociedad mediante hecho relevante de 10 de julio de 2019, para atender al canje, se emitieron y entregaron 538.916 nuevas acciones de Vitruvio, cifra en la que el Consejo de Administración declaró ejecutada la ampliación de capital y que supuso un contravalor de la ampliación de capital por importe efectivo de 7.814.282 euros. Las acciones así emitidas se admitieron a negociación en BME Growth el 18 de julio de 2019; y
- (ii) el 73,11% restante consistió en la entrega de efectivo. por importe de 21.243 miles de euros.

Tras dicha ampliación, el capital social de Vitruvio ascendía a 72.851.220 euros, representado por 7.285.122 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, totalmente suscrito y desembolsado.

Posteriormente, con fecha 15 de octubre de 2019, la Junta General de Vitruvio aprobó la fusión entre esta y Única, mediante la absorción de Única por Vitruvio. Del mismo modo, la Junta General de Única aprobó la fusión con Vitruvio el 14 de octubre de 2019. Para atender al canje, conforme al proyecto común de fusión, se emitieron 1,8871 acciones de Vitruvio, de 10 euros de valor nominal, por cada acción de Única, de 10 euros de valor nominal. Ello supuso la emisión de un total de 236.868 acciones de Vitruvio, por lo que su capital social pasó a ascender a 75.219.900 euros, representado por 7.521.990 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, totalmente suscrito y desembolsado. Con fecha 18 de diciembre de 2019, la escritura de fusión quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y, posteriormente, las nuevas acciones de Vitruvio se admitieron a negociación en BME Growth.

(B) Adquisición de Fidelges

Con fecha 30 de septiembre de 2019, Vitruvio adquirió el 35% del capital social de Fidelges, una sociedad familiar que ostentaba, a dicha fecha, la titularidad de activos inmobiliarios por un valor bruto de unos 21,7 millones de euros.

Posteriormente, la Junta General Extraordinaria de socios de Fidelges, celebrada el 27 de diciembre de 2019, y la Junta General Extraordinaria de accionistas de Vitruvio, celebrada el 5 de febrero de 2020, aprobaron la fusión entre ambas entidades, mediante la absorción por Vitruvio de Fidelges. La ecuación de canje consistió en 2,8535554 acciones de nueva emisión de Vitruvio (de 10 euros de valor nominal cada una) por cada participación social de Fidelges (de 6,01 euros de valor nominal cada una) en la proporción concreta de 11 acciones de Vitruvio más una compensación en efectivo de 6,138 euros por cada 4 participaciones sociales de Fidelges. Para atender al componente en acciones del canje, la Junta General de Vitruvio mencionada aprobó una ampliación de capital sin derecho de suscripción preferente

Con motivo de la fusión y de la emisión de nuevas acciones, Vitruvio aumentó su capital social a 82.007.500 euros, representado por 8.200.750 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, y que se corresponde con el capital social actual de la Sociedad. La fusión quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 30 de abril de 2020. Descripción de cualesquiera inversiones importantes del emisor que estén en curso o en relación con las cuales se hayan asumido compromisos firmes, incluido, si son importantes para la actividad empresarial del emisor, su método de financiación (interna o externa).

2.4.2 Inversiones significativas actualmente en curso.

Desde el 1 de enero de 2023 hasta la fecha del presente Folleto, Vitruvio no ha realizado inversiones o desinversiones significativas. Tampoco existen otras inversiones futuras sobre las que los órganos de gestión hayan adoptado compromisos firmes.

2.5 Estudio operativo y financiero

No procede la inclusión de este epígrafe en el Folleto, por cuanto la Sociedad no tiene una capitalización bursátil superior a 200.000.000 de euros. Además, tal y como se indica en el apartado, el informe de gestión correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022 ha quedado incorporado por referencia al Folleto.

A pesar de ello, Vitruvio considera relevante exponer sus iniciativas en materia medioambiental y Ambiental, Social y de Gobernanza (“**ASG**”). Concretamente:

- (A) En cuanto al aspecto medioambiental, Vitruvio ha rehabilitado sus edificios a medida que se incorporaban al portfolio, para acondicionarlos, que sean eficientes energéticamente y reducir la contaminación acústica, al considerarse que son aspectos estratégicos y que benefician a la sociedad en su conjunto y a los arrendatarios de Vitruvio en particular. La eficiencia energética, así como la reducción de la contaminación acústica, son estratégicos para la Sociedad no solo por una cuestión ética, sino como política de reposicionamiento de activos e incremento de su calidad. El bienestar de los inquilinos de Vitruvio redundará en una mayor demanda y, por tanto, en una mayor ocupación.

Adicionalmente, la cartera de inmuebles de Vitruvio está en proceso de certificación por Applus+, a los efectos de garantizar que la actividad de la Sociedad se desarrolla de forma sostenible, que tiene un compromiso eficaz con el medio ambiente y que cumple los estándares medioambientales nacionales e internacionales. El proceso de calificación medioambiental terminará previsiblemente en noviembre de 2023, de lo cual se informará al mercado oportunamente.

- (B) En el ámbito social, Vitruvio es socio fundador de Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A., un proyecto de inversión iniciado por la Asociación Española de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (ASOCIMI) y HOGAR SÍ, una entidad de iniciativa social que trabaja para combatir el sinhogarismo en España. Se trata de un proyecto social pionero en España, que tiene por objeto permitir el acceso a arrendamientos de viviendas asequibles para combatir el sinhogarismo en España y ayudar a personas en situación de vulnerabilidad social y residencial. Véase el apartado 2.2.1(A) (*“Descripción empresarial—Estrategia y objetivos—Criterios de inversión—Composición de la cartera de inmuebles”*) de esta sección.
- (C) En cuanto a la gobernanza, el Consejo de Administración constituyó, voluntariamente, la Comisión de Auditoría desde la incorporación de la Sociedad a BME Growth en 2016, pese a no ser legalmente obligatorio para una SOCIMI como Vitruvio. Además, Vitruvio cuenta con un comité asesor, esto es, un órgano consultivo que brinda asesoramiento estratégico al Consejo de Administración.

2.6 Información sobre tendencias.

Durante el ejercicio 2022 y hasta la fecha del presente Folleto no se han producido cambios significativos en las tendencias de producción, ventas e inventario, ni de costes operativos y precios de venta.

En relación con los costes de financiación, sí ha habido un aumento por la parte del endeudamiento cuyo tipo de interés no está cubierto frente a variaciones en el Euribor (referencia en todos los préstamos a tipo variable vigentes de la Sociedad).

Tampoco ha habido ningún cambio significativo en los resultados financieros de Vitruvio desde el cierre de 2022 hasta la fecha del Folleto, salvo por el incremento de ingresos anualizados del mes de marzo de 2023 en el segmento de oficinas de Vitruvio (+29,7% frente a los ingresos anualizados de oficinas en diciembre de 2022) como consecuencia, principalmente, de la adquisición de un nuevo inmueble el 15 de marzo de 2023 y, en menor medida, por el efecto de la inflación.

Por lo que respecta a las variaciones en la estructura de financiación del emisor, el 15 de marzo de 2023, la Sociedad adquirió un inmueble por un precio total de 7.930.000 euros. El precio de adquisición fue financiado parcialmente en un importe de 7.350.000 euros con cargo a pólizas de crédito disponibles de la Sociedad. A 31 de marzo de 2023, el importe total dispuesto de las pólizas suscritas por la Sociedad fue de 8.437.000 euros (401.136 euros a 31 de diciembre de 2022). Dicho saldo incluye otros importes destinados al pago del dividendo abonado en febrero y a financiar necesidades operativas de la Sociedad. Al margen de lo anterior, no se han producido variaciones significativas en la estructura de financiación del emisor desde el 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha del Folleto.

2.7 Previsiones o estimaciones de beneficios

Vitruvio ha optado por no incluir previsiones o estimaciones de beneficios.

3. DECLARACIÓN SOBRE EL CAPITAL DE EXPLOTACIÓN Y DECLARACIÓN SOBRE LA CAPITALIZACIÓN Y EL ENDEUDAMIENTO

3.1 Declaración sobre el capital de explotación

Vitruvio considera que no dispone de capital de explotación suficiente para hacer frente a sus actuales necesidades de negocio.

(a) Fondo de maniobra negativo

A 31 de marzo de 2023, Vitruvio tenía un fondo de maniobra negativo por importe de 3.266.081 euros (medida alternativa de rendimiento definida y conciliada en el apartado 12 “Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento” de la sección IV del Folleto) como consecuencia de vencimientos en el corto plazo de: (i) determinados pasivos financieros ligados a préstamos con garantía hipotecaria suscritos por la Sociedad, y (ii) pólizas de crédito dispuestas, principalmente, para la financiación de la adquisición de marzo de 2023 (véase el apartado 2.1.3 (C) de la sección IV del Folleto para más información).

Tal y como se describe en el apartado 1.7.1 de la sección IV del Folleto, la citada adquisición se financió, principalmente, con cargo a las pólizas de crédito con la previsión de que los importes dispuestos se refinanciaran en el corto plazo con los fondos procedentes del Aumento.

(b) Plan de acción

A pesar de que a 31 de marzo de 2023 la Sociedad tenía un fondo de maniobra negativo, existen suficientes motivos para concluir que podrá hacer frente, en el corto plazo, a sus obligaciones exigibles debido a que:

- (i) la Sociedad mantiene conversaciones avanzadas con Abanca para la suscripción de una nueva financiación con garantía hipotecaria por importe de hasta 4 millones de euros (compuesta de un préstamo con un importe nominal de 3 millones de euros y una póliza de crédito por importe de hasta 1 millón de euros). A tal efecto, el pasado 16 de mayo de 2023, Abanca remitió a Vitruvio una hoja de términos comerciales que recoge los principales términos de la nueva financiación. La Sociedad prevé que los documentos de la financiación se suscriban durante el mes de junio de 2023 y que la financiación vaya a estar disponible de forma inmediata tras la firma; y
- (ii) en el marco de su política de gestión de su cartera de inmuebles, Vitruvio se encuentra en negociaciones avanzadas con terceros para la venta de activos no estratégicos. En este sentido, Vitruvio ya ha recibido una oferta vinculante que valora tales activos en 4,7 millones de euros y espera obtener fondos netos procedentes de la venta (descontados gastos de transacción) por un importe aproximado de 4,7 millones de euros. Las partes han acordado un calendario tentativo de ejecución, según la cual se prevé que el cierre de la venta vaya a tener lugar antes del desembolso del Aumento (previsto para el 11 de julio de 2023).

A la vista de lo anterior, Vitruvio considera, en la medida en que se ejecuten las operaciones descritas en los párrafos anteriores y según su leal saber y entender, que, junto con los ingresos procedentes de su actividad recurrente, contará con los recursos necesarios para atender sus obligaciones de los 12 próximos meses a medida que devengan exigibles.

Asimismo, según se indica en el apartado 1.7.1 del Folleto, la Sociedad prevé repagar la totalidad de los saldos dispuestos bajo la pólizas de crédito suscritas con Bankinter y Santander (por importe de 8.437.000 euros) con cargo a los flujos de tesorería procedentes de su actividad ordinaria y fondos netos procedentes del aumento, con carácter preferente a otros destinos. Los importes dispuestos bajo dichas pólizas se destinaron, principalmente, a financiar la adquisición en marzo de 2023 del inmueble de la plaza de Colón, calle Goya 5 con Marqués de Zurgena 2. Una vez repagadas las cantidades dispuestas bajo la póliza, Vitruvio podrá volver a disponer de las referidas líneas de crédito para atender sus necesidades de tesorería a corto y medio plazo hasta el límite disponible de las respectivas pólizas.

(c) Implicaciones

Si por cualquier causa (i) no se suscribiera la nueva financiación con Abanca, (ii) no se llegara a cerrar la venta de activos no estratégicos, y (iii) la Sociedad no obtuviera ingresos netos procedentes del Aumento en el importe necesario, Vitruvio no

generaría ingresos suficientes con su actividad ordinaria para poder atender los pasivos exigibles en los plazos estipulados en su financiación, en cuyo caso los acreedores de la Sociedad podrían proceder a la ejecución de las garantías hipotecarias correspondientes, lo que a su vez afectaría negativamente al negocio, los resultados, la situación financiera, económica y patrimonial, pudiendo incluso comprometer la viabilidad de Vitruvio.

3.2 Capitalización y endeudamiento

No procede la inclusión de este apartado en el Folleto, por cuanto la Sociedad no tiene una capitalización bursátil superior a 200.000.000 de euros.

4. FACTORES DE RIESGO ASOCIADOS AL EMISOR.

Este epígrafe se encuentra recogido en la sección III "*Factores de Riesgo*" del Folleto.

5. FACTORES DE RIESGO ASOCIADOS A LOS VALORES DEL EMISOR.

Este epígrafe se encuentra recogido en la sección III "*Factores de Riesgo*" del Folleto.

6. CONDICIONES DE LOS VALORES.

6.1 Información sobre los valores que van a ofrecerse

6.1.1 Descripción del tipo y clase de los valores ofertados

Las Acciones Ofertadas que la Sociedad tiene previsto emitir en virtud del Aumento serán acciones ordinarias de Vitruvio de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, representadas mediante anotaciones en cuenta, todas ellas de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, y otorgarán a sus titulares los mismos derechos que tienen atribuidos actualmente los titulares de las acciones de la Sociedad en circulación a la fecha del Folleto.

El código ISIN o número internacional de identificación del valor de las acciones en circulación de Vitruvio e incorporadas a negociación en BME Growth es el ES0105139002. La Agencia Nacional de Codificación de Valores (ANCV) ha asignado, con ocasión del registro del Folleto, los códigos ISIN provisionales ES0105139085 a las Acciones Ofertadas y ES0605139924 a los derechos de suscripción preferente. Una vez las Acciones Ofertadas se admitan a negociación en BME Growth, tendrán con el mismo código ISIN que el resto de acciones de la Sociedad (ES0105139002).

6.1.2 Legislación según la cual se han creado los valores.

El régimen legal aplicable a las Acciones Ofertadas es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital y en la Ley del Mercado de Valores, sus respectivas normas de desarrollo y demás normativa aplicable, así como en las Circulares emitidas por BME Growth, entre las que caben destacar la Circular 5/2020 de BME Growth sobre las normas de contratación de acciones de sociedades incorporadas al segmento BME Growth de BME MTF Equity, la Circular 1/2020 de BME Growth sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity y la Circular 2/2020 de BME Growth sobre los requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (la “Circular 2/2020”), en sus versiones en vigor.

El Aumento, incluida la solicitud y suscripción de Acciones Ofertadas, se regirá e interpretará de conformidad con la legislación común española. Mediante la suscripción de Acciones Ofertadas, los accionistas e inversores aceptan, de forma irrevocable e incondicional, que los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Madrid tengan competencia exclusiva para resolver cualquier discrepancia que pueda surgir en relación con el Aumento.

6.1.3 Representación de los valores.

Las Acciones Ofertadas serán nominativas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta. La entidad responsable del registro contable es la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (“Iberclear”), sociedad de nacionalidad española, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad, número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, “Entidades Participantes”).

6.1.4 Divisa de la emisión de los valores

Las acciones nuevas están denominadas en euros.

6.1.5 Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de tales derechos, y del procedimiento para su ejercicio.

Los titulares de las Acciones Ofertadas tienen los derechos y obligaciones inherentes a su condición de accionistas recogidos en la Ley de Sociedades de Capital y en los vigentes Estatutos de la Sociedad.

En relación con los Estatutos de la Sociedad, el Reglamento de la Junta General de Accionistas y las disposiciones legales aplicables, cabe citar los siguientes:

- (i) Derecho a dividendos: tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en el libro registro de socios en el día que determine la Junta o, de ser el caso, el Consejo de Administración, en el respectivo acuerdo

de distribución. Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los 30 días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración haya convenido su distribución.

Como consecuencia de la aplicación a Vitruvio del régimen de las SOCIMIs, la Sociedad está obligada a acordar con carácter anual, una vez cumplidos los requisitos que le sean de aplicación de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, la distribución a sus accionistas, dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal, de: (i) el 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs; (ii) al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de activos inmobiliarios, acciones o participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs realizadas una vez transcurrido el periodo de tenencia establecido en la Ley de SOCIMIs (debiendo en este caso reinvertirse el beneficio restante dentro de los siguientes tres años en otros activos inmobiliarios o participaciones o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto de los beneficios obtenidos.

Si el correspondiente acuerdo de distribución del dividendo no es adoptado en el plazo previsto, la SOCIMI perdería la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs en el período impositivo en el que se produzca en incumplimiento.

A estos efectos, el artículo 28 bis de los estatutos sociales de Vitruvio establece una serie de reglas especiales de distribución de dividendos a los efectos de que Vitruvio pueda ser indemnizada por los perjuicios que le pudiera ocasionar la tributación de determinados accionistas.

(ii) Derecho de información:

- (a) Suministro de información al accionista: una vez publicado el anuncio de convocatoria de la Junta General, se pondrá a disposición de los accionistas, de forma gratuita en el domicilio social y en la página web corporativa de la entidad, la documentación e información relacionada con el Orden del Día de la reunión, y al menos la siguiente información: (i) el anuncio de la convocatoria de la Junta General de Accionistas y los complementos, en su caso; (ii) el número total de acciones y derechos de voto en la fecha de anuncio de la convocatoria; (iii) los documentos relativos a la Junta General de Accionistas exigidos por la ley, incluyendo los informes preceptivos, las propuestas de acuerdo que realiza el Consejo de Administración o que presenten los accionistas, así como cualquier información relevante que puedan precisar los accionistas para emitir su voto. En el caso de que la Junta General de Accionistas deba deliberar sobre el nombramiento, reelección o ratificación de consejeros, la correspondiente propuesta de acuerdo se acompañará de la siguiente información: perfil profesional y biográfico del consejero; otros consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas; indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista que propone o propuso su nombramiento o con quien tenga vínculos; fecha de su primer nombramiento como consejero en la Sociedad, así como de los posteriores; y acciones de la Sociedad de los que sea titular; (iv) los cauces de comunicación existentes entre la Sociedad y los accionistas y, en particular, las explicaciones pertinentes para el ejercicio del derecho de información del accionista, con indicación de las direcciones de correo postal y electrónico a las que pueden dirigirse los accionistas; y (v) los medios y procedimientos para conferir la representación en la Junta General de Accionistas y para el ejercicio del voto a distancia, incluido en su caso, el modelo de tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia. El día de celebración de la Junta se facilitará a los accionistas la documentación necesaria en el lugar de reunión.
- (b) Petición de información adicional y consultas del accionista. Los accionistas podrán solicitar por escrito las informaciones o aclaraciones que estimen precisas o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día de la convocatoria siempre que lo hagan con anterioridad al séptimo día anterior al señalado para su celebración en primera convocatoria. Esta solicitud de información podrá realizarse mediante comunicación fehaciente en el domicilio social o mediante

su envío a la Sociedad por medios de comunicación electrónica o telemática a distancia dirigidos a la dirección que especifique el correspondiente anuncio de convocatoria cuando estos medios se habiliten. El Consejo de Administración estará obligado a proporcionar la información solicitada conforme a los requisitos anteriores por escrito hasta el día de la celebración de la Junta General. No existirá tal obligación cuando: (i) hubiese sido solicitada por accionistas que representen menos de un veinticinco por ciento (25%) del capital social y su publicidad pueda perjudicar, a juicio del Consejo los intereses sociales; (ii) la información o aclaración solicitada sea improcedente, inoportuna o innecesaria para formarse una opinión sobre las cuestiones sometidas a la Junta General de Accionistas o, por cualquier causa, merezca la consideración de abusiva o contraria al principio de igualdad de trato y a los derechos o intereses de otros accionistas; y esté sometida a confidencialidad por aplicación de normas de carácter imperativo o disposiciones administrativas o judiciales.

- (c) Solicitud de información durante la celebración de la Junta: los accionistas que deseen intervenir y, en su caso, solicitar informaciones o aclaraciones en relación con los puntos del orden del día de la convocatoria o formular propuestas, deberán solicitarlo con anterioridad a la constitución de la mesa, a las personas encargadas de la atención al accionista, identificando al accionista que solicita la intervención y el número de acciones de las que son titulares y/o las que representan. El presidente podrá autorizar intervenciones no solicitadas con anterioridad, si considera que el debate lo requiere.

El presidente dará la palabra a los accionistas debidamente identificados para las intervenciones solicitadas conforme al reglamento de la junta por el orden en que sean llamados por el secretario de la Junta General de Accionistas. Ningún accionista podrá intervenir para tratar sobre asuntos no comprendidos en el orden del día de la convocatoria o sin haberle sido concedido el uso de la palabra.

En su turno de palabra, los accionistas deberán hacer un uso razonable de su facultad. La duración de su intervención deberá ser breve y concisa, y su contenido deberá atenerse a lo dispuesto en el apartado anterior. Los intervinientes dispondrán de un máximo de cinco (5) minutos para cada intervención, sin perjuicio de las facultades de limitación o prórroga del presidente de la Junta General de Accionistas. Cuando por el número de intervenciones solicitadas o por otra circunstancia que así lo aconseje, el presidente de la Junta General de Accionistas podrá fijar una duración máxima inferior a la mencionada, respetando en todo caso un trato igual entre los accionistas intervinientes.

Los consejeros estarán obligados a facilitar la información solicitada conforme al apartado precedente, salvo en los casos en que: (i) a juicio del presidente pudiera perjudicar los intereses sociales y fuera solicitada por accionistas que no alcancen un veinticinco por ciento (25%) del capital social; (ii) la información o aclaración solicitada no se refiera a asuntos comprendidos en el orden del día de la convocatoria ni a información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad desde la celebración de la última Junta General de Accionistas; (iii) la información o aclaración solicitada sea innecesaria para formarse una opinión sobre las cuestiones sometidas a la Junta General de Accionistas o, por cualquier causa, merezca la consideración de abusiva; y (iv) hubiera una limitación a la difusión de la información derivada de disposiciones legales o reglamentarias.

En caso de que, por cualquier motivo, no sea posible satisfacer el derecho del accionista en el acto de la Junta General de Accionistas, se proporcionará por escrito la información solicitada al accionista interesado dentro de los siete (7) días siguientes al de la terminación de la misma.

(iii) Derechos de participación del accionista:

- (a) Solicitud de inclusión de puntos en el orden del día: Los accionistas que posean o representen, al menos, el cinco por ciento (5%) del capital social, podrán solicitar al Consejo con carácter previo a la convocatoria, la inclusión de algún punto en el orden del día de la siguiente Junta General. El Consejo de Administración

deberá incluir los asuntos solicitados en la forma que mejor se acomode al interés social, siempre que se refieran a materias que se encuentren en el ámbito de competencia de la Junta.

- (b) Complemento de Convocatoria: Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la Junta General de Accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria.

(iv) Derecho de asistencia del accionista:

Podrán asistir a las Juntas Generales los accionistas titulares de, al menos, 1.500 acciones, siempre que las tengan inscritas a su nombre en el registro de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta General de Accionistas. Esta circunstancia deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad. Las tarjetas de asistencias podrán ser utilizadas por los accionistas como documentos de otorgamiento de representación para la Junta de que se trate.

Todo accionista con derecho de asistencia a la Junta General de Accionistas podrá exigir la entrega de la correspondiente tarjeta de asistencia antes de la celebración de la Junta General de Accionistas.

Para el ejercicio del derecho de asistencia a las Juntas y el de voto será lícita la agrupación de acciones. La agrupación deberá llevarse a cabo con carácter especial para cada Junta y constar por cualquier medio escrito.

(v) Derecho de voto:

Ningún accionista podrá emitir un número de votos superior a los que correspondan a acciones que representen un porcentaje del 10% del capital social, aun cuando el número de acciones de que sea titular exceda de dicho porcentaje de capital social.

Los accionistas con derecho de asistencia y voto podrán hacerse representar por otra persona o emitir su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día por correo o mediante comunicación electrónica, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Junta General y en las normas complementarias y de desarrollo de dicho reglamento que establezca el Consejo de Administración.

La asistencia personal a la Junta General del Accionista tendrá el efecto de revocar el voto emitido mediante correspondencia postal o electrónica. Asimismo, la asistencia personal a la Junta General del accionista representado tendrá el efecto de revocar la representación otorgada mediante correspondencia electrónica o por cualquier otro medio de comunicación a distancia previsto en el Reglamento de la Junta General.

(vi) Derecho de suscripción preferente sobre la emisión de nuevas acciones o de obligaciones convertibles en acciones en los términos establecidos en la Ley.

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares, en los términos establecidos en los artículos 93.b), 304, 305 y 306 de la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos del capital social con emisión de nuevas acciones (ordinarias, privilegiadas o de otro tipo) mediante aportaciones dinerarias, así como, de conformidad con lo establecido en el artículo 416 de la Ley de Sociedades de Capital, en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de conformidad con el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital para el caso de aumentos de capital y con el artículo 417 de la Ley de Sociedades de Capital para el caso de emisiones de obligaciones convertibles.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento del capital social con cargo a reservas.

(vii) Derechos de participación en cualquier excedente en caso de liquidación:

Una vez satisfechos todos los acreedores o consignado el importe de sus créditos en una entidad de crédito del término municipal en que radique el domicilio social, el activo resultante se repartirá entre los socios, en proporción a su participación en el capital social.

Los socios que hayan realizado aportaciones no dinerarias tendrán derecho a que la cuota resultante de la liquidación les sea satisfecha mediante la restitución de dichas aportaciones no dinerarias o mediante la entrega de otros bienes sociales, si subsistieren en el patrimonio social, lo que se efectuará en los términos previstos en la Ley.

6.1.6 En el caso de nuevas emisiones, declaración de las resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales los valores han sido creados o emitidos.

El Aumento se realiza en virtud de los siguientes acuerdos societarios:

- (i) la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 23 de mayo de 2023 acordó, bajo el punto cuarto de su orden del día, aumentar el capital social de la Sociedad mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 2.173.913 nuevas acciones ordinarias de 10,00 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 3,80 euros por acción, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con el reconocimiento del derecho de suscripción preferente de los accionistas y con previsión de suscripción incompleta, así como la delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el acuerdo y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar nueva redacción al artículo 5 de los estatutos sociales.
- (ii) el Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión celebrada el 23 de mayo de 2023, acordó (i) ejecutar el aumento de capital acordado por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada ese mismo día mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 2.173.875 acciones ordinarias a un tipo de emisión de 13,80 euros por acción, (ii) determinar el número de derechos de suscripción preferente que serán necesarios para suscribir una nueva acción de la Sociedad, fijando la relación de canje en 17 Acciones Ofertadas por cada 64 derechos de suscripción preferente, (iii) fijar el calendario de ejecución del Aumento, así como la duración y fechas de inicio y fin del Periodo de Suscripción Preferente, el Periodo de Asignación Adicional y el Periodo de Asignación Discrecional, y (iii) delegar en los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y en el secretario no consejero, las facultadas precisas para ejecutar los acuerdos adoptados por el propio Consejo de Administración.

Por su parte, la incorporación a negociación de las Acciones Ofertadas en BME Growth estará sujeta al régimen general de aprobación de BME Growth.

6.1.7 Fecha prevista de emisión de los valores.

Está previsto que la emisión de las Acciones Ofertadas tenga lugar el 11 de julio de 2023, fecha en la que se prevé el otorgamiento de la escritura pública de cierre del Aumento, para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid. En el apartado 7.1.3 de esta sección se incluye un calendario orientativo del Aumento.

6.1.8 Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores.

A la fecha del Folleto, no existe restricción alguna a la libre transmisión de las Acciones Ofertadas, por lo que serán libremente transmisibles de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley de Mercado de Valores y demás normativa de desarrollo.

Sin perjuicio de lo anterior, el artículo 8 de los estatutos sociales de la Sociedad contempla determinadas previsiones en relación con la libre transmisibilidad de las acciones:

“Libre transmisibilidad de las acciones

Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, las prestaciones accesorias reguladas en el artículo 6 bis anterior) tanto por actos inter vivos como mortis causa. El mismo régimen es aplicable a los derechos económicos que derivan de las acciones, incluidos el derecho de suscripción preferente y el de asignación gratuita.

Transmisiones en caso de cambio de control

No obstante, lo anterior, la persona (sea o no accionista) que vaya a adquirir una participación accionarial que le permita ser titular de un porcentaje superior al 50 % del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50 % del capital, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.”

Mecanismo de control de inversiones extranjeras directas

El mecanismo de control de las inversiones extranjeras directas en España (el “**Mecanismo de Control**”) establece la necesidad de llevar a cabo un proceso obligatorio y previo al cierre de determinadas operaciones, basado en motivos de seguridad, orden público y salud pública. En definitiva, implica la sujeción a autorización administrativa previa del cierre de determinadas operaciones de inversión en España.

El Mecanismo de Control se regula en la Ley 19/2003, de 4 de julio, sobre régimen jurídico de los movimientos de capitales y de las transacciones económicas con el exterior y sobre determinadas medidas de prevención del blanqueo de capitales, modificada por el Real Decreto-Ley 8/2020, de 17 de marzo (la “**Ley 19/2003**”); el Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo; y el Real Decreto-Ley 34/2020, de 17 de noviembre. El Mecanismo de Control incorpora en España el marco de control de inversiones extranjeras previsto en la legislación de la Unión Europea; en particular, el Reglamento (UE) 2019/452, por el que se regula la posibilidad de que los Estados miembros impongan controles a las inversiones extranjeras directas en la Unión Europea.

A efectos del Mecanismo de Control, son inversores extranjeros:

- los residentes fuera de la Unión Europea (“**UE**”) y la Asociación Europea de Libre Comercio (“**AELC**”); y
- los residentes en la UE o AELC cuya titularidad real corresponda a residentes fuera de la UE y AELC. Se entiende que esto sucede cuando no residentes en la UE o AELC posean o controlen en última instancia, directa o indirectamente, un porcentaje superior al 25% del capital o de los derechos de voto del residente en la UE o AELC, o cuando por otros medios ejerzan el control, directo o indirecto, del residente en la UE o AELC.

Además, hasta el 31 de diciembre de 2024, el Mecanismo de Control se aplica al cierre de inversiones en empresas cotizadas en España o, si el objeto de la operación es una no cotizada, cuando el valor de la inversión exceda de 500 millones de euros realizadas por:

- residentes en países de la UE o AELC distintos de España; y
- residentes en España cuya titularidad real corresponda a residentes en países de la UE o AELC distintos de España, es decir, aquellos en los que un residente de un país de la UE o AELC distinto de España posea o controle en última instancia más del 25% del capital social o de los derechos de voto del residente español, o ejerza de otro modo su control.

El Mecanismo de Control se puede resumir en los siguientes términos:

- con carácter ordinario, es necesaria autorización previa del Consejo de Ministros para completar las inversiones extranjeras directas sujetas al Mecanismo de Control. El plazo legal máximo para resolver la solicitud de autorización es de seis meses.
- de forma transitoria, hasta que se desarrolle reglamentariamente el Mecanismo de Control, se rigen por un procedimiento simplificado con plazo de resolución de treinta días hábiles (cuya resolución corresponde a la persona titular de la Dirección General de Comercio Internacional e Inversiones, previo informe de la Junta de Inversiones Exteriores) las inversiones cuyo importe sea igual o superior a un millón de euros e inferior a cinco millones de euros. Las inversiones cuyo importe sea inferior a un millón de euros quedan exentas del Mecanismo de Control.
- tanto en el procedimiento ordinario como en el simplificado, el silencio es negativo: se considera que la inversión no ha sido autorizada si la autoridad competente no emite resolución en el plazo legal correspondiente.

Son inversiones extranjeras directas:

- las inversiones como consecuencia de las cuales el inversor extranjero pase a ostentar una participación igual o superior al 10% del capital social de una sociedad española; y
- la operación societaria, acto o negocio jurídico como consecuencia de los cuales el inversor extranjero adquiera el control de una sociedad española o de la totalidad o de una parte de ella de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 7.2 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia.

No todas las inversiones extranjeras directas están sujetas al Mecanismo de Control, sino que depende (i) del sector en que desarrolla su negocio la sociedad objeto de inversión; y de (ii) las características subjetivas del inversor extranjero no residente en la UE o AELC, con independencia del negocio de la sociedad en que invierta.

Por su objeto, las inversiones extranjeras directas en los siguientes sectores están sujetas al Mecanismo de Control:

- infraestructuras críticas, ya sean físicas o virtuales (incluidas las infraestructuras de energía, transporte, agua, sanidad, comunicaciones, medios de comunicación, tratamiento o almacenamiento de datos, aeroespacial, de defensa, electoral o financiera, y las instalaciones sensibles), así como terrenos y bienes inmuebles que sean claves para el uso de dichas infraestructuras, entendiéndose por tales las contempladas en la Ley 8/2011.
- tecnologías críticas y de doble uso, tecnologías clave para el liderazgo y la capacitación industrial, y tecnologías desarrolladas al amparo de programas y proyectos de particular interés para España, incluidas las telecomunicaciones, la inteligencia artificial, la robótica, los semiconductores, la ciberseguridad, las tecnologías aeroespaciales, de defensa, de almacenamiento de energía, cuántica y nuclear, las nanotecnologías, las biotecnologías, los materiales avanzados y los sistemas de fabricación avanzados.
- suministro de insumos fundamentales, en particular energía, o los referidos a servicios estratégicos de conectividad o a materias primas, así como a la seguridad alimentaria.
- sectores con acceso a información sensible, en particular a datos personales, o con capacidad de control de dicha información.
- medios de comunicación.
- otros sectores cuya liberalización a la inversión extranjera directa suspenda el Gobierno, cuando puedan afectar a la seguridad pública, orden público y salud pública (actualmente ninguno).

Si bien la actividad que desarrolla la Sociedad (explotación de activos inmobiliarios en régimen de arrendamiento, perteneciendo los inmuebles fundamentalmente al sector residencial, de oficinas, de locales comerciales e industrial) no se correspondería con ninguno de los sectores descritos en este apartado, hay ciertos inversores no residentes en la UE o AELC que, por sus características subjetivas, requieren autorización administrativa del Consejo de Ministros previa al cierre de la

operación que implique una adquisición de una participación igual o superior al 10 % del capital social o control de la sociedad objeto de la operación con independencia de la actividad que esta desarrolle, como se explica a continuación.

Las inversiones extranjeras directas de los siguientes inversores no residentes en la UE o AELC están también sujetas al Mecanismo de Control, con independencia del sector en que inviertan:

- si el inversor extranjero está controlado directa o indirectamente por el Gobierno de un país distinto de la UE o AELC, incluidos los organismos públicos o las fuerzas armadas, aplicándose a efectos de determinar la existencia del referido control los criterios establecidos en el artículo 7.2 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia.
- si el inversor extranjero ha realizado inversiones o ha participado en actividades en los sectores que afecten a la seguridad, al orden público y a la salud pública en otro estado miembro de la UE, y especialmente en los sectores sujetos al Mecanismo de Control indicados anteriormente.
- si existe un riesgo grave de que el inversor extranjero ejerza actividades delictivas o ilegales que afecten a la seguridad pública, orden público o salud pública en España.

Las inversiones extranjeras directas sujetas al Mecanismo de Control llevadas a cabo sin la preceptiva autorización previa carecerán de validez y efectos jurídicos en tanto no se produzca su legalización. Además, se impondrá simultáneamente multa, que podrá ascender hasta el tanto del contenido económico de la operación.

6.1.9 Consideraciones fiscales

A las Acciones Ofertadas les será de aplicación el régimen fiscal general vigente en España en cada momento para las acciones. Se advierte de que la legislación vigente en España puede influir en los ingresos derivados de las acciones de la Sociedad.

A continuación, se expone el régimen fiscal aplicable a la adquisición, titularidad y, en su caso, posterior transmisión de las Acciones Ofertadas.

Todo ello sin perjuicio de las particularidades de los regímenes tributarios forales del Concierto y Convenio económicos, respectivamente, en los territorios históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, o aquellos otros regímenes especiales que pudieran ser aplicables por las características específicas del suscriptor de las Acciones Ofertadas.

Este extracto no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en relación con la suscripción o adquisición de las acciones, por lo que se aconseja a los accionistas que consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares y la legislación aplicable en el momento de la obtención y declaración de las rentas pertinentes.

Información sobre los impuestos sobre la renta de los valores retenidos en origen.

Se facilita a continuación una descripción general, de acuerdo con la legislación española en vigor (incluyendo su actual desarrollo reglamentario) a la fecha de aprobación del Folleto, del régimen fiscal aplicable a la suscripción, adquisición, titularidad y, en su caso, posterior transmisión de las Acciones Ofertadas.

Debe tenerse en cuenta que el presente análisis no explicita todas las posibles consecuencias fiscales de las mencionadas operaciones, ni el régimen aplicable a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (como, por ejemplo, las entidades financieras, las instituciones de inversión colectiva, las entidades exentas del Impuesto sobre Sociedades, los Fondos de Pensiones, las Cooperativas o las entidades en régimen de atribución de rentas) pueden estar sujetos a normas especiales. Asimismo, la presente descripción tampoco tiene en cuenta la normativa aprobada por las distintas Comunidades Autónomas que, respecto de determinados impuestos, podrá ser de aplicación a los inversores.

En particular, la normativa aplicable a los residentes en territorio común, aquellos a los que no resulte de aplicación los regímenes tributarios forales de Concierto y Convenio Económico en vigor, respectivamente, en los Territorios Históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra está contenida en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre

la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio ("**LIRPF**") y su Reglamento, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes ("**TRLIRnR**"), aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo y su Reglamento, aprobado por el Real Decreto 1776/2004, de 30 de julio, así como en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del IS ("**LIS**") y el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio, que aprueba el Reglamento del IS.

Se aconseja en tal sentido a los inversores interesados en la suscripción de Acciones Ofertadas que consulten con sus abogados o asesores fiscales (quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares) en orden a la determinación de aquellas consecuencias fiscales aplicables a su caso concreto. Del mismo modo, los inversores habrán de tener en cuenta los cambios que la legislación vigente en este momento pudiera sufrir en el futuro, así como la interpretación que de su contenido puedan llevar a cabo las autoridades fiscales españolas, la cual podrá diferir de la que seguidamente se expone.

Imposición indirecta en la suscripción, adquisición y transmisión de las Acciones Ofertadas.

La suscripción, adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las Acciones Ofertadas estará exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido siempre que se cumplan los requisitos previstos en el artículo 338 de la Ley del Mercado de Valores.

Imposición directa derivada de la titularidad y posterior transmisión de las Acciones Ofertadas.

(A) Inversores con residencia fiscal en España:

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los inversores que tengan la consideración de residentes en territorio español.

(i) Residencia fiscal en territorio español

Con carácter general, se considerarán inversores residentes en España, sin perjuicio de lo dispuesto en los convenios para evitar la doble imposición (los "**CDI**") suscritos por España, (i) las entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8.1 de la LIS; (ii) los contribuyentes personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como se define en el artículo 9 de la LIRPF; y (iii) los residentes en el extranjero miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas y otros cargos oficiales, en los términos del artículo 10 de la LIRPF. También tienen la consideración de residentes en España a efectos fiscales las personas físicas de nacionalidad española que, cesando su residencia fiscal en España, trasladen su residencia fiscal a un territorio considerado jurisdicción no cooperativa, tanto durante el período impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los cuatro siguientes.

En el caso de personas físicas que adquieran su residencia fiscal en España como consecuencia de su desplazamiento a territorio español, podrán optar por tributar por el IRPF o por el Impuesto sobre la Renta de No Residentes ("**IRnR**") durante el período en que se efectúe el cambio de residencia y los cinco siguientes siempre que se cumplan los requisitos recogidos en el artículo 93 de la LIRPF.

Asimismo, el presente apartado se aplica a aquellos otros inversores que, aún sin ser residentes fiscales en territorio español, sean contribuyentes por el IRnR y actúen a través de un establecimiento permanente en España, así como a aquellos inversores personas físicas, residentes en otros Estados Miembros de la UE (siempre que no lo sean de un territorio calificado reglamentariamente como jurisdicción no cooperativa) e igualmente contribuyentes por el IRnR, cuyos rendimientos obtenidos en territorio español procedentes del trabajo y de actividades económicas alcancen, al menos, el 75% de la totalidad de su renta en el ejercicio y que opten por tributar en calidad de contribuyentes por el IRPF, siempre que tales rentas hayan tributado efectivamente por el IRnR durante el período impositivo de acuerdo con lo previsto en el artículo 46 del TRLIRnR.

(ii) Inversores sujetos pasivos del IRPF

Dividendos

De conformidad con el artículo 25 de la LIRPF, tienen la consideración de rendimientos del capital mobiliario, entre otros, los dividendos, las primas de asistencia a juntas generales, los rendimientos derivados de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre las Acciones Ofertadas y, en general, las participaciones en los beneficios de la Sociedad, así como cualquier otra utilidad percibida de dicha entidad en su condición de accionista.

Los rendimientos del capital mobiliario obtenidos por los accionistas como consecuencia de la titularidad de las Acciones Ofertadas se integrarán por su rendimiento neto. Éste resulta de deducir, en su caso, los gastos señalados en el artículo 26 de la LIRPF de administración y depósito de su importe bruto, no siendo deducibles los gastos de gestión discrecional e individualizada de la cartera. El dividendo o rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro del ejercicio en que sea exigible para su perceptor, gravándose a los tipos fijos del 19 % (para los primeros 6.000 euros anuales de renta del ahorro obtenidos por la persona física), del 21 % (para las rentas del ahorro que excedan de los 6.000 euros anuales indicados y hasta 50.000 euros anuales), del 23 % (para las rentas del ahorro que excedan de 50.000 euros anuales y hasta 200.000 euros anuales), del 27 % (para las rentas del ahorro que excedan de 200.000 euros anuales y hasta 300.000 euros anuales) y del 28 % (para las rentas del ahorro que excedan de 300.000 euros anuales).

Los accionistas soportarán una retención a cuenta del IRPF del 19% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido. La retención a cuenta será deducible de la cuota líquida del referido impuesto y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 103 de la LIRPF.

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el precio de suscripción o valor de adquisición de las acciones y el exceso que pudiera resultar tributará como rendimiento del capital mobiliario, que deberá integrarse en la base imponible del ahorro de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25.1.e) de la LIRPF. Sin embargo, cuando la diferencia entre el valor de los fondos propios de las acciones o participaciones correspondiente al último ejercicio cerrado con anterioridad a la fecha de la distribución de la prima y su valor de adquisición sea positiva, el importe obtenido o el valor normal de mercado de los bienes o derechos recibidos se considerará rendimiento del capital mobiliario con el límite de la citada diferencia positiva.

Ganancias y pérdidas patrimoniales

Las variaciones en el valor del patrimonio de los contribuyentes por el IRPF que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración de tal patrimonio darán lugar a ganancias o pérdidas patrimoniales, conforme al artículo 33 de la LIRPF. Las ganancias o pérdidas derivadas de la transmisión a título oneroso de las Acciones Ofertadas se cuantificarán por la diferencia negativa o positiva entre el precio de suscripción o valor de adquisición a efectos fiscales de dichas acciones y su valor de transmisión, que vendrá determinado (i) por su precio de cotización en la fecha en la que se produzca dicha transmisión; o (ii) por el precio pactado cuando sea superior a dicho precio de cotización.

Cuando existan valores homogéneos, para determinar el valor de adquisición y la alteración patrimonial en el IRPF, se considerará que los transmitidos son aquellos que se adquirieron en primer lugar.

Tanto el valor de adquisición como el de transmisión se incrementará o minorará, respectivamente, en el importe de los gastos y tributos inherentes a dichas operaciones.

Las ganancias o pérdidas patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de la transmisión de las Acciones Ofertadas o de derechos de suscripción llevadas a cabo por los accionistas se integrarán y compensarán, exclusivamente entre sí, en la base imponible del ahorro del período impositivo en que tenga lugar la alteración patrimonial gravándose, si el saldo resultante de la integración y compensación en la base imponible del ahorro resultase positivo, a los tipos fijos del 19 % (para los primeros 6.000 euros anuales de renta del ahorro obtenidos por la persona física), del 21 % (para las rentas del ahorro que excedan de los 6.000 euros anuales indicados y hasta 50.000 euros anuales), del 23 % (para las rentas del ahorro que excedan de 50.000 euros anuales y hasta 200.000 euros anuales), del 27 % (para las rentas del ahorro que excedan de

200.000 euros anuales y hasta 300.000 euros anuales) y del 28 % (para las rentas del ahorro que excedan de 300.000 euros anuales), y sin que se pueda aplicar ninguna deducción por doble imposición.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las Acciones Ofertadas no están sometidas a retención.

Las pérdidas derivadas de transmisiones de las Acciones Ofertadas no se computan como pérdidas patrimoniales cuando el contribuyente hubiera adquirido valores homogéneos del mismo emisor dentro del año anterior o posterior a la fecha de la transmisión que originó la pérdida. En estos casos, las pérdidas patrimoniales se integran a medida que se transmitan los valores (acciones) homogéneos que aún permanezcan en el patrimonio del contribuyente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33.5.g) y en el último párrafo del artículo 33 de la LIRPF.

De conformidad con el artículo 37.1.b) de la LIRPF, el importe obtenido por la transmisión de derechos de suscripción preferente de acciones se considerará ganancia patrimonial integrable en la base de ahorro, quedando sujeto a retención a un tipo de retención del 19%. La retención será practicada por la entidad depositaria y, en su defecto, el intermediario financiero o fedatario público que haya intervenido en la transmisión.

La fecha de adquisición de los derechos transmitidos será la que tengan las acciones de las que provienen los derechos transmitidos. Cuando no se transmita la totalidad de los derechos de suscripción, se entenderá que los derechos objeto de transmisión corresponden a los valores adquiridos en primer lugar (criterio FIFO), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 37.2 de la LIRPF.

- (iii) Inversores sujetos pasivos del IS y del IRnR que actúen a través de un establecimiento permanente en España

Dividendos

Los sujetos pasivos del IS o los que, siendo contribuyentes por el IRnR, actúen en España a través de establecimiento permanente, integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios percibidos como consecuencia de la titularidad de los valores suscritos, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS, tributando con carácter general al tipo de gravamen del 25%.

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs, los mencionados accionistas no tendrán derecho a aplicar la exención para evitar la doble imposición sobre dividendos y rentas derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios de entidades residentes y no residentes en territorio español, reguladas en el artículo 21 de la LIS, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.a) de la Ley de SOCIMIs.

Asimismo, estos accionistas soportarán una retención, a cuenta de su impuesto correspondiente, del 19% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido. La retención practicada será deducible de la cuota del IS o IRnR y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 127 de la LIS y 19 del TRLIRnR.

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el precio de suscripción o valor de adquisición de acciones y el exceso que pudiera resultar se integrará en la base imponible. Los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión no estarán sujetos, con carácter general, a retención o ingreso a cuenta.

Rentas derivadas de la transmisión de las Acciones Ofertadas

Por su parte, el beneficio derivado de la transmisión onerosa o lucrativa de las Acciones Ofertadas, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a las mismas, se integrará en la base imponible de los sujetos pasivos del IS, o contribuyentes por el IRnR que actúen, a estos efectos, a través de establecimiento permanente en España, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS, tributando con carácter general al tipo de gravamen del 25%, sin que resulte de aplicación la exención del artículo 21 de la LIS.

Por otro lado, las pérdidas derivadas de la transmisión de Acciones Ofertadas serán fiscalmente deducibles en el ejercicio en que se produzca, salvo que el adquirente sea una sociedad del grupo en el sentido del artículo 42 del Real Decreto de 22 de

agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas, en cuyo caso la pérdida se imputará en el período impositivo en que dichos elementos patrimoniales sean transmitidos a terceros ajenos al grupo de sociedades, o bien cuando el adquirente o transmitente dejen de formar parte del mismo, minoradas en el importe de las rentas positivas obtenidas en dicha transmisión a terceros.

La renta derivada de la transmisión de acciones no está sometida a retención.

En ausencia de una norma fiscal específica, los efectos derivados de las operaciones con derechos de suscripción preferente serán los que se deriven de la normativa contable en vigor aplicable en cada caso.

(iv) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (“**ISD**”)

Las transmisiones de acciones a título lucrativo, por causa de muerte o donación, en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma, así como por los Territorios Históricos del País Vasco y la Comunidad Foral de Navarra. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de los valores, es decir, el causahabiente en el supuesto de adquisiciones “mortis causa” y el donatario o favorecido por la donación en las transmisiones lucrativas.

En la normativa estatal, el tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%. Una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible.

En caso de adquisición gratuita de acciones por parte de un sujeto pasivo del IS, la renta que se genere para éste tributará de acuerdo con las normas del IS, no siendo aplicable el ISD.

(v) Impuesto sobre el Patrimonio (“**IP**”)

Están sujetas al IP, con carácter general, las personas físicas que tengan su residencia habitual en territorio español por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año, sin perjuicio de lo que resulte de aplicación de los CDI actualmente suscritos por España.

El IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio (la “**LIP**”) que, con carácter general, establece un mínimo exento de 700.000 euros y una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 3,5%, sin perjuicio de lo que hayan establecido, en su caso, las comunidades autónomas, ya que las mismas tienen competencias normativas, llegando a regular, también, normas especiales que prevén determinadas exenciones o bonificaciones que deberán ser consultadas.

(vi) Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas

Los accionistas personas físicas residentes en territorio español están sometidos al Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas (el “**Impuesto de Solidaridad**”) por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos a partir del ejercicio 2022.

La tributación podrá exigirse conforme a lo dispuesto en la LIP y en la Ley 38/2022, de 27 de diciembre, para el establecimiento de gravámenes temporales energético y de entidades de crédito y establecimientos financieros de crédito y por la que se crea el impuesto temporal de solidaridad de las grandes fortunas, y se modifican determinadas normas tributarias (la “**LITSGF**”), y, en atención a las remisiones legales correspondientes previstas en esta norma, conforme a lo dispuesto en la LIP. A estos efectos, la LITSGF fija un mínimo exento de 700.000 euros. Por su parte, la tributación vendrá determinada, de acuerdo con una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 1,7% y el 3,5%.

El Impuesto de Solidaridad se incorpora al ordenamiento jurídico tributario como complementario del IP gravando con una cuota adicional los patrimonios de las personas físicas cuyo valor, determinado conforme a las reglas del IP, supere los 3.000.000 euros y en la medida que no resulten gravados por el IP, o lo hagan por un importe inferior al que resultaría de la

tributación bajo este impuesto. En este sentido, la cuota líquida devengada por el Impuesto de Solidaridad se reducirá, además de en el importe de las deducciones y bonificaciones del IP, por la cuota líquida efectivamente satisfecha en el mismo.

Son sujetos pasivos de ese impuesto, y en los mismos términos, los que lo sean del IP conforme a lo dispuesto en la LIP. Las entidades residentes en España no son sujetos pasivos de este impuesto.

El Impuesto de Solidaridad se establece con una vigencia inicial de 2 años, de manera que resulte aplicable en los 2 primeros ejercicios en que se devengue dicho impuesto. No obstante, la LITSGF incorpora una cláusula de revisión, para efectuar una evaluación de sus resultados al final del periodo de vigencia inicialmente previsto para valorar su mantenimiento o supresión.

(B) Inversores no residentes en España:

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los accionistas no residentes en territorio español que tengan la condición de titulares de las Acciones Ofertadas, excluyendo a aquellos que actúen en territorio español mediante establecimiento permanente (los "**Accionistas No Residentes**"). Este apartado será igualmente aplicable, con carácter general, a aquellos inversores personas físicas que adquieran la condición de residentes fiscales en territorio español, como consecuencia de su desplazamiento a dicho territorio y que, cumplidos los requisitos establecidos en el artículo 93 de la LIRPF, opten por tributar por el IRnR durante el periodo impositivo en que tenga lugar el cambio de residencia fiscal y los 5 periodos siguientes.

Se considerarán Accionistas No Residentes las personas físicas que no sean contribuyentes por el IRPF y las entidades no residentes en territorio español de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 del TRLIRnR.

El régimen que se describe a continuación es de carácter general, sin perjuicio de las particularidades de cada sujeto pasivo y de las que resulten de los CDI suscritos por España que puedan ser de aplicación.

(i) Inversores sujetos pasivos del IRnR

Dividendos

Los dividendos y otros rendimientos derivados de la participación en los fondos propios de una entidad obtenidos por personas o entidades no residentes en España que no actúen a través de establecimiento permanente en dicho territorio, como consecuencia de la titularidad de acciones, estarán sometidos a tributación por el IRnR al tipo de gravamen del 19% sobre el importe íntegro percibido (artículo 25.1.f) del TRLIRnR), sin perjuicio de la existencia de un CDI donde se establezca una tributación distinta.

El importe obtenido como consecuencia de las distribuciones de prima de emisión de acciones minorará, hasta su anulación, el precio de suscripción o valor de adquisición de las acciones y el exceso que pudiera resultar tributará como dividendos.

Sin embargo, cuando la diferencia entre el valor de los fondos propios de las acciones o participaciones correspondiente al último ejercicio cerrado con anterioridad a la fecha de la distribución de la prima y su valor de adquisición sea positiva, el importe obtenido o el valor normal de mercado de los bienes o derechos recibidos se considerará dividendo con el límite de la citada diferencia positiva.

Ganancias de capital

De acuerdo con el TRLIRnR, las ganancias patrimoniales obtenidas por contribuyentes de IRnR que no actúen a través de un establecimiento permanente en España derivadas de la transmisión de Acciones Ofertadas estarán sometidas a tributación por el IRnR y se cuantificarán, con carácter general, conforme a las normas previstas en la LIRPF (artículo 24 del TRLIRnR).

La venta de derechos de suscripción preferente tendrá el tratamiento fiscal de ganancia patrimonial, no quedando sujeta a retención.

Cuando no se transmita la totalidad de los derechos, se entenderá que los derechos objeto de transmisión corresponden a las acciones adquiridas en primer lugar (criterio FIFO).

Las ganancias patrimoniales tributarán por el IRnR al tipo del general del 19 %; salvo que resulte aplicable (i) una exención por aplicación de la ley interna española; o (ii) un tipo reducido o una exención por la aplicación de un CDI suscrito por España, que resulte de aplicación.

La ganancia o pérdida patrimonial se calculará y someterá a tributación separadamente para cada transmisión, no siendo posible la compensación de ganancias y pérdidas en caso de varias transmisiones con resultados de distinto signo.

(ii) Obligación de practicar retenciones

Con carácter general, la Sociedad efectuará, en el momento del pago del dividendo, una retención a cuenta del IRnR del 19%.

No obstante, cuando en virtud de la residencia fiscal del perceptor resulte aplicable un CDI suscrito por España o una exención interna, la Sociedad aplicará (i) el tipo de gravamen reducido o exención de conformidad con lo previsto en el CDI; o (ii) la correspondiente exención establecida por la normativa interna, en ambos casos previa la acreditación de la residencia fiscal del accionista en la forma establecida por la normativa en vigor a través de (a) los procedimientos establecidos legal y reglamentariamente; o (b) los previstos en el CDI que resulte de aplicación.

En el supuesto en el que en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de las acciones, resultará de aplicación el procedimiento especial aprobado por la Orden de 13 de abril de 2000 por la que se establece el procedimiento para hacer efectiva la práctica de retención al tipo que corresponda en cada caso, o la exclusión de retención, sobre los intereses y los dividendos obtenidos sin mediación de establecimiento permanente por contribuyentes del IRnR derivados de la emisión de valores negociables, a excepción de los intereses derivados de determinados valores de la Deuda Pública (la "**Orden de 13 de abril de 2000**").

De acuerdo con la Orden de 13 de abril de 2000, en el momento de distribuir el dividendo, la Sociedad retendrá al tipo general de retención del IRPF, del IS y del IRnR (actualmente el 19%), y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que acrediten antes del día 10 del mes siguiente al mes en que se distribuya el dividendo, en la forma establecida en la Orden de 13 de abril de 2000, el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de los titulares de las acciones a la Sociedad, recibirán de inmediato de ésta el importe retenido en exceso.

Los titulares de acciones deberán tener acreditado ante las entidades depositarias su derecho a la aplicación de los beneficios del CDI aplicable o de la exclusión de retención mediante el correspondiente certificado de residencia fiscal en los términos exigidos en el artículo segundo de la Orden de 13 de abril de 2000.

Cuando el accionista no hubiera podido acreditar el derecho a la tributación a un tipo reducido o a la exclusión de retención dentro del plazo previsto, aquél podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento previsto en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre o al específico que prevea el CDI aplicable.

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el precio de suscripción o valor de adquisición de las acciones afectadas y el exceso que pudiera resultar tributará como rendimiento de capital mobiliario según el apartado anterior. Sin embargo, cuando la diferencia entre el valor de los fondos propios de las acciones o participaciones correspondiente al último ejercicio cerrado con anterioridad a la fecha de la distribución de la prima y su valor de adquisición sea positiva, el importe obtenido o el valor normal de mercado de los bienes o derechos recibidos se considerará dividendo con el límite de la citada diferencia positiva.

No obstante, los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión no estarán sujetos, con carácter general, a retención o ingreso a cuenta, sin perjuicio de la obligación de los accionistas no residentes de presentar declaración por el IRnR en España por el exceso que pudiera resultar sobre el valor de adquisición de las acciones y, en su caso, por la diferencia positiva entre el valor de los fondos propios de las acciones o participaciones correspondiente al último ejercicio cerrado con anterioridad a la fecha de la distribución de la prima y su valor de adquisición.

De acuerdo con lo dispuesto en el TRLIRnR, las ganancias patrimoniales obtenidas por no residentes sin mediación de establecimiento permanente no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta del IRnR.

El Accionista No Residente estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las acciones, con sujeción al procedimiento y modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

(iii) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando se adquieran bienes situados en territorio español o derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En el caso de la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España. De igual forma, en la adquisición de bienes muebles por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e inter vivos, los Accionistas No Residentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto.

Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto: las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRnR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

(iv) Impuesto sobre el Patrimonio

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI, están sujetas al IP, con carácter general, las personas físicas que no tengan su residencia habitual en España de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la ley de IRPF, que sean titulares a 31 de diciembre de cada año, de bienes situados o derechos ejercitables en el mismo.

La LIP establece un mínimo exento de 700.000 euros y una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 3,5%, sin perjuicio de lo que hayan establecido, en su caso, las Comunidades Autónomas, ya que las mismas tienen competencias normativas, llegando a regular, también, normas especiales que prevén determinadas exenciones o bonificaciones que deberán ser consultadas.

(v) Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas

Son sujetos pasivos del Impuesto, y en los mismos términos, los que lo sean del Impuesto sobre el Patrimonio.

Responsabilidad del emisor en la retención de impuesto en origen.

En cuanto Emisor y pagador de las rentas que puedan derivarse de la titularidad de las acciones que se emitan, Vitruvio asume la responsabilidad, como obligado tributario retenedor, de practicar e ingresar en la Hacienda Pública, la correspondiente retención a cuenta de impuestos en España con arreglo a lo dispuesto en la normativa vigente.

6.1.10 Información sobre el oferente de los valores, en caso de ser distinto del emisor

No aplicable.

6.1.11 Ofertas públicas de adquisición

i) Normativa aplicable al emisor en materia de ofertas públicas de adquisición

En la medida en que Vitruvio no es una sociedad cotizada, no le resulta de aplicación la normativa reguladora de las ofertas públicas de adquisición (“OPAs”) y, en particular, el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores.

Sin perjuicio de lo anterior, tal y como se anticipa en el apartado 10.6.1 de la Sección IV del Folleto (“*Escritura de constitución y Estatutos Sociales—Cláusulas estatutarias o reglamento interno de Vitruvio que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio de control de Vitruvio*”), el artículo 109.1 de la Ley de Mercado de Valores, que entró en vigor el pasado 7 de abril de 2023, prevé extender el régimen de OPAs a sociedades cotizadas en sistemas multilaterales de negociación, como BME Growth. Esta modificación respecto del régimen anterior no resultará aplicable mientras no exista un desarrollo reglamentario específico al respecto. Por lo tanto, a Vitruvio no le resulta de aplicación la normativa reguladora de las OPAs ni, en particular, el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores.

Asimismo, el artículo 8 de los estatutos sociales de Vitruvio contempla, de conformidad con lo establecido en la Circular 2/2020, determinadas previsiones en relación con los cambios en el capital. Para más información, véase el apartado 6.1.8 “*Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores*” anterior.

ii) Derechos y obligaciones de los accionistas en caso de ofertas obligatorias de adquisición o normas de retirada o recompra obligatoria

En caso de ofertas obligatorias de adquisición, al no resultar de aplicación a la Sociedad la normativa reguladora de las OPAs conforme a lo indicado en el apartado anterior, los accionistas de la Sociedad tendrán los derechos y obligaciones previstos en los estatutos sociales de la Sociedad, y en el documento de la oferta correspondiente.

No existe ninguna norma de retirada y recompra obligatoria en relación con las acciones de la Sociedad.

iii) OPAs realizadas por terceros sobre el capital del emisor, que se hayan producido durante el ejercicio anterior y el actual

No ha sido formulada ninguna OPA sobre las acciones de Vitruvio durante el último ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022 ni en el transcurso del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2023.

6.1.12 Impacto potencial sobre la inversión en caso de resolución en virtud de la Directiva 2014/59/UE

No aplicable.

7. DETALLES DE LA OFERTA Y DE LA ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN.

7.1 Condiciones de la oferta pública de valores.

7.1.1 Condiciones a las que está sujeto el Aumento

El Aumento no está sujeto a condición alguna.

7.1.2 Importe total del Aumento.

El Aumento se realizará por un máximo de 2.173.875 Acciones Ofertadas mediante un aumento de capital dinerario con reconocimiento del derecho de suscripción preferente de los accionistas a un precio de suscripción de 13,80 euros por acción (importe nominal de 10 euros más una prima de 3,80 euros) (el “**Precio de Suscripción**”) y por un importe máximo efectivo (nominal más prima de emisión) de 29.999.475 euros.

El Precio de Suscripción ha sido determinado por referencia al cálculo del valor NAV (*net asset value*) y del valor Triple Neto NAV (NNNAV) de la cartera de activos de la Sociedad (medidas alternativas de rendimiento que se describen y se concilian en el apartado 12 “*Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento*” de la sección IV del Folleto). El Precio de Suscripción representa un descuento del 11,42% con respecto al valor NAV por acción de la Sociedad a 31 de marzo de 2023 (esto es, 15,58 euros por acción) y un descuento del 2,82% con respecto al Triple Neto NAV (NNNAV) a esa misma fecha (esto es, 14,20 euros por acción).

La determinación y empleo de estos parámetros se explica en el apartado relativo a APMs, esto es, el apartado 12 “*Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento*” de la sección IV.

Asimismo, el tipo de emisión propuesto está justificado con arreglo a sendos informes de valoración de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 elaborados por Savills Consultores y Grant Thornton. Del informe de valoración elaborado por Savills Consultores se desprende un valor por acción de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 de entre 13,62 y 14,60 euros. Por su parte, del informe de valoración elaborado por Grant Thornton con fecha 11 de abril de 2023 se desprende un valor por acción de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 de entre 13,13 y 13,80 euros. El tipo de emisión coincide con la media de los valores centrales de los rangos resultantes de las referidas valoraciones, redondeada a la baja en un decimal.

El Aumento se realizará por un importe nominal total máximo de 21.738.750,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 2.173.875 acciones de nueva emisión de Vitruvio de 10,00 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta. A efectos meramente ilustrativos, en caso de suscripción completa del Aumento se emitirían 2.173.875 acciones nuevas.

El Aumento, si las Acciones Ofertadas se suscriben en su totalidad, dará lugar a la emisión de 2.173.875 acciones (es decir, el número de acciones en circulación de Vitruvio pasará de 8.200.750 a 10.374.625), lo que representa un 26,51% del número de acciones antes del Aumento y un 20,95% del número de acciones después del Aumento.

Para el Periodo de Suscripción Preferente, a cada Accionista existente a la fecha de apertura del Periodo de Suscripción preferente le corresponde un derecho de suscripción preferente por cada acción de la que sea titular, salvo D. Joaquín López-Chicheri, el accionista que ha renunciado a los derechos de suscripción preferente respecto de un total de 62 acciones. Por cada 64 derechos de suscripción preferente se podrán suscribir 17 acciones nuevas.

Al finalizar el plazo de suscripción del Aumento y el Periodo de Asignación de Adicionales y, en su caso, el Discrecional, la Sociedad procederá a determinar el importe efectivo del aumento, lo que se anunciará mediante comunicación de información regulada publicado en la página web del BME Growth y en la página web de la Compañía.

A los efectos previstos en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, los acuerdos sociales en virtud de los cuales se emitirán las Acciones Ofertadas (véase el apartado 7.1.6 de esta sección “*Condiciones de la oferta pública de valores—Detalle de la cantidad mínima o máxima de solicitud de suscripciones*”) prevén expresamente la posibilidad de suscripción incompleta. En este sentido, el importe total del Aumento quedará fijado en el importe efectivamente suscrito.

7.1.3 Plazo, incluida cualquier posible modificación, durante en el que estará abierta la oferta y descripción del proceso de solicitud.

A continuación se incluye un calendario orientativo y estimativo del Aumento:

Actuación	Fecha Estimada
Aprobación del Folleto por la CNMV.	1 de junio de 2023
Publicación del anuncio relativo al aumento de capital y al inicio del periodo de suscripción preferente en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME), así como de la correspondiente comunicación regulatoria (que también informará sobre la aprobación del folleto ante CNMV).	2 de junio de 2023
Otorgamiento de la primera escritura de aumento de capital ante notario.	2 de junio de 2023
Comunicación de OIR sobre el otorgamiento de la primera escritura de aumento de capital.	2 de junio de 2023
Última fecha de cotización de las acciones “con derechos” (<i>last trading date</i>).	2 de junio de 2023
Inicio periodo de suscripción preferente y de solicitud de Acciones Adicionales.	3 de junio de 2023
Primera fecha de cotización de las acciones “sin derechos” (<i>ex date</i>).	5 de junio de 2023
Fecha de corte en la que Iberclear determinará las posiciones para la asignación de derechos de suscripción preferente (<i>record date</i>).	6 de junio de 2023
Fecha de abono (<i>payment date</i>) de los derechos de suscripción preferente por Iberclear.	7 de junio de 2023
Primer día de cotización de los derechos de suscripción preferente.	8 de junio de 2023
Último día de cotización de los derechos de suscripción preferente.	21 de junio de 2023
Finalización periodo de suscripción preferente y de solicitud de Acciones Adicionales.	21 de junio de 2023
En su caso, inicio del Período de Asignación de Acciones Adicionales.	27 de junio de 2023
Finalización del Período de Asignación de Acciones Adicionales.	28 de junio de 2023
Comunicación de OIR sobre el número de Acciones Ofertadas suscritas durante el periodo preferente y en su caso el resultado del periodo de Asignación de Acciones Adicionales.	28 de junio de 2023
Inicio del Período de Asignación Discrecional.	29 de junio de 2023
Finalización del Período de Asignación Discrecional.	7 de julio de 2023
Comunicación de OIR sobre el resultado de la ampliación de capital detallando el número de Acciones Ofertadas suscritas.	10 de julio de 2023
Desembolso por parte de las entidades participantes de los importes correspondientes a acciones suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y el periodo de Asignación Adicional.	11 de julio de 2023
Suscripción y desembolso de las acciones suscritas en el Periodo de Asignación Discrecional.	11 de julio de 2023
Otorgamiento de la segunda escritura pública de aumento de capital.	11 de julio de 2023
Presentación de la segunda escritura de aumento a inscripción en el Registro Mercantil.	11 de julio de 2023
Asignación por Iberclear de las Acciones Ofertadas y autorización por el BME Growth de su incorporación al Mercado.	12 de julio de 2023
Comunicado de OIR anunciando la verificación de la admisión a negociación de las nuevas acciones en BME Growth y fecha prevista de incorporación al mercado.	12 de julio de 2023
Equiparación de las acciones. Inicio de negociación de las Acciones Ofertadas.	14 de julio de 2023

Las fechas concretas que se exponen en la tabla anterior y a lo largo del Folleto sobre las actuaciones que se llevarán a cabo en relación con el Aumento son indicativas y tentativas. No se puede asegurar que las actuaciones indicadas se produzcan en las fechas previstas o en absoluto.

El calendario ha sido revisado por el Banco Agente y el BME Growth. No obstante, de producirse un retraso en el calendario previsto, la Compañía lo comunicaría lo antes posible al mercado mediante la correspondiente comunicación regulatoria.

Tan pronto se publique en el BORME el anuncio del Aumento, Renta 4 Banco, S.A., en su condición de Entidad Agente, en las instrucciones que remita a través de Iberclear a todas las entidades participantes, les informará de los plazos y fases de tramitación del Aumento.

Proceso de solicitud

Se reconoce el derecho de suscripción preferente de las Acciones Ofertadas a los accionistas de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital y en los siguientes términos:

i) Asignación de los derechos de suscripción preferente.

Tendrán derecho a la suscripción preferente de Acciones Ofertadas los Accionistas de Vitruvio que hayan adquirido sus acciones hasta las 23:59 horas del día de publicación del anuncio del Aumento en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (*last trading date*) y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de Iberclear hasta el cierre del segundo día hábil bursátil posterior al de la publicación del anuncio en el BORME (*record date*) (los "**Accionistas Legitimados**"). Asimismo, tendrán derecho de suscripción preferente los inversores que adquieran tales derechos en el mercado en una proporción suficiente para suscribir Acciones Ofertadas (los "**Inversores**").

ii) Derechos de suscripción preferente:

Los Accionistas Legitimados podrán ejercitar, dentro del Período de Suscripción Preferente (tal y como este término se define con posterioridad), el derecho a suscribir un número de Acciones Ofertadas proporcional al valor nominal de las acciones que posean.

Se hace constar que, según la información disponible a 19 de mayo de 2023, la Sociedad era titular de un total de 16.688 acciones propias en autocartera directa, representativas del 0,20% del capital social existente a esa misma fecha.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 148 de la Ley de Sociedades de Capital, las acciones en autocartera directa no recibirán derechos de suscripción preferente. Los derechos que hubieran correspondido a la autocartera acrecerán de forma directa a los restantes accionistas.

Con objeto de no suspender la actividad del proveedor de liquidez y de que se mantenga estable la cifra de acciones sin derecho de suscripción preferente entre la fecha precedente a la de celebración del Consejo de Administración y la fecha en que se inscriban los derechos de suscripción preferente a favor de sus titulares en sus respectivas cuentas, el presidente ejecutivo y accionista de la Sociedad, D. Joaquín López-Chicheri se ha comprometido a renunciar al ejercicio de los derechos de suscripción preferente necesarios para ello de manera que la ecuación de canje permanezca en la proporción establecida en el Folleto, hasta un máximo de 16.750 derechos de suscripción preferente.

A continuación, se incluyen los cálculos realizados para la determinación del número de derechos de suscripción que son necesarios para la suscripción de Acciones Ofertadas:

- NT: Número total de acciones de la Compañía: 8.200.750
- NA: Número de acciones en autocartera directa, según la información obtenida a 19 de mayo de 2023: 16.688
- ND: Número de acciones con derecho de suscripción preferente: 8.184.062
- NR: Número de acciones del accionista que ha renunciado a su derecho de suscripción preferente: 62
- NDE: Número de acciones con derechos de suscripción preferente a los que no se ha renunciado: 8.184.000
- NAn: Número de Acciones Ofertadas: 2.173.875
- NDE/Nan: Número de acciones con derechos de suscripción preferente a los que no se ha renunciado / Acciones Ofertadas = $8.184.000 / 2.173.875 = 3,76$.

A cada Accionista Legitimado le corresponderá un (1) derecho de suscripción preferente por cada acción de la que sea titular. Por cada 64 derechos de suscripción preferente se podrán suscribir 17 Acciones Ofertadas desembolsando 13,80 euros por cada acción suscrita.

iii) Transmisibilidad de los derechos.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital y serán negociables en BME Growth.

iv) Ejercicio de los derechos.

De conformidad con lo previsto en los artículos 305 y 503 de la Ley de Sociedades de Capital y en su disposición adicional decimotercera, el Período de Suscripción Preferente tendrá una duración de 19 días, y comenzará el día hábil bursátil siguiente al de la publicación del anuncio del Aumento de Capital en el BORME (el "**Período de Suscripción Preferente**"). Está previsto que el Período de Suscripción Preferente se inicie el 3 de junio de 2023 y finalice el 21 de junio de 2023, ambos inclusive. Los Accionistas Legitimados que no hubieran transmitido la totalidad de sus derechos de suscripción preferente durante este período, así como los terceros inversores que durante el Período de Suscripción Preferente adquieran tales derechos en el mercado (esto es, los Inversores) podrán ejercer sus derechos en la proporción necesaria para suscribir Acciones Ofertadas.

Para ejercitar los derechos de suscripción preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores deberán dirigirse a la Entidad Participante de Iberclear (que será la Entidad Participante en la que tengan depositadas las acciones que les confieren los derechos) indicando su voluntad de ejercitar sus Derechos de Suscripción Preferente.

Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio del derecho de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional, no podrán ser canceladas ni modificadas por los titulares de los derechos de suscripción preferente, excepto cuando se publique un suplemento al Folleto.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Período de Suscripción Preferente.

v) Solicitud de Acciones Adicionales.

Durante el Período de Suscripción Preferente, los Accionistas Legitimados que hayan ejercitado la totalidad de los derechos de suscripción preferente que tengan depositados en ese momento en la Entidad Participante en cuestión y los Inversores que adquieran derechos de suscripción preferente y los ejerciten en su totalidad, podrán solicitar al tiempo de ejercitar dichos derechos la suscripción de Acciones Ofertadas adicionales (las "**Acciones Adicionales**") para el supuesto de que al término del Período de Suscripción Preferente quedaran Acciones Ofertadas no suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente (las "**Acciones Sobrantes**") y, por tanto, no se hubiera cubierto el importe máximo susceptible de suscripción en el presente Aumento.

Las órdenes relativas a la solicitud de Acciones Adicionales deberán formularse por cantidad entera de acciones.

Las Entidades Participantes serán responsables de verificar que los Accionistas Legitimados y los Inversores que soliciten Acciones Adicionales hayan ejercitado la totalidad de los derechos de suscripción preferente que tengan depositados en ese momento en la Entidad Participante en cuestión.

Sin perjuicio de que puedan no ser atendidas en su totalidad, las órdenes relativas a la solicitud de Acciones Adicionales se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional salvo el supuesto de que se publique un suplemento al Folleto.

vi) Comunicaciones de las Entidades Participantes a la Entidad Agente.

Durante el Período de Suscripción Preferente, las Entidades Participantes comunicarán diariamente a Renta 4 Banco, S.A., que actuará como entidad agente del Aumento (la Entidad Agente), y no más tarde de las 17:00 horas, por correo electrónico el número total de Acciones Ofertadas suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente y el número total de

Acciones Adicionales solicitadas, en todos los casos en términos acumulados desde el inicio del Período de Suscripción Preferente.

Las Entidades Participantes deberán comunicar a la Entidad Agente, por cuenta de sus ordenantes y, en su caso, en nombre propio, el volumen total de suscripciones de Acciones Ofertadas efectuadas ante ellas en ejercicio del derecho de suscripción preferente y, de forma separada, el volumen total de solicitudes de suscripción de Acciones Adicionales efectuadas ante ellas, no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del cuarto día hábil bursátil desde la finalización del Período de Suscripción Preferente, lo que está previsto que ocurra el 21 de junio de 2023, siguiendo las instrucciones operativas que a tal efecto se hubieran establecido por la Entidad Agente. Las Entidades Participantes deberán remitir a la Entidad Agente los ficheros con la información de las Acciones Ofertadas suscritas en el Período de Suscripción Preferente y de las Acciones Adicionales solicitadas.

Los ficheros deberán ser recibidos por la Entidad Agente con el detalle de los inversores descrito en la Guía Práctica, sin que en ningún caso sea responsabilidad de la Entidad Agente verificar la integridad y exactitud de los datos facilitados por las Entidades Participantes. De los errores u omisiones en la información suministrada por las Entidades Participantes, de los defectos en los ficheros remitidos o transmisiones electrónicas realizadas y, en general, del incumplimiento de lo previsto en el presente apartado por parte de las Entidades Participantes serán únicamente responsables las Entidades Participantes sin que la Entidad Agente asuma al respecto responsabilidad alguna.

La Entidad Agente podrá no admitir aquellas comunicaciones de las Entidades Participantes que hayan sido transmitidas con fecha u hora posterior a la señalada, o las que no cumplan cualquiera de los requisitos o instrucciones que para esas comunicaciones se exigen en el Folleto o en la legislación vigente, sin responsabilidad alguna por su parte y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes presentadas en plazo ante dicha Entidad.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de las Acciones Ofertadas suscritas durante el Período de Suscripción Preferente deberá realizarse de acuerdo con lo previsto en el apartado 7.1.8 (i) posterior.

(A) Período de asignación de Acciones Adicionales (segunda vuelta).

En el supuesto de que finalizado el Período de Suscripción Preferente hubiera Acciones Sobrantes, se abrirá un proceso de asignación de Acciones Adicionales en el que se distribuirán las Acciones Sobrantes entre los Accionistas Legitimados y los Inversores que hubiesen solicitado la suscripción de Acciones Adicionales en la forma que se indica a continuación:

La asignación de Acciones Adicionales tendrá lugar tras la finalización del Período de Suscripción Preferente y de solicitud de Acciones Adicionales, no más tarde de las 17:30 horas de Madrid del quinto día hábil bursátil posterior a la finalización del Período de Suscripción Preferente, es decir previsiblemente, el día 28 de junio de 2023.

En esa fecha, la Entidad Agente procederá a determinar el número de Acciones Sobrantes y a asignarlas a aquellos Accionistas Legitimados o Inversores que hubieran solicitado la adjudicación de Acciones Adicionales de acuerdo con lo mencionado en el apartado 7.1.3. v) anterior. En ningún caso se adjudicarán a los Accionistas Legitimados y/o a los Inversores más acciones de las que hubieran solicitado. La adjudicación de Acciones Adicionales queda sujeta a la existencia de Acciones Sobrantes tras el Período de Suscripción Preferente.

En el caso de que el número de Acciones Adicionales solicitadas para su suscripción en el Período de Asignación de Acciones Adicionales fuera igual o inferior al número de Acciones Sobrantes, estas se asignarán a los peticionarios hasta cubrir íntegramente sus solicitudes.

Si el número de Acciones Adicionales solicitadas fuera superior a las Acciones Sobrantes, la Entidad Agente practicará un prorrateo conforme a las siguientes reglas:

Las Acciones Sobrantes se adjudicarán de forma proporcional al volumen de Acciones Adicionales solicitadas, utilizando para ello el porcentaje que el número de Acciones Adicionales solicitadas por cada solicitante represente respecto del total de

Acciones Adicionales solicitadas. El número de Acciones Adicionales a entregar se determinará aplicando dicho porcentaje sobre el total de Acciones Sobrantes, redondeando a número entero por defecto.

El número de Acciones Sobrantes se asignará a prorrata del volumen de Acciones Adicionales solicitado por cada titular de derechos de suscripción preferente. Para ello, el Banco Agente calculará el cociente, que se redondeará a tres decimales, del número de Acciones Adicionales que haya solicitado un determinado titular de derechos de suscripción preferente, dividido por el total de Acciones Adicionales solicitadas.

El Banco Agente asignará entonces a los titulares de derechos de suscripción preferente el número de Acciones Adicionales que resulte de multiplicar dicho cociente por el número de Acciones Sobrantes, redondeado por defecto al número entero más próximo de Acciones Adicionales.

Las Acciones Sobrantes que, en su caso, quedaran sin asignar como consecuencia del redondeo, se atribuirán, de una en una, a cada solicitante de Acciones Adicionales, Legitimado o Inversor, empezando por el que haya solicitado mayor número de Acciones Adicionales, siguiendo por el siguiente por orden decreciente de número de Acciones Adicionales solicitadas, hasta la completa asignación de todas las Acciones Sobrantes. En el caso de igualdad en las Acciones Sobrantes solicitadas se procederá por orden alfabético de apellidos.

La Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes a través de las que se formularon las respectivas solicitudes de Acciones Adicionales el número de Acciones Sobrantes asignadas a los solicitantes en el Período de asignación de Acciones Adicionales. Está previsto que la referida comunicación de la Entidad Agente a las Entidades Participantes tenga lugar no más tarde de las 18:00 horas del quinto día hábil bursátil posterior a la finalización del Período de Suscripción Preferente, es decir previsiblemente el 28 de junio de 2023. Las Acciones Sobrantes asignadas a los solicitantes de Acciones Adicionales se entenderán suscritas durante el Período de Asignación de Acciones Adicionales.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de las Acciones Sobrantes asignadas durante el Período de Asignación de Acciones Adicionales deberá realizarse de acuerdo con lo previsto en el apartado 7.1.8 (iii) posterior.

(B) Período de Asignación Discrecional (tercera vuelta).

Tal y como ha quedado expuesto en el apartado anterior, si, de conformidad con la Comunicación de la Entidad Agente transcurrido el Período de Suscripción Preferente y el Período de Asignación de Acciones Adicionales existieran Acciones no suscritas, Vitruvio tendrá la facultad de iniciar a continuación un periodo de asignación de las Acciones de Asignación Discrecional en el que la propia Vitruvio tendrá la facultad discrecional de asignar y adjudicar a cualquier inversor que lo solicite todas o parte de dichas acciones no suscritas. Este periodo comenzará el siguiente día hábil bursátil posterior al cierre del periodo de suscripción adicional, es decir el 29 de junio de 2023 (en lo sucesivo Período de Asignación Discrecional) o el sexto día hábil bursátil posterior al cierre del periodo de suscripción preferente.

En el caso de que durante el Período de Suscripción Preferente y el Período de Asignación de Acciones Adicionales se hubieran suscrito la totalidad de las Acciones Ofertadas, el Período de Asignación Discrecional no se abriría y la Entidad Agente lo comunicaría a las Entidades Participantes no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del 29 de junio de 2023.

Durante el Período de Asignación Discrecional, (esto es entre las 9:00 horas del día 29 de junio de 2023 y las 12:00 horas del día 7 de julio de 2023) Vitruvio se pondrá en contacto con inversores, con el fin de obtener de dichos potenciales inversores, propuestas de suscripción sobre las Acciones de Asignación Discrecional y cursen las ordenes correspondientes a través de las Entidades Participantes.

Las propuestas de suscripción serán firmes e irrevocables salvo que se publique un suplemento del folleto e incluirán el número de Acciones de Asignación Discrecional que cada inversor esté dispuesto a suscribir al Precio de Suscripción.

Las Entidades Participantes deberán informar a la Entidad Agente antes de las 18:00 horas del mismo día hábil bursátil correspondiente a la finalización del Período de Asignación Discrecional de las propuestas de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional que reciban por cuenta de sus ordenantes y del volumen total de propuestas de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional efectuadas ante ellas.

En el supuesto de que haya exceso de demanda, la Entidad Agente comunicará a la Compañía antes de las 18:30 horas el listado de propuestas de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional. La Compañía, tan pronto como sea posible, determinará discrecionalmente la asignación final de dichas acciones entre los solicitantes y lo comunicará a la Entidad Agente no más tarde de las 9:30 horas del día hábil siguiente. La Entidad Agente se lo comunicará a las Entidades Participantes antes de las 12 horas del mismo día para que éstas, a su vez, se lo comuniquen a los inversores.

Una vez comunicadas las asignaciones de Acciones de Asignación Discrecional a los inversores, sus propuestas se convertirán automáticamente en órdenes de suscripción en firme. El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Ofertada suscrita durante el Período de Asignación Discrecional deberá realizarse de acuerdo con lo previsto en el apartado 7.1.8 (iii) posterior.

(C) Cierre anticipado del aumento de capital.

La Sociedad podrá dar por terminado anticipadamente el proceso de Aumento, siempre y cuando el aumento de capital se hubiere suscrito en su totalidad.

7.1.4 *Indicación de cuándo, y en qué circunstancias, puede revocarse o suspenderse la oferta y de si la revocación puede producirse una vez iniciada la negociación.*

La Sociedad se reserva expresamente el derecho a desistir del Aumento, posponerlo, aplazarlo o suspenderlo, temporal o indefinidamente, en cualquier momento anterior a la fecha del otorgamiento de la escritura pública relativa a la ejecución del Aumento en el supuesto de que concurrieran circunstancias de fuerza mayor o de alteración de las circunstancias de “mercado” que haga impracticable o desaconsejable llevar a cabo el Aumento. Asimismo, el Aumento podrá no ejecutarse o revocarse por la concurrencia de cualquier causa legal o por la aplicación de una resolución judicial o administrativa.

En estos supuestos se procedería a restituir a los suscriptores las aportaciones dinerarias realizadas o a consignar éstas a su nombre en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos. Sin embargo, los inversores que hubieran adquirido en mercado derechos de suscripción preferente no serían restituidos de los importes pagados por ellos. Por tanto, estos inversores perderían el importe invertido.

En cualquier caso, la Sociedad deberá comunicar su decisión a BME Growth a la mayor brevedad posible y, en todo caso, el mismo día en que la revocación, suspensión o desistimiento se produjera mediante la publicación de la correspondiente comunicación de otra información relevante en las páginas web de BME Growth y la Sociedad.

Al margen de lo anterior, en el caso de que, entre el registro del Folleto y el cierre de la oferta al público, que se entenderá producido el día del otorgamiento de la segunda escritura pública de ejecución del Aumento, ocurra un supuesto que implique la necesidad de elaborar un suplemento al presente Folleto de acuerdo con el artículo 23.1 del Reglamento 2017/1129 y su normativa de desarrollo, los inversores que hayan aceptado suscribir Acciones Ofertadas antes de que se publique el suplemento tendrán derecho a retirar su aceptación en un plazo no inferior a dos días hábiles bursátiles a partir de la publicación del suplemento. Dicho plazo será establecido, en su caso, por la Sociedad en el suplemento, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento 2017/1129 y su normativa de desarrollo. En este caso, la Sociedad publicará la correspondiente comunicación regulatoria, y en lo que respecta a las órdenes de suscripción que se revoquen, las Entidades Participantes procederán a restituir a los suscriptores los importes ya desembolsados aun cuando se trate de acciones asignadas en el periodo de asignación discrecional.

7.1.5 *Descripción de la posibilidad de reducir suscripciones y la manera de devolver el importe sobrante de la cantidad pagada por los solicitantes.*

No se ha previsto la posibilidad de reducir las suscripciones en ninguno de los periodos.

7.1.6 *Detalle de la cantidad mínima o máxima de solicitud de suscripciones.*

La cantidad de acciones nuevas que durante el periodo de suscripción preferente podrán suscribir los accionistas legitimados y/o los inversores será la que resulte de aplicar la relación de 17 Acciones Ofertadas por 64 derechos de suscripción preferente, correspondiendo un (1) derecho de suscripción preferente por cada acción existente en la Compañía, es decir, a

cada Accionista Legitimado existente a la fecha de apertura del Periodo de Suscripción Preferente le corresponde un derecho de suscripción preferente por cada acción de la que sea titular, a excepción de las acciones sobre las cuales los titulares han renunciado al derecho de suscripción preferente.

Asimismo, aunque las ordenes relativas a la solicitud de Acciones Adicionales no tendrán límite cuantitativo, el número máximo de Acciones Adicionales que pueden llegar a suscribir los Accionistas Legitimados y/o los Inversores dependerá del número de Acciones Sobrantes y de las reglas de prorrateo descritas en el apartado 7.1.3 anterior.

En el Periodo de Asignación Discrecional no existirá número mínimo o máximo para las propuestas de suscripción y será libremente decidido por la Sociedad, aunque lógicamente el número máximo de Acciones Ofertadas que puedan llegar a suscribirse dependerá del número de acciones sobrantes.

7.1.7 *Indicación de plazo en el cual puede retirarse las solicitudes, siempre que se permita a los inversores dicha retirada.*

Las órdenes de suscripción de acciones realizadas durante el Periodo de Suscripción Preferente, así como las propuestas de suscripción efectuadas durante el Periodo de Asignación Adicional y Discrecional tendrán la consideración de órdenes de suscripción en firme y serán, por tanto, irrevocables.

7.1.8 *Método y plazos para el pago de las Acciones Ofertadas y para su entrega.*

(A) El método de pago se establece de la forma siguiente:

i) Acciones nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente.

El desembolso íntegro del precio de suscripción de cada Acción Ofertada suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se deberá realizar por los suscriptores en el momento de la suscripción, y a través de las Entidades Participantes por medio del cual se haya cursado las ordenes de suscripción.

Según el calendario previsto, las Entidades participantes abonarán los importes correspondientes al desembolso de las acciones nuevas suscritas al Banco Agente a través de los medios que Iberclear pone a su disposición no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del decimocuarto día hábil bursátil posterior al periodo de suscripción preferente, según el calendario previsto, el día 11 de julio de 2023.

Si alguna de las Entidades Participantes, habiendo efectuado el desembolso de las cantidades correspondientes a dichas suscripciones dentro del citado plazo, no comunicara al Banco Agente la relación de los suscriptores en los términos previstos en el Folleto, el Banco Agente asignará las Acciones Ofertadas desembolsadas a nombre de la referida Entidad Participante, todo ello sin responsabilidad alguna por parte del Banco Agente y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes de suscripción de Acciones Ofertadas presentadas en plazo ante dicha Entidad.

ii) Acciones Ofertadas suscritas en el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales.

El desembolso íntegro del precio de suscripción de cada Acción Ofertada suscrita durante el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales se deberá realizar por los suscriptores no más tarde de las 9:00 de Madrid del decimocuarto día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, y a través de las Entidades Participantes por medio del cual se hayan cursado las ordenes de suscripción.

Sin perjuicio de lo anterior, las Entidades Participantes pueden requerir en el momento de la solicitud a los suscriptores una provisión de fondos por el importe correspondiente al Precio de Suscripción de las Acciones Adicionales solicitadas. En todo caso, si el número de Acciones Adicionales finalmente asignadas a cada petionario fuera inferior al número de Acciones Adicionales solicitadas por este, la Entidad Participante estará obligada a devolver a tal petionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente de la provisión de fondos o del exceso por lo no adjudicado, con fecha valor del día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Asignación de Acciones Adicionales, conforme a los procedimientos que resulten de aplicación a esas Entidades Participantes. Si se produjera un retraso en la devolución, la Entidad Participante

pagará los intereses de demora al tipo de interés legal vigente, que se devengará desde la fecha en la que debió producirse la devolución hasta que efectivamente se produzca.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Ofertada suscrita en el Período de Asignación de Acciones Adicionales se realizará por las Entidades Participantes a la Entidad Agente no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del decimocuarto día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, es decir, previsiblemente el día 11 de julio de 2023.

Si alguna de las Entidades Participantes, habiendo efectuado el desembolso de las cantidades correspondientes a dichas suscripciones dentro del citado plazo, no comunicara al Banco Agente la relación de los suscriptores en los términos previstos en el Folleto, el Banco Agente asignará las Acciones Adicionales desembolsadas a nombre de la referida Entidad Participante, todo ello sin responsabilidad alguna por parte del Banco Agente y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes de suscripción de Acciones Adicionales presentadas en plazo ante dicha Entidad.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Ofertada suscrita en el Período de Suscripción Preferente y Periodo de Asignación de Acciones Adicionales se realizará no más tarde de las 11:30 horas de Madrid del 11 de julio de 2023 por el Banco Agente a la Sociedad.

iii) Acciones Ofertadas suscritas en el periodo de Asignación Discrecional.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Ofertada suscrita, en su caso, en el Período de Asignación de Acciones Discrecional por los inversores finales adjudicatarios de las mismas se efectuará no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del decimocuarto día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, es decir, previsiblemente el día 11 de julio de 2023 a través de las Entidades Participantes ante las que hayan cursado sus órdenes de suscripción de Acciones Discrecionales.

Sin perjuicio de lo anterior, las Entidades Participantes pueden requerir en el momento de la solicitud a los suscriptores una provisión de fondos por el importe correspondiente al Precio de Suscripción de las Acciones Discrecionales solicitadas. En todo caso, si el número de Acciones Discrecionales finalmente asignadas a cada peticionario fuera inferior al número de Acciones Discrecionales solicitadas por este, la Entidad Participante estará obligada a devolver a tal peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente de la provisión de fondos o del exceso por lo no adjudicado, con fecha-valor del día hábil siguiente a la finalización del Período de Asignación de Acciones Discrecional, conforme a los procedimientos que resulten de aplicación a esas Entidades Participantes. Si se produjera un retraso en la devolución, la Entidad Participante pagará los intereses de demora al tipo de interés legal vigente, que se devengará desde la fecha en la que debió producirse la devolución hasta que efectivamente se produzca.

El desembolso del importe correspondiente a las Acciones Discrecionales asignadas se realizará por las Entidades Participantes antes de las 9:00 horas de Madrid del decimocuarto día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, es decir, previsiblemente el día 11 de julio de 2023.

Si alguna de las Entidades Participantes, habiendo efectuado el desembolso de las cantidades correspondientes a dichas suscripciones dentro del citado plazo, no comunicara al Banco Agente la relación de los suscriptores en los términos previstos en el presente Folleto, el Banco Agente asignará las Acciones Discrecionales desembolsadas a nombre de la referida Entidad Participante todo ello sin responsabilidad alguna por parte del Banco Agente y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes de suscripción de Acciones Discrecionales presentadas en plazo ante dicha Entidad.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Ofertada suscrita en el Período de Asignación Discrecional se realizará no más tarde de las 11:30 horas de Madrid del decimocuarto día hábil bursátil posterior a la finalización del periodo de asignación discrecional, es decir, el 11 de julio de 2023 por el Banco Agente a la Sociedad.

(B) Entrega de acciones.

Cada uno de los suscriptores de las Acciones Ofertadas objeto del presente Aumento tendrá derecho a obtener de la Entidad Participante, ante la que haya tramitado la suscripción, una copia firmada del boletín de suscripción, según los términos establecidos en el artículo 309 de la Ley de Sociedades de Capital.

Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que se asignen los saldos de valores correspondientes a las Acciones Ofertadas suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios, en caso de potenciales reclamaciones o incidencias.

Una vez desembolsado íntegramente el Aumento de Capital (previsto según el calendario provisional para el 11 de julio de 2023) y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en la cuenta bancaria abierta a nombre de Vitruvio en la Entidad Agente, de conformidad con el artículo 508 de la Ley de Sociedades de Capital, se declarará cerrado y suscrito el Aumento de Capital y se procederá a otorgar la correspondiente escritura de aumento de capital ante Notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid. Efectuada dicha inscripción se depositará una copia de la escritura inscrita en Iberclear y BME Growth.

Al tratarse de valores representados por medio de anotaciones en cuenta, las acciones se crearán en virtud de su inscripción en el registro central a cargo de Iberclear, una vez efectuados los trámites descritos en el párrafo anterior. El mismo día de la inscripción en el registro central a cargo de Iberclear se practicarán por las Entidades Participantes las correspondientes inscripciones en sus registros contables a favor de los suscriptores de las Acciones Ofertadas objeto del Aumento de Capital.

Los nuevos accionistas tendrán derecho a obtener de las Entidades Participantes en las que se encuentren registradas las Acciones Ofertadas los certificados de legitimación correspondientes a dichas acciones, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre. Las Entidades Participantes expedirán dichos certificados de legitimación antes de que concluya el día hábil bursátil siguiente a aquel en que se hayan solicitado por los suscriptores.

Está previsto que el otorgamiento de la escritura pública de ejecución del aumento de capital tenga lugar, aproximadamente, el día 11 de julio de 2023 (tal y como se indica en el apartado 7.1.3). En cualquier caso, se hace constar que estos plazos son estimativos y podrían no cumplirse, retrasando en consecuencia la realización de las operaciones descritas.

7.1.9 Descripción completa de la manera y fecha en la que se deben hacer públicos los resultados de la oferta.

La Compañía procederá a comunicar mediante la correspondiente comunicación regulatoria en la página web del BME Growth la suscripción, bien sea parcial, como total, del Aumento, procediendo a continuación a la elevación a público de la ejecución y a su inscripción en el Registro Mercantil.

Se publicará la comunicación regulatoria comunicando la suscripción de las acciones en periodo de Suscripción Preferente y de Acciones Adicionales, el quinto día hábil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente (se prevé la publicación de esta comunicación para el 28 de junio de 2023) y en caso de que la suscripción no haya sido completa se incluirá, la comunicación de la apertura del Periodo de Asignación Discrecional. En ese caso, se publicará una segunda comunicación regulatoria comunicando la suscripción total una vez finalizado el Periodo de Asignación Discrecional. La fecha prevista de publicación de esta segunda comunicación sería el 10 de julio de 2023.

7.1.10 Procedimiento para el ejercicio de cualquier derecho preferente, negociabilidad de los derechos de suscripción y tratamiento de los derechos de suscripción no ejercidos.

(A) Titulares.

Tendrán derecho de suscripción preferente de las Acciones Ofertadas objeto del presente Aumento, en la proporción de 17 Acciones Ofertadas por cada 64 antiguas, todos los accionistas de la Sociedad que hayan adquirido sus acciones hasta el día de la publicación del anuncio de Aumento de capital en el BORME, que se prevé el día 2 de junio de 2023, a excepción de las acciones cuyos titulares hayan renunciado al derecho de adquisición preferente, y cuyas operaciones se hayan liquidado hasta las 23:59 horas del segundo día hábil bursátil posterior en Iberclear, así como los inversores que adquieran en BME Growth tales Derechos de Suscripción Preferente.

Con fecha 7 de junio de 2023, Iberclear procederá a abonar en las cuentas de sus Entidades Participantes los Derechos de Suscripción Preferente que correspondan a cada una de ellas, dirigiéndoles las pertinentes comunicaciones para que, a su vez, practiquen los abonos procedentes en las cuentas de los accionistas de Vitruvio.

Los Derechos de Suscripción Preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Período de Suscripción Preferente.

(B) Mercados en que puede negociarse.

Los Derechos de Suscripción Preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 306 de la Ley de Sociedades de Capital. Por tanto, dichos derechos de suscripción preferente serán negociables en BME Growth si bien lo serán sólo desde el cuarto día hábil bursátil posterior a la publicación del Anuncio del Aumento en el BORME hasta el final del Período de Suscripción Preferente (esto es, desde el 8 de junio de 2023 hasta el 21 de junio de 2023).

(C) El Valor teórico del derecho de suscripción preferente.

La suscripción se realizará en la proporción de 17 Acciones Ofertadas por cada 64 acciones antiguas.

El valor teórico estimado de cada Derecho de Suscripción Preferente se obtiene a partir de la siguiente fórmula:

$$VTD = VAV - \frac{VAV \times NV + VAN \times NN}{NV + NN}$$

Donde:

- VTD: Valor Teórico del Derecho.
- VAV: Valor de la acción previo a la ampliación (precio de cierre del día anterior al inicio del Período de Suscripción Preferente).
- NV: Número de antiguas acciones previas al aumento
- VAN: Precio de la emisión de las Acciones Ofertadas
- NN: Número de Acciones Ofertadas a emitir.

En ningún caso el valor del derecho será inferior a un céntimo de euro.

En todo caso, como se ha indicado, los Derechos de Suscripción Preferente serán libremente negociables en BME Growth desde el cuarto día hábil bursátil posterior a la publicación del Anuncio del Aumento en el BORME hasta el final del Período de Suscripción Preferente. Una vez transcurrido dicho plazo, los derechos no se podrán transmitir ni adquirir.

Como ejemplo de la aplicación de dicha fórmula sobre el precio de cotización y tomando como referencia el valor de la acción al cierre bursátil del 26 de mayo de 2023 (13,20 euros por acción) resultaría que el valor teórico de cada Derecho de Suscripción Preferente sería negativo (-0,13 euros). Sin perjuicio de que el valor teórico del derecho de suscripción preferente es negativo conforme a la fórmula anterior, la fijación del primer precio del Derecho de Suscripción Preferente será determinada por BME Growth y publicada mediante la correspondiente Instrucción Operativa, sin que en ningún caso el Derecho de Suscripción Preferente sobre las acciones pueda ser negativo.

7.2 Plan de distribución y asignación.

7.2.1 Diversas categorías de posibles inversores a los que se ofertan los valores.

Durante el Período de Suscripción Preferente se ofrecen las acciones a los Accionistas Legitimados de la Sociedad y a los Inversores que hayan adquirido los Derechos de Suscripción.

Tendrán derecho a las Acciones del Periodo de Acciones Adicionales, los Accionistas Legitimados de la Sociedad e Inversores que hayan adquirido derechos de suscripción y hayan ejercitado todos sus derechos.

Durante el tercer periodo de suscripción, las acciones serán ofrecidas a Inversores designados por el Consejo de Administración de la Sociedad. La oferta se dirige principalmente a inversores nacionales y no se prevé que sea suscrita por inversores extranjeros por lo que no se ha reservado tramo alguno para inversores extranjeros. No obstante, los inversores extranjeros podrán acudir a la oferta a través de la adquisición de derechos a través de cuentas de valores españolas o con corresponsalía en España.

Asimismo, bajo la jurisdicción de los Estados Unidos de América no se realizará ninguna acción que tuviese como resultado que Vitruvio esté obligada a registrar ante la Securities and Exchange Commission un folleto o tramitar cualquier tipo de excepción o documentación.

7.2.2 Accionistas principales o miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor que tienen intención de suscribir la oferta y personas que tienen intención de suscribir más del 5% de la oferta.

Vitruvio no tiene conocimiento de compromisos expresos, firmes e irrevocables emitidos o formulados por los miembros del órgano de administración ni accionistas frente a la Sociedad, para suscribir y desembolsar, directa o indirectamente a través de sociedades vinculadas, en primera o segunda vuelta, durante el periodo de suscripción preferente, Acciones Ofertadas de la Sociedad.

7.2.3 Revelación de información antes de la asignación.

a) División de la oferta en tramos, incluidos los tramos institucional, minorista y de empleados del emisor y otros tramos

No existen.

b) Condiciones en las que pueden reasignarse los tramos, volumen máximo de dicha reasignación y, en su caso, porcentaje mínimo destinado a cada tramo

No aplicable.

c) Método o métodos de asignación que deben utilizarse para el tramo minorista y para el de empleados del emisor en caso de sobre-suscripción de estos tramos

No aplicable.

d) Trato preferente predeterminado que se concede a ciertas clases de inversores o a ciertos grupos afines

No aplicable.

e) Si el tratamiento de las suscripciones u ofertas de suscripción en la asignación depende de la empresa que las realiza o de la empresa a través de la que se realiza

No aplicable.

f) Cantidad mínima de adjudicación, en su caso, en el tramo minorista

No aplicable.

g) Condiciones para el cierre de la emisión así como la fecha más temprana en la que puede cerrarse la oferta

El Consejo de Administración, o las personas en las que el Consejo de Administración delegue las correspondientes facultades, decidirá sobre la ejecución del Aumento en cualquier momento a partir de la fecha de la Nota de Valores. Por tanto, la Sociedad podrá acordar el cierre del Aumento en cualquier momento tras la decisión sobre su ejecución, sin perjuicio de los plazos tentativos previstos en la Nota de Valores.

- h) Si se admiten o no las suscripciones múltiples y, en caso de no admitirse, cómo se gestionan las suscripciones múltiples

No aplicable.

7.3 Proceso de notificación a los solicitantes de la cantidad asignada e indicación de si la negociación puede comenzar antes de efectuarse la notificación.

Ver apartado 7.1.3 (B) de esta sección (*“Plazo, incluida cualquier posible modificación, durante en el que estará abierta la oferta y descripción del proceso de solicitud—Período de Asignación Discrecional (tercera vuelta)”*).

7.4 Fijación de precios.

7.4.1 Precio al que se ofertarán las Acciones Ofertadas y gastos e impuestos para el suscriptor.

Precio

El precio de emisión de las Acciones Ofertadas será de 13,80 euros por cada Acción Ofertada, correspondiendo 10 euros al valor nominal y 3,80 euros a la prima de emisión.

Gastos para los suscriptores de las Acciones Ofertadas

El Aumento se efectúa libre de gastos para los suscriptores de las Acciones Ofertadas.

Vitruvio no repercutirá gasto alguno a los suscriptores en relación con las Acciones Ofertadas y no se devengarán gastos por la primera inscripción de las Acciones Ofertadas en los registros contables de las Entidades Participantes, que serán abonados por la Sociedad. No obstante, las Entidades Participantes a través de las cuales se realice la suscripción de las Acciones Ofertadas podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente y sus tarifas publicadas, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración que libremente determinen derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables.

Asimismo, las Entidades Participantes a través de las cuales se realice la suscripción podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de tramitación de órdenes de suscripción de valores y compra y venta de derechos de suscripción preferente que libremente determinen.

7.4.2 Precio máximo o métodos y criterios, o las condiciones, de valoración del precio definitivo de la oferta

No aplicable.

7.4.3 Proceso de revelación del precio de la oferta.

Proceso de revelación del precio de la oferta

El precio de emisión, de 13,80 euros por acción, fue determinado por la Junta General en su acuerdo de fecha 23 de mayo de 2023, publicándose (i) el 19 de abril de 2023, momento de la convocatoria, como comunicación de información privilegiada; y (ii) el 24 de mayo de 2023 como comunicación de otra información relevante, en ambos casos, a través de BME Growth y en la web de la Compañía.

Limitación o suspensión del derecho de suscripción preferente de los accionistas

No aplica.

Disparidad importante entre el precio de la oferta pública de los valores y el coste real en efectivo para los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o altos directivos o personas vinculadas, de los valores adquiridos por ellos en operaciones realizadas durante el último año, o que tengan el derecho a adquirir

Los miembros del Consejo de Administración y de los órganos de gestión o de supervisión de Vitruvio, sus altos directivos, así como las personas estrechamente vinculadas a todos ellos que, en su caso, suscriban Acciones Ofertadas, lo harán al Precio de Suscripción.

Según la información de la que dispone Vitruvio, las acciones de la Sociedad adquiridas durante el último año por los miembros del Consejo de Administración y de los órganos de gestión o de supervisión de Vitruvio, sus altos directivos, así como las personas estrechamente vinculadas a todos ellos, han sido adquiridas en condiciones de mercado.

7.5 Colocación y aseguramiento.

7.5.1 Nombre y dirección del coordinador o coordinadores de la oferta global y de determinadas partes de la misma y, en la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor o el oferente, de los colocadores en los diversos países donde tiene lugar la oferta.

No aplica.

7.5.2 Nombre y dirección de cualquier agente pagador y de las entidades depositarias en cada país.

La Entidad agente del Aumento es Renta 4 Banco, S.A., sociedad de nacionalidad española con domicilio en Paseo de la Habana, 74 –28036 Madrid y con CIF A-82473018.

7.5.3 Nombre y dirección de las entidades que acuerdan asegurar la emisión con un compromiso firme, y nombre y dirección de las entidades que acuerdan colocar la emisión sin un compromiso firme o con un acuerdo de «mejores esfuerzos». Indicación de las características importantes de los acuerdos, incluidas las cuotas. Cuando no se asegure toda la emisión, declaración de la parte no cubierta. Indicación del importe global de la comisión de aseguramiento y de la comisión de colocación.

No existen entidades aseguradoras ni colocadoras del Aumento.

7.5.4 Cuándo se ha alcanzado o se alcanzará el acuerdo de aseguramiento.

No se han suscrito acuerdos de aseguramiento.

7.6 Modalidades de admisión a cotización y negociación

7.6.1 Solicitud de admisión a negociación.

Al amparo de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de 23 de mayo de 2023 y por el Consejo de Administración de 23 de mayo de 2023, la Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las Acciones Ofertadas en BME Growth.

En este sentido, una vez se otorgue la escritura pública de cierre del Aumento en virtud de la cual se emitirán las Acciones Ofertadas, Vitruvio solicitará la incorporación a negociación de las Acciones Ofertadas en BME Growth.

Está previsto que el inicio de negociación de las Acciones Ofertadas tenga lugar en torno al 14 de julio de 2023 (véase el apartado 7.1.3 anterior (“Plazo, incluida cualquier posible modificación, durante el que estará abierta la oferta y descripción del proceso de solicitud”)).

En el supuesto de que se produjeran retrasos en la incorporación a negociación de las Acciones Ofertadas, Vitruvio se compromete a dar publicidad de forma inmediata de los motivos del retraso en la página web de la Sociedad, así como a comunicar dicha circunstancia a BME Growth.

7.6.2 Mercados de pymes en expansión o sistemas multilaterales de negociación en los que estén admitidos ya a cotización valores de la misma clase.

Las acciones de Vitruvio se encuentran incorporadas a negociación en BME Growth.

7.6.3 Suscripción o colocación privada simultánea de valores de la misma clase o creación de valores de otras clases para su colocación pública o privada.

No aplicable.

7.6.4 Entidades de liquidez.

Vitruvio y Renta 4 Banco, S.A., suscribieron el 16 de junio de 2016 un contrato de liquidez de conformidad con el régimen previsto al respecto en las circulares de aplicación de BME Growth y sus instrucciones operativas. En virtud de dicho contrato, Renta 4 Banco, S.A., se compromete a dar contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras de acciones de la Sociedad, mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de Vitruvio en BME Growth.

7.6.5 Actividades de estabilización de precios en relación con la oferta.

La Sociedad no ha concedido a ninguna entidad opciones de sobre-adjudicación o compra de acciones de la Sociedad para realizar actividades de estabilización de precios en relación con el Aumento.

7.6.6 Sobreasignación y “green shoe”.

No procede.

7.7 Tenedores vendedores de valores.

7.7.1 Nombre y dirección profesional de la persona o de la entidad que se ofrece a vender los valores, naturaleza de cualquier cargo u otra relación importante que los vendedores hayan tenido en los últimos tres años con el emisor o con cualquiera de sus antecesores o personas/entidades vinculadas.

No procede.

7.7.2 Número y clase de los valores ofertados por cada uno de los tenedores vendedores de valores.

No procede.

7.7.3 Compromisos de no disposición (lock-up agreements)

No procede.

7.8 Dilución.

Tal y como se ha hecho constar en el apartado 7.1.3 (*“Plazo, incluida cualquier posible modificación, durante en el que estará abierta la oferta y descripción del proceso de solicitud”*), los accionistas de la Sociedad tienen derecho de suscripción preferente de las Acciones Ofertadas, por lo que, en caso de ejercicio de tal derecho no se producirá dilución alguna de su participación en el capital social.

En el caso de que los accionistas no ejerciten su derecho preferente de suscripción y todas las Acciones Ofertadas fueran suscritas por terceros inversores, la participación de los actuales accionistas de la Sociedad representaría el 79,05% del número total de acciones de la Sociedad tras la ejecución del Aumento, lo que supondría una dilución del 20,95%.

8. GOBIERNO CORPORATIVO.

8.1 Órganos de administración, de gestión y de supervisión y alta dirección.

8.1.1 Nombre, dirección profesional y cargo en Vitruvio de los miembros de los órganos administrativos, de gestión o supervisión y las principales actividades que desarrollan en la Sociedad y fuera de la misma.

(A) Consejo de Administración.

Las acciones de la Sociedad están incorporadas a negociación en BME Growth, esto es, en un sistema multilateral de negociación y no en un mercado regulado, por lo que Vitruvio no tiene la consideración de sociedad anónima cotizada, y, por lo tanto, no le resultan de aplicación las normas del título XIV de la Ley de Sociedades de Capital relativas a sociedades anónimas cotizadas (salvo las incluidas en los capítulos II, III, IV y V del referido título que, a efectos aclaratorios, no tratan cuestiones de gobierno corporativo) ni el Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas aprobado por la CNMV.

El régimen de funcionamiento del Consejo de Administración se rige por lo dispuesto en el Título VI de la Ley de Sociedades de Capital, la Sección Segunda de los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3.4 del Reglamento del Consejo de Administración, se consideran:

- (i) consejeros ejecutivos a aquellos que desempeñen funciones de dirección en la Sociedad, cualquiera que sea el vínculo jurídico que mantengan con ella;
- (ii) consejeros dominicales a aquellos consejeros que, no teniendo la condición de ejecutivos, posean una participación accionarial igual o superior al 5% (esto es, significativa) en cada momento o que hubieran sido designados por su condición de accionistas, aunque su participación accionarial no alcance dicha cuantía, así como quienes representen a accionistas de los anteriormente señalados;
- (iii) consejeros independientes a aquellos que, sin tener condición de ejecutivos, hayan sido designados en atención a sus condiciones personales y profesionales, puedan desempeñar sus funciones sin verse condicionados por relaciones con la Sociedad, sus accionistas significativos, sus directivos o con los demás consejeros, salvo si han sido consejeros durante un período continuado superior a 12 años; y
- (iv) otros consejeros externos los consejeros que, no siendo ejecutivos, tampoco reúnan las características para tener la condición de consejeros dominicales o independientes.

El Consejo de Administración está integrado por los siguientes miembros:

<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>	<u>Categoría</u>
Joaquín López-Chicheri Morales	Presidente y consejero delegado	Ejecutivo
Pablo Uriarte Pérez-Moreiras	Consejero delegado	Ejecutivo
Marta Campello Calvo	Vocal	"Otros externos"
Jesús Martínez-Cabrera Peláez ⁽¹⁾	Vocal	Dominical
Juan Acero-Riesgo Terol ⁽²⁾	Vocal	Dominical
Andrés Femia Bustillo ⁽³⁾	Vocal	Dominical
Manuel Cereijo Trinidad ⁽⁴⁾	Vocal	Dominical
Tomás Hurtado Helguero ⁽⁵⁾	Vocal	Dominical
Torrealba y Bezares, S.L. ⁽⁶⁾	Vocal	Dominical

Notas:

- (1) Accionista de la Sociedad nombrado por la familia Martínez-Cabrera.
- (2) Accionista de la Sociedad nombrado por las familias aportantes de las acciones de Brumana, S.A.
- (3) Accionista de la Sociedad nombrado por los antiguos partícipes de Única Real Estate SOCIMI, S.A.
- (4) Accionista de la Sociedad nombrado por Onchena, S.L.
- (5) Accionista de la Sociedad nombrado por los antiguos partícipes de Fidelges, S.L.

(6) Accionista de la Sociedad representado por D. Eladio Bezares Munilla.

Adicionalmente, D. Ivo Portabales es el Secretario no consejero.

(B) Delegación de facultades del órgano de administración.

El Consejo de Administración de la entidad emisora aprobó en su reunión de 28 de octubre de 2021 nombrar consejeros delegados a dos miembros de dicho Consejo de Administración. En ellos se delegaron todas las facultades del Consejo de Administración, salvo las indelegables, y la delegación conferida en dichos consejeros les permite ejercer sus facultades de manera solidaria.

Los consejeros delegados de la Sociedad son: Don Pablo Uriarte Pérez-Moreiras y Don Joaquín López-Chicheri Morales. La Sociedad no tiene personal de alta dirección, por lo que su dirección ejecutiva está encomendada a los consejeros delegados.

(C) Comisión ejecutiva.

La Sociedad no cuenta, hoy en día, con una comisión ejecutiva.

(D) Comisión de Auditoría y Control.

La Sociedad, aunque tiene admitidas a negociación sus acciones en BME Growth, no es considerada entidad de interés público a los efectos del reglamento de auditoría de cuentas, ni tiene, por tanto, obligación legal de designar una comisión de auditoría. No obstante, dentro de las prácticas de buen gobierno asumidas voluntariamente, se ha constituido una comisión de auditoría y control cuya composición es la siguiente:

<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>
Marta Campello Calvo	Presidenta
Joaquín López-Chicheri Morales	Vocal
Pablo Uriarte Pérez-Moreiras	Vocal
Ivo Portabales González-Choren	Secretario

La Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad fue creada mediante acuerdo del Consejo de Administración de fecha 15 de septiembre de 2015. Esta no dispone de un reglamento interno propio, no obstante lo cual, las normas que regulan su funcionamiento se encuentran recogidas en el artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración y en el artículo 27 de los Estatutos Sociales.

Las normas del Reglamento del Consejo relativas a la Comisión de Auditoría y Control son del siguiente tenor literal:

“Artículo 14.- La Comisión de Auditoría y Control.

- 1. El Consejo de Administración constituirá con carácter permanente una Comisión de Auditoría y Control, órgano interno de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación.*
- 2. La Comisión de Auditoría y Control se compondrá por tres consejeros designados por el Consejo de Administración, entre los que deberá computarse al menos un consejero no ejecutivo y que no tengan la condición de Consejero Delegado.*
- 3. El Consejo de Administración designará al presidente de la Comisión de Auditoría y Control de entre los consejeros independientes que formen parte de ella, y a su secretario, que no necesitará ser consejero.*
- 4. Los miembros de la Comisión de Auditoría y Control serán nombrados por un periodo máximo de seis años, pero con el límite del plazo de expiración de su condición de consejero.*
- 5. La Comisión de Auditoría y Control tendrá las competencias establecidas en la ley, en los estatutos y, en todo caso, las siguientes:*

- a) *Informar a la Junta General de Accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia.*
- b) *Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, así como de sus sistemas de gestión de riesgos.*
- c) *Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.*
- d) *Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.*
- e) *Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, de acuerdo con la normativa aplicable.*
- f) *Supervisar la actividad de la auditoría interna de la Sociedad.*
- g) *Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la Comisión de Auditoría y Control, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría. En todo caso, deberá recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores de cuentas, o por las personas o entidades vinculadas a éstos, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.*
- h) *Emitir anualmente, con carácter previo al informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el párrafo anterior.*
- i) *Informar previamente al Consejo de Administración respecto de la información financiera que, por imperativos legales o de mercado, la Sociedad deba hacer pública periódicamente, debiendo asegurarse de que los estados financieros intermedios se formulan con los mismos criterios contables que las cuentas anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor de cuentas.*
- j) *Emitir los informes y desarrollar las actuaciones que, en su ámbito competencial, le correspondan, adicionalmente, de conformidad con el Sistema de gobierno corporativo o le sean solicitados por el Consejo de Administración.*

6. *La Comisión de Auditoría y Control se reunirá cuantas veces sean necesarias, a juicio de su presidente, para el ejercicio de sus competencias. También se reunirá cuando lo soliciten, como mínimo, dos de sus miembros. La Comisión quedará válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, la mayoría de sus miembros y sus acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de votos.*

7. *La Comisión de Auditoría y Control podrá requerir asimismo la presencia en sus reuniones de los auditores de cuentas.*

Desde su constitución, en el ejercicio 2015, se han celebrado varias reuniones de la Comisión de Auditoría y Control; una en el ejercicio 2015, tres en el ejercicio 2016, dos en el ejercicio 2017, dos en el ejercicio 2018, dos en el ejercicio 2019, dos en el ejercicio 2020, dos en el ejercicio 2021 y dos en el ejercicio 2022.

En relación con la adscripción de Dña. Marta Campello a la categoría de consejera “otros externos” y lo indicado en el artículo 14.3 del Reglamento del Consejo, Vitruvio se ha comprometido a regularizar la situación en un plazo no superior a seis meses, sea cambiando la composición del Consejo de Administración, o modificando los requisitos de pertenencia a las comisiones del Consejo de Administración de modo que se adecúen a su actual situación.

(E) Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

La Sociedad no cuenta, a día de hoy, con una Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

(F) Sociedad en la que se externalizan las labores de gestión de Vitruvio: “360 Cora Inmobiliario S.L.” (CorA).

La entidad 360 CorA Inmobiliario S.L. (anteriormente denominada “AM7 Proyectos”) fue constituida el 5 de diciembre de 2013, y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 31.715, folio 145, sección 8ª, hoja M-570664, inscripción 1ª. Su número de identificación fiscal es B-86886314 y se encuentra domiciliada en la calle Antonio Maura 7, bajo izquierda, C.P. 28015 de Madrid. El 24 de septiembre de 2019 se inscribió el cambio de denominación social, que en adelante se sería 360 Cora Inmobiliario S.L. Es la sociedad en la que Vitruvio delega los servicios profesionales de asesoramiento y gestión. Uno de los consejeros del Emisor es partícipe indirecto y administrador de CorA. La relación entre Vitruvio y CorA se regula en un contrato de prestación de servicios que se describe en el apartado 10.7.1 posterior (“*Contratos importantes—Contrato de gestión*”).

(G) Actividades desarrolladas al margen del emisor por los miembros del Consejo de Administración, cuando dichas actividades sean significativas con respecto a ese emisor.

No existen actividades desarrolladas al margen del emisor por los consejeros que sean significativas con respecto a Vitruvio, excepto por lo indicado en el apartado 10.3 (“*Información sobre los accionistas y los tenedores de valores—Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión y de la alta dirección*”).

(H) Relaciones familiares.

No existen relaciones familiares entre los miembros del Consejo de Administración a la fecha de aprobación del Folleto.

8.1.2 Datos sobre las cualificaciones y la experiencia pertinentes de gestión de los miembros de los órganos de administración, de gestión y/o de supervisión, así como de los altos directivos e información adicional

(A) Curriculum vitae.

A continuación, se incluye un breve *curriculum vitae* de los miembros del Consejo de Administración de Vitruvio.

(i) Presidente: Don Joaquín López-Chicheri Morales.

(a) Preparación y experiencia: Joaquín López-Chicheri Morales es licenciado en Derecho por la Universidad San Pablo-CEU. Profesor adjunto del Programa de Gestión Patrimonial de Activos Inmobiliarios del Instituto de Empresa (IE), donde fue alumno del Programa de Dirección de Empresas Inmobiliarias y también ha cursado el Master en Banca y Finanzas por el Centro de Estudios Garrigues, en el que posteriormente fue Coordinador del Método del caso durante seis años. Su experiencia en el mercado inmobiliario comienza en 2006, tanto en Madrid como, posteriormente, en Londres tanto en los mercados residencial como comercial. En 2013 regresa a España como socio director de 360°CorA y lanza el proyecto de Vitruvio, llevando la sociedad desde el patrimonio inicial de 7M de euros en julio de 2014 a los actuales 170 millones. Ha trabajado en Accenture, Deutsche Bank y Credit Suisse. En 2021 se integró como socio director del área inmobiliaria del grupo Abante, en cuya participada dedicada al asesoramiento inmobiliario -y de la que es administrador- externaliza la gestión Vitruvio (ver apartado 1.3.1 de la sección III “*Riesgos operativos—Existen potenciales conflictos de interés como consecuencia de que miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son, a su vez, accionistas de la compañía encargada de la gestión de los activos o consejeros de otras SOCIMIs y de que la gestora de la Sociedad no ofrece sus servicios en régimen de exclusividad*”) son, a su vez, accionistas de la Compañía encargada de la gestión de los activos o consejeros de otras SOCIMIs.).

(b) Dirección Profesional: Plaza de la Independencia número 6, C.P. 28001, de Madrid.

- (ii) Consejero delegado: Don Pablo Uriarte Pérez-Moreiras.
- (a) Preparación y experiencia: Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales con especialidad en Política Monetaria y Sector Público por la Universidad Complutense de Madrid y Chartered Financial Analyst (CFA) desde el año 2006. Comenzó su carrera como asesor financiero en Morgan Stanley, puesto que ocupó durante más de dos años. Posteriormente trabajó en Credit Suisse España donde ascendió durante los doce años que trabajó en la entidad hasta desempeñar el cargo de Director de Banca Privada. En 2013 inicia su recorrido en 360°CorA, participando también en el lanzamiento del proyecto inmobiliario de Vitruvio, sociedad en la que es consejero delegado desde 2015. En 2021 se integró como socio director del área comercial del grupo Abante, en cuya participada dedicada al asesoramiento inmobiliario externaliza la gestión Vitruvio (ver apartado 1.3.1 de la sección III “*Riesgos operativos—Existen potenciales conflictos de interés como consecuencia de que miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son, a su vez, accionistas de la compañía encargada de la gestión de los activos o consejeros de otras SOCIMIs y de que la gestora de la Sociedad no ofrece sus servicios en régimen de exclusividad*”).
- (b) Dirección Profesional: Plaza de la Independencia número 6, C.P. 28001, de Madrid.
- (iii) Vocal: Doña Marta Campello Calvo
- (a) Preparación y experiencia: es Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Deusto y está certificada por EFPA. Comenzó su carrera en Ab Asesores, titulándose como asesora financiera, antes de incorporarse al departamento de desarrollo de negocio de Morgan Stanley, llegando a ser directora de formación para España. Desde 2002, trabaja en Abante, donde inicialmente desempeñó el puesto de responsable del departamento de ventas al por menor. Desde hace 14 años forma parte del equipo de gestión de activos compaginando las tareas de selección de fondos de retorno absoluto y gestión de carteras. Desde 2018 es también directora de la división de Asesoramiento de Carteras y a partir de 2020 es la responsable del equipo de Selección de Fondos. Se convirtió en socia de Abante en 2009 y fue nombrada consejera de Vitruvio en 2021.
- (b) Dirección Profesional: Plaza de la Independencia número 6, C.P. 28001, de Madrid.
- (iv) Vocal: Don Jesús Martínez-Cabrera Peláez.
- (a) Preparación y experiencia: Licenciado en Derecho y Empresariales por ICADE, Executive MBA por el Instituto de Empresa, Global MBA también por el Instituto de Empresa y Executive Management & Coaching por Ashirdge Business School. Comenzó el desarrollo de su carrera profesional como máximo responsable de empresas inmobiliarias en 1980 en Carte, S.A., y después en Apartamentos Redondo, S.A. Paralelamente y desde 1986 desempeñó durante diez años diversos cargos de responsabilidad en Comercial de Laminados llegando a ser Adjunto a la Dirección y Consejero Delegado de Ferros do Litoral en Portugal. Desde 2002 ha desempeñado cargos de máxima responsabilidad liderando como Consejero Delegado proyectos siderúrgicos y logísticos en Balli Klöckner Sucursal en España, Jess Liberty, Smile Group International, Schmolz Bickenbach y Steelcom, ambos en España y Portugal, así como proyectos inmobiliarios con el cargo también de Consejero Delegado Delta Activa Patrimoniales. Representa en el Consejo a la familia Martínez-Cabrera.
- (b) Dirección Profesional: Plaza de la Independencia número 6, C.P. 28001, de Madrid.
- (v) Vocal: Don Juan Acero-Riesgo Terol.
- (a) Preparación y experiencia: Licenciado en Derecho por la Universidad CEU San Pablo y Máster en Asesoría Jurídica de Empresas por el Instituto de Empresa. Su carrera profesional comenzó en el departamento legal Zena Group, pasando posteriormente a desempeñar la función de “franchising manager” de Foster’s Hollywood (perteneciente al Grupo Zena). En este mismo grupo desempeñó la labor de Managing Director. Asimismo, desempeñó el rol de Manager de Real Estate para España de Marks & Spencer. Entre 2000 y

2003 trabajó para Parquesol Estate como Regional Manager de la zona centro. Entre 2005 y 2013 trabajó en Acervo Inmobiliaria, compañía de la que fue socio fundador. Actualmente ostenta los cargos de administrador de Brumana y Consejero Dominical de Vitruvio. Representa en el Consejo a las familias aportantes de las acciones de Brumana.

(b) Dirección Profesional: Plaza de la Independencia número 6, C.P. 28001, de Madrid.

(vi) Vocal: Don Andrés Femia Bustillo.

(a) Preparación y experiencia: Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Deusto. Ha ejercido cargos de Director de Estrategia y Finanzas y anteriormente Director de Reestructuración Financiera en Metrovacesa. Posee además una dilatada experiencia tanto financiera como de inversión gracias a los diversos puestos de responsabilidad que desempeñó en Londres en bancos de inversión como Merrill Lynch y Goldman Sachs. Fue consejero delegado de Única y, tras la absorción por Vitruvio, pasó a formar parte de su Consejo de Administración desde 2019.

(b) Dirección Profesional: Plaza de la Independencia número 6, C.P. 28001, de Madrid.

(vii) Vocal: Don Manuel Cereijo Trinidad.

(a) Preparación y experiencia: Licenciado en Derecho en 1980 en la Universidad de Murcia, tiene una amplia experiencia profesional: desde 1982 hasta 1985: Asesor Financiero Independiente (Autónomo); desde 1985 hasta 1991: Director General de INTERNATIONAL BROKERS, SA, AGENCIA DE VALORES; desde 1991 hasta 2002: Director de Desarrollo de Negocio de IBERAGENTES ACTIVOS, SA, SOCIEDAD DE VALORES; Desde 2002 hasta 2015: Director General del departamento de Ultra High Net Worth Individuals de POPULAR BANCA PRIVADA, SA (GRUPO BANCO POPULAR ESPAÑOL, SA). Desde 2015 hasta 2016: Banquero privado para oficinas multifamiliares (autónomo); Desde 2016 hasta la actualidad: Fundador, Miembro del Consejo de Administración y Director General de ALBATROS ACTIVOS XXI-EAFI, SL (Registro CNMV nº 198). Desde 2018 hasta la actualidad es Miembro del Consejo de Administración de Onchena, SL. También es miembro número 2020 del Instituto Español de Analistas Financieros / Spanish Institute of Financial Analyst (IEAF-FEF), integrado en la European Federation of Financial Analysts Societies (EFFAS). Don Manuel Cereijo representa en el Consejo a la entidad Onchena, S.L.

(b) Dirección Profesional: Plaza de la Independencia número 6, C.P. 28001, de Madrid.

(viii) Vocal: Don Tomás Hurtado Helguero.

(a) Preparación y experiencia: Arquitecto por la Universidad Politécnica de Madrid, ha sido profesor de Construcción V en la Universidad Camilo José Cela y Profesor Introducción a Modelos Tridimensionales en la Escuela de Arquitectura Técnica de la Universidad Politécnica de Madrid. En la actualidad es miembro electo de la Junta de Representantes del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid y pertenece a la Agrupación de Peritos Forenses de dicho Colegio. Ejerce libremente la profesión de arquitecto desde 1997. En 1989 funda Hurtado Helguero Arquitectos con dedicación principal a la vivienda libre cuyo ejercicio se mantiene hasta la actualidad con un volumen de más de 250.000 m² construidos entre edificación civil, militar y religiosa (de las que destaca la última realización de la Iglesia de la Reconciliación, perteneciente al Monasterio de la Conversión de las Hermanas Agustinas o los 5 pabellones de cargo realizados para el Ministerio de Defensa). En 2005 funda DBH arquitectura con dedicación exclusiva a la arquitectura deportiva, hoy AdeArquitectos cuyo ejercicio también se mantiene hasta la actualidad con un volumen de más de 850.000 m² construidos en obra nacionales e internacionales. Don Tomás representa a los antiguos partícipes de la sociedad absorbida en 2020, Fidelges.

(b) Dirección Profesional: Plaza de la Independencia número 6, C.P. 28001, de Madrid.

- (ix) Vocal: Torrealba y Bezares, S.L., representado por Don Eladio Bezares Munilla.
- (a) Preparación y experiencia del representante persona física: nace en Logroño en 1965. Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad de San Luis (Misuri). MBA por el IESE de Barcelona. Comienza su actividad laboral en la firma Control Presupuestario, S.A. en 1988. En 1992 se incorpora al Grupo familiar Torrealba y Bezares, S.L. donde ha desempeñado todo tipo de funciones ejecutivas y directivas vinculadas tanto a su actividad en el mundo del Packaging Flexible como al propio desarrollo corporativo del grupo. En la actualidad es consejero delegado de este. Adicionalmente ha sido y es Consejero en empresas cotizadas y no cotizadas, así como representante en numerosas instituciones riojanas de carácter económico y social.
- (b) Dirección Profesional: Plaza de la Independencia número 6, C.P. 28001, de Madrid.
- (x) Secretario no consejero: Don Ivo Portabales González-Choren.
- (a) Preparación y experiencia: Socio fundador y actual Socio Director de DA Lawyers, responsable del Departamento de Corporate con más de treinta años de experiencia en Derecho Mercantil, M&A, asesoramiento a fondos de capital riesgo, procesos de salida a Bolsa, constitución y asesoramiento a SOCIMIs y experto en reestructuración y sucesión de empresas familiares. Es Secretario del Consejo en empresas cotizadas y entidades gestoras y Árbitro de la Cámara de Comercio de Madrid. Sus principales clientes son fondos de capital de riesgo, SOCIMIs y empresas cotizadas.
- (b) Dirección Profesional: Plaza de la Independencia número 6, C.P. 28001, de Madrid.
- (B) Declaración de no condena, responsabilidad en quiebra, suspensión de pagos o liquidación, ni de incriminación y/o sanción por autoridades estatutarias o reguladoras.

Se hace constar que ningún miembro del Consejo de Administración de Vitruvio: (i) ha sido condenado por delito de fraude en los cinco años anteriores a la fecha del presente documento, (ii) ha estado relacionado, en calidad de responsable, con ninguna sociedad mercantil en quiebra, suspensión de pagos o liquidación, en los cinco años anteriores, (iii) ha sido incriminado pública y oficialmente, o sancionado por las autoridades o reguladoras o descalificado por tribunal alguno por su actuación como miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de un emisor y (iv) ha sido inhabilitado por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco años anteriores.

8.2 Remuneración y Beneficios.

8.2.1 *Importe de la remuneración pagada (incluidos los honorarios contingentes o diferidos) y prestaciones en especie concedidas a esas personas por el emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquiera de esas personas al emisor y sus filiales.*

La remuneración de los consejeros se regula en el artículo 26 de los Estatutos Sociales. En este sentido, la redacción actual de los Estatutos Sociales indica que la retribución de los consejeros por tal condición consistirá en dietas por asistencia efectiva a las reuniones del Consejo de Administración, fijando una cuantía máxima por dieta que será determinada por la Junta de Accionistas de manera anual y que continuará vigente hasta que no se acuerde una modificación de la misma. Además, la remuneración deberá guardar una proporción razonable con la importancia de la Sociedad, la situación económica que tuviera en cada momento y los estándares de mercado de empresas comparables.

Con fecha 6 de junio de 2018, la Junta de Accionistas de la Sociedad aprobó modificar la remuneración del Consejo de Administración, estableciendo una nueva remuneración de 500 euros por asistencia efectiva a reuniones del Consejo, cantidad que será completada hasta 1.000 euros por Consejo en el caso de que el NAV haya experimentado un incremento positivo respecto del ejercicio inmediatamente anterior. Desde entonces, no se ha modificado. Véase el apartado 12 “Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento” para más información sobre el NAV. De conformidad con lo anterior, durante el ejercicio

2022, la dieta establecida fue de 500 euros por asistencia efectiva a reuniones del Consejo. La cuantía total devengada en 2022 por este concepto ha ascendido a 11.000 euros (27.000 euros en 2021).

Los consejeros podrán percibir retribuciones por la realización de servicios o trabajos distintos de los inherentes a su condición de administrador.

Los consejeros ejecutivos perciben su retribución indirectamente como consecuencia de sus contratos laborales con distintas participadas del grupo Abante, sociedad holding dueña del 100% de CorA. Las condiciones de retribución pactadas entre el Emisor y CorA se detallan en el apartado 10.7.1 posterior (“*Contratos importantes—Contrato de gestión*”).

Por último, se informa de que la Compañía ha satisfecho la prima por un seguro de responsabilidad civil para todos los miembros del Consejo cuyo importe anual total es aproximadamente de 7.600 euros.

8.2.2 Importes totales provisionados o acumulados por Vitruvio o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.

No existe ni ha existido ningún importe para hacer frente a prestaciones de pensión, jubilación o similar.

8.3 Acciones y opciones de compra de acciones de los consejeros.

Según los datos que obran en poder de la Sociedad, el número de acciones de Vitruvio de las que los actuales consejeros son propietarios a título individual, directa o indirectamente, a fecha del Folleto, son las que se indican a continuación:

Consejero	Nº de derechos de voto			% sobre el total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Total	
D. Joaquín López-Chicheri Morales ⁽¹⁾	81.000	1.500	82.500	1,01%
D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras ⁽²⁾	-	21.000	21.000	0,26%
Dña. Marta Campello Calvo	-	-	-	-
D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez	100.000	-	100.000	1,22%
D. Juan Acero-Riesgo Terol	31.703	-	31.703	0,39%
D. Andrés Femia Bustillo	18.232	-	18.232	0,22%
D. Manuel Cereijo Trinidad	-	-	-	-
D. Tomás Hurtado Helguero	1.700	-	1.700	0,02%
Torrealba y Bezares, S.L.	261.355	-	261.355	3,19%

Notas

(1) Participación indirecta a través de Cora Capital, S.L., sociedad que controla y en la que ostenta el cargo de administrador único.

(2) Participación a través de Talisker Capital, S.L., sociedad que controla y en la que ostenta el cargo de administrador único.

No existen opciones de compra de acciones de Vitruvio a favor de los consejeros.

9. INFORMACIÓN FINANCIERA E INDICADORES CLAVE DE RESULTADOS.

9.1 Información financiera histórica.

Las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 2021 y 2022, han sido aportadas a la CNMV y están publicadas en la página web de BME Growth ([BME Growth](#)) y de Vitruvio (www.vitruviosocimi.es). Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2021 están depositadas en el Registro Mercantil de Madrid, mientras que las correspondientes al ejercicio 2022 fueron aprobadas por la Junta General de la Sociedad en su reunión de 23 de mayo de 2023 y están en proceso de depositarse en el Registro Mercantil de Madrid. La información disponible en estos sitios web no forma parte del Folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que expresamente ha sido incorporada por referencia al Folleto.

9.1.1 Información financiera histórica auditada correspondiente a los ejercicios 2021 y 2022.

(A) Balance de situación.

euros	31.12.2022 (Auditado)	Variación %	31.12.2021 (Auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	142.279.099,16	-5,55%	150.646.681,03
Inmovilizado intangible	2.368.353,23	-7,73%	2.566.697,99
Inversiones inmobiliarias	133.652.135,38	-6,03%	142.221.885,90
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	300.000,00	-	300.000,00
Inversiones financieras	5.958.610,55	7,21%	5.558.097,14
ACTIVO CORRIENTE	2.973.769,54	-19,82%	3.708.788,57
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-	1.028.708,89
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	108.892,07	-85,29%	740.425,28
Inversiones financieras	1.037.443,70	7,62%	964.012,91
Efectivo y otros activos líquidos	1.827.433,77	87,31%	975.641,49
TOTAL ACTIVO	145.252.868,70	-5,90%	154.355.469,60

Activo no corriente.

Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible de Vitruvio se compone de una concesión administrativa y el fondo de comercio de la Sociedad. La partida de inmovilizado intangible ha sufrido los siguientes movimientos:

euros	31.12.2022 (Auditado)	31.12.2021 (Auditado)
Coste		
Concesión administrativa	3.020.612,52	3.020.612,52
Fondo de Comercio	1.274.156,64	1.274.156,64
Total	4.294.769,16	4.294.769,16
Amortización acumulada		
Concesión administrativa	(1.150.547,32)	(944.541,52)
Fondo de Comercio	(775.868,61)	(648.452,85)
Total	(1.926.415,93)	(1.592.994,37)
Deterioro	--	(135.076,80)

<u>euros</u>	<u>31.12.2022</u> <u>(Auditado)</u>	<u>31.12.2021</u> <u>(Auditado)</u>
Valor neto	2.368.353,2	2.566.697,99

La concesión administrativa recoge el derecho de superficie sobre un inmueble en Mercamadrid para la explotación directa o para la cesión en arrendamiento. El derecho está vigente hasta enero de 2032. Este activo computa dentro de los inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento a los efectos de la Ley de SOCIMIs. La concesión administrativa está gravada con una hipoteca en garantía de un préstamo concedido por Abanca a la Sociedad.

El fondo de comercio surge por la operación de fusión por absorción de la sociedad Brumana, llevada a cabo en el ejercicio 2016 y de la fusión por absorción de Consulnor en el ejercicio 2017. La unidad generadora de efectivo a la que se ha asignado el fondo de comercio corresponde a los inmuebles absorbidos de Brumana y Consulnor, respectivamente.

Por lo que respecta a las correcciones valorativas por deterioro, teniendo en cuenta el valor obtenido en las tasaciones inmobiliarias realizadas por Savills Valoraciones como experto independiente, la Sociedad ha revertido el deterioro de valor registrado al cierre del ejercicio anterior de la concesión administrativa (sin movimientos en la dotación de deterioro en 2021), registrado en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias que se muestra más adelante "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-Deterioros y pérdidas".

Inversiones inmobiliarias

Las variaciones de las "Inversiones inmobiliarias" durante 2022 y 2021 han sido las siguientes:

	<u>31.12.2021</u>	<u>Altas / Dotación</u>	<u>Trasposos</u>	<u>Bajas / Reversión</u>	<u>31.12.2022</u>
Coste					
Terrenos	104.698.335,42	-	-	(4.687.934,09)	100.010.401,33
Construcciones	52.962.373,07	-	617.700,17	(1.609.371,38)	51.970.701,86
Inversiones inmobiliarias en curso	10.186,85	626.922,02	(617.700,17)	(781,03)	18.627,67
Total	<u>157.670.895,34</u>	<u>626.922,02</u>	-	<u>(6.298.086,50)</u>	<u>151.999.730,86</u>
Amortización Acumulada					
Construcciones	(4.679.058,99)	(975.004,92)	-	87.062,21	(5.567.001,70)
Total	<u>(4.679.058,99)</u>	<u>(975.004,92)</u>	-	<u>87.062,21</u>	<u>(5.567.001,70)</u>
Deterioro	<u>(10.769.950,45)</u>	<u>(2.545.587,61)</u>	-	<u>534.944,28</u>	<u>(12.780.593,78)</u>
Valor neto	142.221.885,90				133.652.135,38

	<u>31.12.2020</u>	<u>Altas / Dotación</u>	<u>Trasposos</u>	<u>Bajas / Reversión</u>	<u>31.12.2021</u>
Coste					
Terrenos	108.689.226,93	-	(807.757,98)	(3.183.133,53)	104.698.335,42
Construcciones	54.258.612,84	1.070.177,06	(251.307,46)	(2.115.109,37)	52.962.373,07
Inversiones inmobiliarias en curso	10.186,85	-	-	-	10.186,85
Total	<u>162.958.026,62</u>	<u>1.070.177,06</u>	<u>(1.059.065,44)</u>	<u>(5.298.242,90)</u>	<u>157.670.895,34</u>

	<u>31.12.2020</u>	<u>Altas / Dotación</u>	<u>Trasposos</u>	<u>Bajas / Reversión</u>	<u>31.12.2021</u>
Coste					
Amortización Acumulada					
Construcciones	(3.901.398,93)	(996.707,23)	30.356,55	188.690,62	(4.679.058,99)
Total	<u>(3.901.398,93)</u>	<u>(996.707,23)</u>	<u>30.356,55</u>	<u>188.690,62</u>	<u>(4.679.058,99)</u>
Deterioro	<u>(10.347.225,24)</u>	<u>(483.756,57)</u>	-	<u>61.031,36</u>	<u>(10.769.950,45)</u>
Valor neto	<u>148.709.402,45</u>				<u>142.221.885,90</u>

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes constituidos por bienes inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones, así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

Los movimientos en las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2022 tienen su origen en la desinversión de los locales ubicados en calle Sánchez Barcaiztegui y en Marqués de la Ensenada, así como en la finalización de las obras de intensificación de uso llevadas a cabo en Aguirre 1 Planta 2ª. La baja del inmueble de Marqués de la Ensenada, además de los correspondientes movimientos en las cuentas de Terrenos y Construcciones, ha motivado que quede saldada la cuenta de "Activos no corrientes mantenidos para la venta". Tras la intensificación de uso de Aguirre, que incluye la activación de los importes correspondientes a las obras finalizadas (trasposos), se han vendido todos los inmuebles resultantes de la transformación.

La venta de estos inmuebles ha generado en 2022 un beneficio por importe de 1.897.711,52 euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-Resultados por enajenaciones y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias que se muestra más adelante. Los inmuebles de Sánchez Barcaiztegui y en Marqués de la Ensenada han cumplido con el período de tenencia de tres años previsto en el régimen SOCIMI, por lo que no se ha requerido ningún tipo de regularización a efectos del IS.

El inmueble de Aguirre no ha cumplido con el periodo de tenencia de tres años previsto en el régimen SOCIMI, por lo que se ha procedido, por un lado, a registrar un gasto igual al IS que corresponderá liquidar por el resultado contable y, por otro, a regularizar la partida de pasivos por impuestos diferidos. Ambas partidas han sido provisionadas por los importes de -39.983,29 y -96.139,38 euros, respectivamente.

Las altas del ejercicio 2021 en inversiones inmobiliarias en curso correspondieron a reformas e instalaciones que se estaban realizando en diferentes propiedades. El traspaso del ejercicio 2021 consistió en un inmueble reclasificado al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del activo corriente del balance cuyo valor neto contable ascendía a 1.028.708,89 euros, ya que existía un contrato de arras firmado para la futura venta del inmueble.

Las bajas del ejercicio 2021 correspondieron a siete inmuebles, seis situados en la provincia de Barcelona y otro en Madrid, que generaron una pérdida neta por su venta por importe de 217.118,29 euros, registrada en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-Resultados por enajenaciones y otras". Estos inmuebles habían cumplido con el período de permanencia en el régimen SOCIMI de tres años, por lo que no se requirió ningún tipo de regularización a efectos del IS.

Determinadas inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas cuyos valores netos contables ascienden a 96.896.179 101.417.926 y 1.870.065 euros (98.473.471 y 1.940.994 euros en 2021), respectivamente, están gravados con hipotecas en garantía de diversos préstamos concedidos por entidades financieras cuyo importe adeudado a 31 de diciembre de 2022 asciende al total de la deuda financiera (41.263.593,74 euros en 2022 y 45.092.642 euros en 2021).

El apartado 2.4.1 (“Inversiones importantes del emisor desde el final del período cubierto por la información financiera histórica incluida en el Folleto hasta la fecha del Folleto”) detalla las inversiones inmobiliarias a fecha 31 de marzo de 2023 con indicación de su destino comercial, entre otros aspectos.

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

Esta partida se corresponde con la inversión de Vitruvio en el capital de la sociedad Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A. derivada de la capitalización del derecho de crédito originado en la venta por parte de Vitruvio, con fecha 8 de noviembre de 2022, de 300.000 acciones de Primero H Activos S.L., a Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A.

Con fecha 29 de noviembre de 2022, una vez alcanzada la fecha de pago de la venta anterior sin que éste se hubiese producido, Vitruvio y Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A., declararon la cantidad de 300.000 euros como deuda líquida, vencida y exigible con efectos desde el día 1 de diciembre de 2022. Posteriormente, con fecha 22 de diciembre de 2022, la Junta General de Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A., aprobó un aumento de capital mediante la capitalización del citado crédito para permitir la entrada de Vitruvio en su capital social y extinguir su deuda frente a la Sociedad. A la fecha de este Folleto, Vitruvio ostenta únicamente una participación del 21,84% del capital de Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A. Véanse los apartados 2.2.1(A) (“Descripción empresarial—Estrategia y objetivos—Criterios de inversión—Composición de la cartera de inmuebles”) y 2.5(B) (“Estudio operativo y financiero”) de esta sección.

Inversiones financieras

La composición al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 de esta partida del balance es la siguiente:

euros	31.12.2022	31.12.2021
	(Auditado)	(Auditado)
Activo financiero Parla	421.190,29	1.213.466,93
Derecho de cobro del Ministerio de Fomento	552.640,64	666.802,80
Fondo de reserva del préstamo Santander	2.565.010,39	2.418.341,49
Depósitos y fianzas	1.404.162,29	1.259.484,92
Activos por derivados financieros a l/p (instrumentos de cobertura)	1.015.606,94	-
Total	5.958.610,55	5.558.097,14

- (a) Activo financiero Parla y fondo de reserva del préstamo Santander: en el ejercicio 2018, la Sociedad adquirió a un tercero un derecho de superficie y la propiedad superficiaria derivada del mismo arrendado a la AVS mediante una renta periódica actualizable anualmente por el IPC y con vencimiento en junio de 2024. Este activo está gravado con un préstamo con el Banco Santander a un tipo de interés variable (Euríbor a 12 meses) y con vencimiento en julio de 2033, cuyo principal asumido por esta operación ascendió a 4.401.810,46 euros. El préstamo está garantizado con las rentas a cobrar de la AVS y con el fondo de reserva acumulado. Para amortizar el préstamo, el Banco Santander retiene parte de la cuota mensual pagada por la AVS a la Sociedad, y la destina a dotar el fondo de reserva del préstamo. De este modo, junto con las amortizaciones mensuales abonadas por Vitruvio, la Sociedad prevé que el préstamo se habrá amortizado en junio de 2024.

Teniendo en cuenta lo anterior, este activo se ha registrado como un activo financiero, valorándose inicialmente por su valor de adquisición y revisando su valoración de acuerdo con su coste amortizado.

El activo financiero de Parla genera un tipo de interés efectivo resultado de actualizar las rentas futuras a cobrar de la AVS al valor de adquisición del activo que ascendió a 3.865.880,88 euros. Por otro lado, la valoración del activo financiero de Parla dentro de la partida de inversiones financieras a largo plazo del balance ha ascendido a 31 de diciembre de 2022 a 421.190,29 euros (1.213.466,93 euros en 2021).

- (b) Derecho de cobro del Ministerio de Fomento: consiste en un derecho de crédito de la Sociedad frente al Ministerio de Fomento, derivado de la subvención por el 40% de la cuotas a pagar por el préstamo frente al Banco Santander, que está aparejado al derecho de superficie y propiedad superficiaria adquirido a un tercero y conferido por la AVS.
- (c) Depósitos y fianzas: es el resultado de la suma de diferentes partidas del balance, esto es, las fianzas depositadas en la AVS y los depósitos de los arrendatarios.
- (d) Activos por derivados financieros a l/p (instrumentos de cobertura): consistente en la valoración del contrato de permuta financiera de tipo de interés variable a fijo con Abanca.

Activo corriente.

No existe ninguna restricción para la libre disposición de los saldos correspondientes a la partida de “Tesorería e inversiones equivalentes”.

No obstante, la Sociedad tiene contabilizada en sus activos financieros la pignoración de los derechos de crédito derivados de un depósito de 168.392,29 euros a favor de Abanca. La prenda fue otorgada cuando la Sociedad contrató la financiación de Abanca el 30 de noviembre de 2017, si bien las partes acordaron su levantamiento sujeto a la condición de que Vitruvio redujese la exposición a las rentas procedentes de sus contratos de arrendamiento con Banco Caixa Geral del 28% al 14%. A cierre de 2022 y de marzo de 2023 la Sociedad ha cumplido dicha condición, por lo que considera este saldo incluido en su tesorería y otros activos líquidos equivalentes a los efectos del cálculo de la deuda financiera neta, aun cuando las partes no han cancelado formalmente la prenda. Véase el apartado 12 “Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento” para más información sobre la deuda financiera neta.

Por otro lado, en virtud del contrato de financiación suscrito con Abanca, el saldo de la cuenta bancaria donde Vitruvio tiene domiciliadas las cuotas e intereses de dicho préstamo es indisponible hasta que se verifica el cumplimiento mensual de las obligaciones de pago de Vitruvio de modo que, una vez comprobado, se traspasa el saldo restante a una cuenta con plena disponibilidad.

Patrimonio Neto y Pasivo.

euros	31.12.2022 (Auditado)	Variación	31.12.2021 (Auditado)
PATRIMONIO NETO	97.493.979,38	0,73%	96.791.178,29
Fondos Propios	96.180.399,56	-0,54%	96.705.979,25
Capital	82.007.500,00	-	82.007.500,00
Prima de emisión	11.857.709,02	-7,13%	12.768.277,94
Reservas	775.171,70	19,61%	648.073,26
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-320.248,88	-25,56%	-430.190,15
Resultado del ejercicio	2.677.796,52	56,38%	1.712.318,20
Dividendo a cuenta	-817.528,80	-	-
Ajustes por cambio de valor de instrumentos de cobertura	1.015.606,94	-346,85%	-411.422,32
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	297.972,88	-40,00%	496.621,36
PASIVO NO CORRIENTE	43.414.450,12	-17,44%	52.582.595,68
Deudas con entidades de crédito	35.944.132,83	-18,05%	43.861.379,03
Derivados	-	-	411.422,32
Otros pasivos financieros	1.537.299,72	-6,14%	1.637.937,51
Pasivos por impuesto diferido	5.933.017,57	-11,07%	6.671.856,82

euros	31.12.2022 (Auditado)	Variación	31.12.2021 (Auditado)
PASIVO CORRIENTE	4.344.439,20	-12,79%	4.981.695,63
Provisiones a corto plazo	-	-	-
Deudas con entidades de crédito	3.215.895,07	-1,18%	3.254.443,43
Otros pasivos financieros	-	-	41.181,86
Acreedores comerciales y otras ctas a pagar	825.845,93	-33,83%	1.248.106,91
Periodificaciones	302.698,20	-30,89%	437.963,43
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	145.252.868,70	-5,90%	154.355.469,60

El importe registrado en el patrimonio neto bajo el epígrafe de “Subvenciones, donaciones y legados recibidos” se corresponde con el 40% del principal a pagar en las cuotas del préstamo con el Banco Santander.

(B) Cuenta de pérdidas y ganancias.

euros	31.12.2022 (Auditado)	Variación %	31.12.2021 (Auditado)
Importe neto de la cifra de negocios	8.225.527,93	4,05%	7.905.126,55
Otros ingresos de explotación	215.449,87	-6,48%	230.374,12
Gastos de personal	-164.768,10	-6,18%	-175.618,53
Otros gastos de explotación	-3.278.912,17	-1,56%	-3.331.018,44
Amortización del inmovilizado	-1.308.426,48	-1,63%	-1.330.128,79
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	13.455,94	-101,92%	-700.874,86
Diferencia negativa de combinaciones de negocio	-	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.702.326,99	42,51%	2.597.860,05
Ingresos financieros	129.595,24	337,05%	29.652,51
Gastos financieros	-929.716,67	-8,01%	-1.010.687,96
RESULTADO FINANCIERO	-800.121,43	-18,44%	-981.035,45
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.902.205,56	79,50%	1.616.824,60
Impuestos sobre beneficios	-224.409,04	-335,00%	95.493,60
RESULTADO EJERCICIO	2.677.796,52	56,38%	1.712.318,20

El importe neto de la cifra de negocios ascendió a 8.225.527,93 euros en 2022, lo que supuso un 4,05% más que el ejercicio anterior. La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones es la siguiente:

	31.12.2022 (Auditado)	31.12.2021 (Auditado)
Importe neto cifra de negocios	8.225.527,93	7.905.126,55
Arrendamiento de inmuebles	7.598.611,86	7.343.783,31
Refacturación de gastos	626.916,07	561.343,24
TOTAL	8.225.527,93	7.905.126,55

La totalidad del importe neto de la cifra de negocio (*Gross Rental Income*) de ambos periodos ha sido obtenida en territorio español. Los ingresos de Vitruvio se desglosan en la siguiente tabla:

Ingresos	2022	2021
Residencial	1.871.680,18	1.675.331,95
Oficinas	1.931.153,42	1.733.322,65
Locales comerciales	3.343.599,50	3.451.687,79
Industrial	1.079.094,83	1.044.784,16
TOTAL	8.225.527,93	7.905.126,55

La partida “Otros gastos de explotación” incluye por un lado “Tributos” (principalmente IBI y “Ajustes en la imposición indirecta”), “Variación de provisiones por operaciones comerciales” y el epígrafe “Servicios exteriores” que recoge principalmente el coste de la gestión de los activos inmobiliarios y que se detalla a continuación.

Gastos por Servicios Exteriores (€)	2022	2021
Arrendamientos	123.430,92	154.397,81
Mantenimiento y reparaciones	162.294,65	171.587,00
Servicios de profesionales independientes	1.330.654,84	1.600.048,26
Prima de seguros	39.057,88	42.091,84
Servicios bancarios y similares	2.838,81	2.922,84
Publicidad y relaciones públicas	3.927,14	18.582,56
Gastos de comunidad de propietarios	321.283,93	326.601,33
Suministros	257.008,69	218.149,81
Otros gastos	-27.803,03	54.721,40
TOTAL	2.212.693,83	2.589.102,85

Tal y como se explica en el apartado anterior (“*Información financiera histórica auditada correspondiente a los ejercicios 2021 y 2022—Balance de situación—Activo no corriente—Inversiones inmobiliarias*”), el epígrafe de “*Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado*” incluye, de un lado (i) la venta de los locales ubicados en calle Sánchez Barcaiztegui y en Marqués de la Ensenada y determinadas viviendas de Aguirre 1, tras la intensificación de uso, cuyas ventas generaron en 2022 un beneficio por importe de 1.897.711,52 euros; y (ii) de otro, deterioros netos por importe de 1.884.255,58 euros en un total de 31 activos inmobiliarios (correspondientes a deterioros de valor de 2.515.231,06 euros y reversiones de deterioros de ejercicios anteriores por importe de 630.975,48 euros).

Las bajas del ejercicio 2021 correspondieron a siete inmuebles, seis situados en la provincia de Barcelona y otro en Madrid (calle Sánchez Barcaiztegui), que generaron una pérdida neta por su venta por importe de 217.118 euros, registrada en el epígrafe “*Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado—Resultados por enajenaciones y otras*”. Concretamente, las desinversiones de los seis locales ubicados en Barcelona generaron minusvalías por importe de 271.081 euros, mientras que la venta del local ubicado en Madrid generó una plusvalía de 217.118 euros.

En cuanto a la partida de gasto financiero, se han devengado, a cierre de 2022 y a cierre de 2021, los siguientes intereses derivados de los préstamos suscritos por Vitruvio:

euros	Intereses devengados	
Entidad financiera (año)	31.12.2022	31.12.2021
Préstamo Bankinter (2016)	129.547,30	139.697,02
Préstamo Bankia (2016)	56.814,03	52.502,67
Préstamo Abanca (2017)	153.239,67	164.945,83
Préstamos Caixa Bank, Laboral Kutxa, Sabadell y Bankinter (2015)	282.401,11	317.781,54

euros	Intereses devengados	
Préstamo Santander (2018)	46.957,77	56.458,56
TOTAL	668.959,88	731.385,62

Asimismo, se han abonado, en 2022 y 2021, los siguientes importes para la amortización del principal de los préstamos suscritos por Vitruvio:

euros	Importes abonados (amortización principal)	
Entidad financiera (año)	31.12.2022	31.12.2021
Préstamos Caixa Bank, Laboral Kutxa, Sabadell y Bankinter (2015)	47.269	335.116
Préstamo Bankinter (2016)	58.805	57.841
Préstamo Bankia (Caixabank) (2016)	22.830	23.466
Préstamo Abanca (2017)	113.852	112.720
Préstamo Santander (2018)	24.017	23.581
TOTAL	266.773	552.725

(C) Estados de flujos de efectivo.

El estado de flujos de efectivo de los ejercicios completos auditados es el siguiente:

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (euros)	2022	2021
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	2.902.205,56	1.616.824,60
2. Ajustes del resultado.	2.318.180,25	2.893.101,86
a) Amortización del inmovilizado (+).	1.308.426,48	1.330.128,79
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	2.305.992,34	594.376,16
c) Variación de provisiones (+/-)	-	-30.908,35
d) Imputación de subvenciones (-)	-198.648,48	-198.648,48
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	-1.897.711,52	217.118,29
f) Ingresos financieros (-).	-129.595,24	-29.652,51
g) Gastos financieros (+).	929.716,67	1.010.687,96
h) Otros ingresos y gastos (-/+)	-	-
3. Cambios en el capital corriente. Diferencia N - N-1	-701.329,50	1.440.186,55
a) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).	-140.459,96	606.198,23
b) Otros activos corrientes (+/-).	-	-
c) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).	-560.869,54	833.988,32
d) Otros pasivos corrientes (+/-)	-	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.	-1.461.868,33	-848.129,09
a) Pagos de intereses (-).	-847.680,12	-903.024,06
b) Cobros de intereses (+).	36.642,20	6.070,05
c) Cobros (pagos) por el impuesto sobre beneficios (-/+)	-650.830,41	48.824,92
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación	3.057.187,98	5.101.983,92
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (euros)	2022	2021
6. Pagos por inversiones (-).	-904.014,31	-3.912.721,97
a) Empresas del grupo y asociadas	-	-300.000,00
b) Inversiones inmobiliarias.	-626.922,02	-3.498.974,53
c) Otros activos financieros.	-277.092,29	-113.747,44
7. Cobros por desinversiones (+).	10.040.463,72	5.675.510,94
d) Inversiones inmobiliarias.	9.128.755,65	4.831.402,63
e) Otros activos financieros.	911.708,07	844.108,31
h) Fusión	-	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión	9.136.449,41	1.762.788,97
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.	65.807,89	41.024,42
a) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio.	-403.816,60	-290.517,21
b) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio.	469.624,49	331.541,63
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.	-8.138.468,90	-4.406.043,23
a) Emisión	-	-
4. Otras Deudas (+)	-	-
b) Devolución y amortización de	-8.138.468,90	-4.406.043,23
2. Deudas con entidades de crédito (-).	-8.037.831,11	-4.324.238,36
4. Otras Deudas (-).	-100.637,79	-81.804,87
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.	-3.269.184,10	-2.450.330,40
a) Dividendos (-).	-3.269.184,10	-2.450.330,40
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/- 9+/-10-11)	-11.341.845,11	-6.815.349,21
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)	851.792,28	49.423,68
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	975.641,49	926.217,81
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	1.827.433,77	975.641,49

(D) Estados de cambios en el patrimonio neto.

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2022

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
A. SALDO AJUSTADO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	82.007.500,00	23.417.780,37	649.740,74	-472.882,05	-8.199.172,03	-	-642.504,20	695.269,84	97.455.732,67
I. Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto	-	-	-	-	1.712.318,20	-	231.081,88	-198.648,48	1.744.751,60
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-2.450.330,40	-1.667,48	42.691,90	-	-	-	-	-2.409.305,98
4. (-) Distribución de dividendos	-	-2.450.330,40	-	-	-	-	-	-	-2.450.330,40
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-1.667,48	42.691,90	-	-	-	-	41.024,42
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-8.199.172,03	-	-	8.199.172,03	-	-	-	-
B. SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	82.007.500,00	12.768.277,94	648.073,26	-430.190,15	1.712.318,20	-	-411.422,32	496.621,36	96.791.178,29
C. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2022	82.007.500,00	12.768.277,94	648.073,26	-430.190,15	1.712.318,20	-	-411.422,32	496.621,36	96.791.178,29
I. Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto	-	-	-	-	2.677.796,52	-	1.427.029,26	-198.648,48	3.906.177,30
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-910.568,92	-44.133,38	109.941,27	-1.541.086,38	-817.528,80	-	-	-3.203.376,21
4. (-) Distribución de dividendos	-	-910.568,92	-	-	-1.541.086,38	-817.528,80	-	-	-3.269.184,10
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-44.133,38	109.941,27	-	-	-	-	65.807,89
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	171.231,82	-	-171.231,82	-	-	-	-
D. SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	82.007.500,00	11.857.709,02	775.171,70	-320.248,88	2.677.796,52	-817.528,80	1.015.606,94	297.972,88	97.493.979,38

9.1.2 Cambio de fecha de referencia contable.

La Sociedad no ha cambiado su fecha de referencia contable durante el periodo respecto del que se debe presentar la información financiera histórica.

9.1.3 Normas contables.

La información financiera de Vitruvio contenida en el presente Folleto ha sido elaborada de acuerdo con lo establecido en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto de 1514/2007, y modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre y el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, así como en la demás legislación mercantil vigente.

9.1.4 Cambio de marco contable.

No procede.

9.1.5 Preparación de la información financiera auditada con arreglo a las normas nacionales de contabilidad.

Véase el apartado 9.1.3 anterior.

9.1.6 Estados financieros consolidados.

No procede.

9.1.7 Antigüedad de la información financiera.

La fecha de cierre de los estados financieros auditados del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022 no excede en más de 16 meses a la fecha del Folleto.

9.2 Información intermedia y demás información financiera.

El Emisor no ha publicado de información financiera trimestral o semestral desde la fecha de sus últimos estados financieros auditados, esto es, los cerrados a 31 de diciembre de 2022, por lo que no procede.

9.3 Auditoría de la información financiera anual.

9.3.1 Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica.

Las cuentas anuales de los ejercicios 2021 y 2022 han sido auditadas por Mazars Auditores, S.L.P., domiciliada en calle Alcalá 63, 28014 de Madrid, con CIF B-61622262 y núm. S1189 de inscripción 41 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC).

Los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2022, no incluyen limitaciones al alcance, ni párrafos de énfasis ni salvedad alguna. Durante el periodo cubierto por la información seleccionada no se han producido renunciaciones o revocación de los auditores de cuentas de la Sociedad.

9.3.2 Una indicación de otra información en el Folleto que haya sido auditada por los auditores.

No existe otra información auditada.

9.3.3 Fuente de información financiera del documento de registro que no se haya extraído de los estados financieros

La valoración de los activos de Vitruvio a 31 de diciembre de 2022 se ha extraído del informe de valoración emitido por Savills Valoraciones. Este informe está complementado por una valoración independiente de Savills Valoraciones, a 15 de marzo de 2023, sobre el inmueble adquirido por la Sociedad en esa misma fecha y que se explica en detalle en el apartado 2.4.1.

Asimismo, el Folleto recoge información relativa a sendos informes de valoración de las acciones de la Compañía a 31 de diciembre de 2022 elaborados por Savills Consultores y Grant Thornton.

El apartado 12 de esta sección (“Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento”) incluye magnitudes y ratios financieros extraídos de la contabilidad interna y del sistema de información de gestión con el que cuenta la Sociedad, y que no han sido objeto de auditoría de forma separada.

La información financiera referida a 31 de marzo de 2023 y al periodo de tres meses cerrado a esa misma fecha tampoco ha sido objeto de auditoría ni revisión limitada por parte del auditor de la Sociedad.

9.4 Indicadores clave de resultados

Ver apartado 12 “Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento” de esta sección.

9.5 Cambio significativo en la posición financiera o comercial de Vitruvio.

Entre el 1 de enero de 2023 y la fecha de registro del Folleto, no ha habido cambios significativos en la posición financiera de Vitruvio.

9.6 Política de dividendos.

Vitruvio, con cumplimiento de los límites que establece la Ley de Sociedades de Capital, aspira a abonar en cuatro pagos los dividendos generados. La política de dividendos consiste en el abono en noviembre de un dividendo a cuenta del ejercicio en curso, dejando para los pagos de febrero, mayo y julio el resto del beneficio. En ocasiones, cuando los flujos de caja operativos sean superiores al beneficio contable (como es el caso del ejercicio 2022), Vitruvio se reserva la posibilidad de complementar con devolución de prima de emisión el dividendo contra el beneficio contable. La regulación del reparto de dividendos de Vitruvio viene recogida en el artículo 28 bis de sus Estatutos Sociales, en el cual se recoge lo siguiente:

1. *Derecho a la percepción de dividendos. Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en el libro registro de socios en el día que determine la Junta o, de ser el caso, el Consejo de Administración, en el respectivo acuerdo de distribución.*
2. *Exigibilidad del dividendo. Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los 30 días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración haya convenido su distribución.*
3. *Indemnización. En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas o titulares de derechos económicos que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.*

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

4. *Derecho de compensación. La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista o titular de derechos económicos que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.*
5. *Derecho de retención por incumplimiento de la Prestación Accesorias. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesorias, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 6 bis.1 precedente una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación*

accesoria, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesoria en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.

6. *Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 3 de este artículo.*

Como consecuencia del acogimiento de Vitruvio al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, la Sociedad deberá repartir obligatoriamente a sus accionistas en cada ejercicio: (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el periodo de tenencia establecido en la Ley de SOCIMIs (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80% del resto del beneficio obtenido.

Adicionalmente, los estatutos sociales de Vitruvio establecen una serie de reglas especiales de distribución de dividendos a los efectos de que Vitruvio pueda ser indemnizada por los perjuicios que le pudiera ocasionar el gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

9.6.1 Importe de los dividendos por acción por cada ejercicio para el periodo cubierto por la información financiera histórica.

En el ejercicio 2021 no se repartieron dividendos contra el beneficio contable, aunque sí se distribuyó prima de emisión, y en el ejercicio 2022 se han repartido dividendos de un total de 1.541.086,38 euros, complementándose también con devolución de prima de emisión. En concreto los dividendos brutos distribuidos y la devolución de prima de emisión durante el periodo cubierto por la información seleccionada han sido los siguientes:

<u>Año de pago</u>	<u>Fecha de pago</u>	<u>Importe por acción</u>	<u>Concepto</u>
2021	febrero 2021	0,05 €	Prima de emisión
2021	mayo 2021	0,05 €	Prima de emisión
2021	agosto 2021	0,05 €	Prima de emisión
2021	diciembre 2021	0,15 €	Prima de emisión
2022	febrero 2022	0,10 €	Prima de emisión
2022	mayo 2022	0,10 €	Dividendo
2022	julio 2022	0,09 €	Dividendo
2022	julio 2022	0,01 €	Prima de emisión
2022	noviembre 2022	0,10 €	Dividendo

El importe de dividendos repartidos en cada ejercicio ha sido el 100% de los beneficios obtenidos una vez dotada la reserva legal. En dichos ejercicios la Sociedad ha efectuado reparto de dividendo según su objetivo y de forma creciente.

Tal y como consta en el balance de la Sociedad cerrado a 31 de diciembre de 2022, la reserva legal asciende a 856.730,07 euros.

Es intención de Vitruvio repartir a lo largo de 2023, en cuatro pagos trimestrales iguales, la cantidad de 42 céntimos de euro por acción en concepto de dividendo y devolución de prima, es decir, un 5% más frente a 2022 con el objetivo de compensar la pérdida de poder adquisitivo de los dividendos dado que la inflación en 2022 fue del 5,7%.

9.7 Información financiera pro-forma.

No aplica.

10. INFORMACIÓN SOBRE LOS ACCIONISTAS Y LOS TENEDORES DE VALORES.

10.1 Accionistas principales.

10.1.1 Nombre de cualquier persona que, directa o indirectamente, tenga un interés en el capital o en los derechos de voto del emisor, igual o superior al 5% del capital o del total de derechos de voto, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas.

A la fecha de este Folleto, únicamente es titular de acciones representativas de más del 5% del capital social de Vitruvio un accionista, Onchena S.L., que ostenta el 6,19% del capital. Dña. Carmen Ybarra posee el 89,90% de los derechos de voto de Onchena, S.L.

A fecha del presente documento, el capital social asciende a 82.007.500 euros representado por 8.200.750 acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una, totalmente suscrito y desembolsado. Todas las acciones están admitidas a cotización en el BME Growth.

Vitruvio no tiene conocimiento de otras participaciones iguales o superiores al 5% del capital social o de los derechos de voto de la Sociedad o que, siendo inferiores a dicho porcentaje, en la actualidad permitan ejercer una influencia relevante en la Sociedad.

Los estatutos sociales de Vitruvio establecen una limitación del 10% al ejercicio del derecho de voto por un solo accionista o por varios que pertenezcan a un grupo o estén vinculados por relaciones análogas. Al margen de lo anterior, todas las acciones que conforman el capital social de Vitruvio otorgan los mismos derechos de voto.

La Sociedad cuenta con 27.700 acciones en autocartera que representan el 0,34 % del capital social de Vitruvio.

10.1.2 Explicación en el supuesto de que los principales accionistas de Vitruvio tuviesen distinto derecho de voto.

Los estatutos de la Sociedad establecen, en su artículo 19, una limitación al ejercicio de los derechos de voto del 10% en los siguientes términos:

“Artículo 19.- ADOPCIÓN DE ACUERDOS.

[...]

19.2. Ningún accionista podrá emitir un número de votos superior a los que correspondan a acciones que representen un porcentaje del diez por ciento (10%) del capital social, aun cuando el número de acciones de que sea titular exceda de dicho porcentaje de capital social.

Esta limitación no afecta a los votos correspondientes a las acciones respecto de las cuales un accionista ostenta la representación, si bien, en relación con el número de votos correspondientes a las acciones de cada accionista representado, será también de aplicación la limitación antes establecida.

19.3. La limitación establecida en el apartado anterior será también de aplicación al número de votos que, como máximo, podrán emitir, sea conjuntamente, sea por separado, dos o más entidades o sociedades accionistas pertenecientes a un mismo grupo.

Dicha limitación será igualmente aplicable al número de votos que podrán emitir, sea conjuntamente o por separado, una persona física y la entidad, entidades o sociedades controladas por dicha persona física.

Se entenderá que existe grupo cuando concurren las circunstancias establecidas en la legislación para considerar que existe grupo de sociedad y, asimismo, se entenderá que una persona física controla una o varias entidades cuando, en las relaciones entre esa persona física y la sociedad o sociedades de referencia, se dé alguna de las circunstancias de control que la normativa exige de una entidad dominante respecto de sus entidades dominadas.

Así mismo y a los efectos del presente artículo, se equiparará a la relación de control, la relación de cualquier accionista persona física o jurídica con personas o entidades interpuestas, fiduciarias o equivalentes que sean a su vez accionistas de

la sociedad, así como con fondos, instituciones de inversión o entidades similares que sean también accionistas de la Sociedad, o con otros accionistas a través de acuerdos de sindicación de votos, cuando el ejercicio del derecho de voto de las acciones titularidad de estas personas o entidades esté determinado directa o indirectamente por el accionista en cuestión.

El Presidente del Consejo de Administración podrá requerir a cualquier accionista en los días anteriores a la fecha de celebración de la Junta General de Accionistas en primera convocatoria, a efectos de que comunique en el plazo máximo de 48 horas a la Sociedad a través de su Presidente, las acciones de que sea directamente titular y aquellas titularidad de otras personas o entidades controladas directa o indirectamente por el accionista en cuestión, pudiendo el Presidente hacer en la Junta General las observaciones que considere pertinentes en el momento de constitución de la Junta para garantizar el cumplimiento de estos Estatutos en relación con el ejercicio del derecho de voto por los accionistas.

Las acciones que pertenezcan a un mismo titular, a un grupo de entidades o a una persona física o jurídica y a las entidades que dicha persona física o jurídica controla serán computables íntegramente entre las acciones concurrentes a la Junta para obtener el quórum de capital necesario para la válida constitución, pero en el momento de las votaciones se aplicará a las mismas el límite del número de votos del 10% establecido en el presente artículo.

19.4. Las acciones que, por aplicación de lo dispuesto en los apartados precedentes, queden privadas del derecho de voto, se deducirán de las acciones asistentes a la Junta General de Accionistas a los efectos de determinar el número de acciones sobre el que se computarán las mayorías necesarias para la adopción de los acuerdos que se sometan a la Junta General de Accionistas.”

Al margen de lo anterior, todas las acciones del capital social de Vitruvio tienen los mismos derechos de voto.

10.1.3 Declaración sobre el control de Vitruvio.

A la fecha del Folleto, Vitruvio no está bajo el control, aislada o concertadamente, ni directa o indirectamente, de ninguna persona física o jurídica.

10.1.4 Descripción de todo acuerdo, conocido por Vitruvio, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor.

Vitruvio no tiene conocimiento de ningún acuerdo que pueda dar lugar a un cambio de control en la entidad. Los estatutos de la Sociedad establecen una obligación para los accionistas de la Sociedad consistente en la comunicación de la adquisición de la titularidad de acciones que determine que su participación total directa o indirecta, alcance, supere o descienda por encima o por debajo del 5% del capital y sus sucesivos múltiplos.

Asimismo, se establece estatutariamente otra obligación estatutaria de comunicar la suscripción, modificación, prorroga o extinción de cualquier pacto parasocial que restrinja la transmisibilidad de las acciones o afecte a los derechos de voto.

10.2 Procedimientos judiciales y de arbitraje.

La Sociedad no tiene constancia de la existencia de litigio alguno del que pueda esperar un impacto negativo relevante en sus estados financieros, desde los 12 meses anteriores a la fecha del Folleto.

10.3 Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión y de la alta dirección.

D. Manuel Cereijo es consejero, desde el ejercicio 2023, de Inversa Prime SOCIMI, S.A., lo que podría provocar situaciones de potencial conflicto de interés en relación con activos y oportunidades de negocio dado que Inversa Prime SOCIMI, S.A., tiene por objeto exclusivo el alquiler vitalicio para *seniors*, rama de actividad que pretende iniciar Vitruvio. Ello no obstante, Vitruvio tiene la intención de iniciar dicha actividad de forma gradual y selectiva, a medida que se presenten oportunidades atractivas de inversión. Por consiguiente, no es previsible que el Sr. Cereijo vaya a encontrarse en una situación permanente de conflicto de interés por su pertenencia a los consejos de administración de Vitruvio e Inversa Prime SOCIMI, S.A., que se le presenten a Vitruvio y a Inversa Prime SOCIMI, S.A., en el negocio de alquiler vitalicio para *seniors*. Si, a pesar de lo anterior, se produjeran situaciones de conflicto de interés en relación con oportunidades concretas de inversión, el consejero afectado valorará, de conformidad con lo previsto en la ley y las normas de gobierno corporativo de Vitruvio, la conveniencia

de abstenerse de participar en la identificación, valoración y selección de oportunidades de inversión que se sometan al consejo de administración de Vitruvio.

Por su parte, D. Joaquín López-Chicheri Morales, D. Pablo Uriarte Pérez- Moreiras y Dña. Marta Campello Calvo son socios de Abante. En cualquier caso, si se produjese una situación de conflicto de interés potencial debido alguna de estas circunstancias, el consejero en conflicto deberá cumplir con las previsiones legales al respecto y con lo establecido en el artículo 19 del Reglamento del Consejo de Administración y, por lo tanto: (i) comunicarlo al Consejo de Administración; y (ii) ausentarse de la reunión durante la deliberación y votación de aquellos asuntos en los que se halle incurso en conflicto de interés. La Sociedad informará, cuando proceda, sobre cualquier situación de conflicto de interés de la que tenga constancia.

Igualmente, tal y como se ha señalado en el apartado 1.3.1 (*“Riesgos operativos—Existen potenciales conflictos de interés como consecuencia de que miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son, a su vez, accionistas de la compañía encargada de la gestión de los activos o consejeros de otras SOCIMIs y de que la gestora de la Sociedad no ofrece sus servicios en régimen de exclusividad”*) de la sección III, existen tres consejeros de Vitruvio (D. Joaquín López-Chicheri, D. Pablo Uriarte y Dña. Marta Campello) que podrían tener un potencial conflicto de interés al ser titulares indirectos de acciones de la Gestora y, en el caso de D. Joaquín López-Chicheri, también ser consejero de CorA.

Por otro lado, los siguientes consejeros han sido designados consejeros dominicales a propuesta de los accionistas que a continuación se indican respecto de cada uno:

- Jesús Martínez Cabrera: en representación de la familia Martínez-Cabrera
- Juan Acero-Riesgo Terol: en representación de las familias aportantes de las acciones de Brumana
- Andrés Femia Bustillo: en representación de los antiguos partícipes de Única
- Manuel Cereijo Trinidad: en representación de Onchena, S.L.
- Tomás Hurtado Helguero: en representación de los antiguos partícipes de Fidelges
- Eladio Bezares Munilla: en representación de Torrealba y Bezares, S.L.

Sin perjuicio de lo expuesto anteriormente, los miembros del Consejo de Administración han informado de las participaciones, cargos o intereses en entidades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social y, a la fecha del Folleto, no se considera que entrañen una competencia efectiva con la Sociedad ni que les sitúen en conflicto con los intereses de la Sociedad.

No existe ninguna restricción acordada sobre la enajenación durante un determinado período de tiempo de su participación en los valores del emisor.

10.4 Operaciones con partes vinculadas.

Este apartado se refiere a las operaciones que el Emisor haya realizado con partes vinculadas, según vienen definidas en la Ley del IS, Ley de Mercado de Valores y la orden ministerial 3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales, que se han realizado durante los ejercicios 2020, 2021 y 2022 y hasta la fecha del presente documento.

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

“(…) Toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción

de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada; (...).

Las transacciones realizadas entre partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal de la Sociedad y se realizan a precios de mercado.

La información sobre saldos y transacciones por operaciones con partes vinculadas de la Sociedad se recoge en el siguiente cuadro:

	<u>31.12.2022</u> <u>(Auditado)</u>	<u>31.12.2021</u> <u>(Auditado)</u>
Operaciones con partes vinculadas	Otras partes vinculadas	
1. Importe neto de la cifra de negocios (€)	2.805,63	25.527,00
a) Arrendamiento de inmuebles (€)	2.805,63	25.527,00
Importe neto de la cifra de negocios	8.225.527,93	7.905.126,55
Porcentaje respecto a la cifra de negocios (%)	0,03	0,32

Las cifras que corresponden a la partida denominada "a) Arrendamiento de inmuebles" son operaciones vinculadas realizadas con Consejeros o con familiares de dichos Consejeros.

No ha habido operaciones con partes vinculadas desde el cierre del ejercicio 2022 y hasta la fecha del Folleto.

10.5 Capital social

10.5.1 Importe del capital emitido.

A la fecha del presente Folleto el capital social inscrito de Vitruvio asciende a 82.007.500 euros y está representado por 8.200.750 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas y representadas mediante anotaciones en cuenta. Las acciones incorporan todas ellas idénticos derechos políticos y económicos.

Todas las acciones en que se divide el capital social de Vitruvio son acciones ordinarias, pertenecientes a la misma clase y serie, y con iguales derechos y obligaciones para los accionistas, que son los regulados, en sus estatutos, en la Ley de Sociedades de Capital y la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión ("**Ley del Mercado de Valores**").

10.5.2 Acciones que no representan capital.

No existen acciones que no representen el capital social.

10.5.3 Número, valor contable y valor nominal de las acciones mantenidas por el emisor o en su nombre o por sus filiales.

La Sociedad contaba, en la fecha de cierre del ejercicio 2022, con 27.700 acciones en autocartera que representan el 0,34 % del capital social de Vitruvio.

La Sociedad, en cumplimiento de los compromisos suscritos con el proveedor de liquidez, ofrece contrapartida a operaciones de compra venta de valores en BME Growth. Por esta razón ha habido variaciones de las acciones en autocartera durante el periodo analizado en el presente Documento Registro que se detallan en el siguiente cuadro:

	Número de acciones	Euros	Precio medio	% capital
A 31 de diciembre de 2021	32.756	430.190,15	13,133	0,40%
Adquisiciones	36.861	403.190,15	13,133	0,40%
Enajenaciones	-41.917	-513.757,87	12,257	-0,51%
A 31 de diciembre de 2022	27.700	320.248,88	11,561	0,34%

10.5.4 Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con garantías, indicando las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción.

No procede.

10.5.5 Información y condiciones de cualquier derecho de adquisición y/u obligaciones con respecto al capital autorizado, pero no emitido o sobre la decisión de ampliar el capital.

La Junta General en su reunión del 7 de junio de 2022, acordó autorizar al Consejo de Administración, en la forma más amplia y eficaz posible en Derecho y de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1b) de la Ley de Sociedades de Capital, para que, dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción del acuerdo y sin necesidad de convocatoria ni acuerdo posterior de la Junta General, acuerde, en una o varias veces, el aumento de capital social hasta la cantidad máxima equivalente a la mitad del capital social en el momento de la autorización. El Consejo, a fecha de aprobación del presente Folleto, no ha hecho uso de esta delegación.

Por su parte, la ampliación de capital con derecho de suscripción preferente objeto del presente Folleto ha sido aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el 23 de mayo de 2023. El Consejo de Administración de Vitruvio ha acordado ejecutar el Aumento el 23 de mayo de 2023.

10.5.6 Información sobre cualquier capital de cualquier miembro del grupo que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción, y detalles de esas opciones, incluidas las personas a las que se dirigen esas opciones.

A la fecha del Folleto no existen derechos de adquisición u obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de aumentar el capital de la Sociedad.

10.6 Escritura de constitución y Estatutos Sociales

10.6.1 Cláusulas estatutarias o reglamento interno de Vitruvio que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio de control de Vitruvio.

No se han previsto este tipo de cláusulas que tengan por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio de control en la Sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior, el artículo 109.1 de la Ley de Mercado de Valores, que entró en vigor el pasado 7 de abril de 2023, prevé extender el régimen de OPAs a sociedades cotizadas en sistemas multilaterales de negociación, como BME Growth. Esta modificación respecto del régimen anterior no resultará aplicable mientras no exista un desarrollo reglamentario específico al respecto. Por lo tanto, a Vitruvio no le resulta de aplicación la normativa reguladora de las OPAs ni, en particular, el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores.

Asimismo, los estatutos sociales de Vitruvio contienen, en su artículo 8, determinadas previsiones en relación con los cambios que se produzcan en el capital:

“Artículo 8.- RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES

[..]

Transmisiones en caso de cambio de control.

No obstante lo anterior, la persona (sea o no accionista) que vaya a adquirir una participación accionarial que le permita ser titular de un porcentaje superior al 50 % del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50 % del capital, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.”

Además, los estatutos de la Sociedad establecen, en su artículo 19, una limitación al ejercicio por un mismo accionista de más de un 10% de los derechos de voto correspondientes a las acciones en que se divide el capital social de Vitruvio, en los siguientes términos:

“Artículo 19.- ADOPCIÓN DE ACUERDOS.

[...]

19.2. Ningún accionista podrá emitir un número de votos superior a los que correspondan a acciones que representen un porcentaje del diez por ciento (10%) del capital social, aun cuando el número de acciones de que sea titular exceda de dicho porcentaje de capital social.

Esta limitación no afecta a los votos correspondientes a las acciones respecto de las cuales un accionista ostenta la representación, si bien, en relación con el número de votos correspondientes a las acciones de cada accionista representado, será también de aplicación la limitación antes establecida.

19.3. La limitación establecida en el apartado anterior será también de aplicación al número de votos que, como máximo, podrán emitir, sea conjuntamente, sea por separado, dos o más entidades o sociedades accionistas pertenecientes a un mismo grupo.

Dicha limitación será igualmente aplicable al número de votos que podrán emitir, sea conjuntamente o por separado, una persona física y la entidad, entidades o sociedades controladas por dicha persona física.

Se entenderá que existe grupo cuando concurren las circunstancias establecidas en la legislación para considerar que existe grupo de sociedad y, asimismo, se entenderá que una persona física controla una o varias entidades cuando, en las relaciones entre esa persona física y la sociedad o sociedades de referencia, se dé alguna de las circunstancias de control que la normativa exige de una entidad dominante respecto de sus entidades dominadas.

Así mismo y a los efectos del presente artículo, se equipará a la relación de control, la relación de cualquier accionista persona física o jurídica con personas o entidades interpuestas, fiduciarias o equivalentes que sean a su vez accionistas de la sociedad, así como con fondos, instituciones de inversión o entidades similares que sean también accionistas de la Sociedad, o con otros accionistas a través de acuerdos de sindicación de votos, cuando el ejercicio del derecho de voto de las acciones titularidad de estas personas o entidades esté determinado directa o indirectamente por el accionista en cuestión.

El Presidente del Consejo de Administración podrá requerir a cualquier accionista en los días anteriores a la fecha de celebración de la Junta General de Accionistas en primera convocatoria, a efectos de que comunique en el plazo máximo de 48 horas a la Sociedad a través de su Presidente, las acciones de que sea directamente titular y aquellas titularidad de otras personas o entidades controladas directa o indirectamente por el accionista en cuestión, pudiendo el Presidente hacer en la Junta General las observaciones que considere pertinentes en el momento de constitución de la Junta para garantizar el cumplimiento de estos Estatutos en relación con el ejercicio del derecho de voto por los accionistas.

Las acciones que pertenezcan a un mismo titular, a un grupo de entidades o a una persona física o jurídica y a las entidades que dicha persona física o jurídica controla serán computables íntegramente entre las acciones concurrentes a la Junta para obtener el quórum de capital necesario para la válida constitución, pero en el momento de las votaciones se aplicará a las mismas el límite del número de votos del 10% establecido en el presente artículo.

19.4. Las acciones que, por aplicación de lo dispuesto en los apartados precedentes, queden privadas del derecho de voto, se deducirán de las acciones asistentes a la Junta General de Accionistas a los efectos de determinar el número de acciones sobre el que se computarán las mayorías necesarias para la adopción de los acuerdos que se sometan a la Junta General de Accionistas.”

10.7 Contratos importantes.

10.7.1 Contrato de Gestión

La Sociedad ha encomendado la gestión a la mercantil 360 Cora Inmobiliario S.L. (anteriormente denominada “AM7 Proyectos S.L.”) en virtud de un contrato de prestación de servicios de asesoramiento y gestión integral suscrito entre las partes. 360 Cora Inmobiliario S.L. (“**CorA**”) es una sociedad dedicada a la gestión y al asesoramiento inmobiliario en la que participan, indirectamente como socios de Abante (sociedad holding propietaria del 100% de CorA), Don Joaquín López-Chicheri Morales, Don Pablo Uriarte Pérez-Moreiras y Doña Marta Campello, los cuales son, a su vez, miembros del Consejo de Vitruvio. Además, Don Joaquín López-Chicheri Morales es también administrador de CorA. El contrato, que se firmó con una duración de 15 años en 2015, tiene por objeto el asesoramiento y la gestión bajo las directrices fijadas por el Consejo de Administración, de acuerdo con el plan estratégico anual y comprende el asesoramiento en materias como:

- (i) La definición de los objetivos de rentabilidad y plazo y sus combinaciones en el tiempo.
- (ii) La definición de la cartera de inversiones por tipologías y modalidades de explotación.
- (iii) La elección de las fórmulas de financiación de las inversiones de entre las posibles para Vitruvio y para el tipo de activo.
- (iv) La fórmula de adquisición de activos.
- (v) Los parámetros básicos de la inversión en términos de precio, condiciones de la operación, forma de pago, características de la adquisición, contenido de derechos conexos, etc.
- (vi) En la selección y contratación de personal laboral para tareas de conserjería de las fincas.
- (vii) El análisis de la conveniencia de modificaciones en la configuración o prestaciones de los inmuebles y en la selección de contratistas, consultores y facultativos para la obtención de las preceptivas licencias, en su caso, y para la dirección y realización de los trabajos de mejoras, reformas, grandes reparaciones y ampliaciones, en los activos inmobiliarios.
- (viii) La desinversión, precio, condiciones, formas de pago, reserva de derechos, etc.

Y la gestión en materias como:

- (i) La búsqueda y localización de activos inmobiliarios para Vitruvio.
- (ii) La negociación de las adquisiciones de activos en los parámetros aprobados y la suscripción de cartas de interés u ofertas vinculantes.
- (iii) La negociación con entidades financieras u otros agentes con capacidad de financiación las condiciones y términos de la financiación de adquisiciones o de operaciones corporativas y la atención del circulante de la Sociedad.
- (iv) La explotación de los activos y, en especial, la oferta del arrendamiento, la búsqueda de operadores y particulares en calidad de arrendatarios adecuados al activo en cuestión, la negociación de las condiciones de la cesión o arrendamiento del activo.
- (v) El mantenimiento de los activos en perfecto estado de explotación, el encargo y el seguimiento de la realización de las reparaciones y la asistencia, formulación de propuestas y ejercicio del derecho a voto en las juntas y reuniones de las comunidades de propietarios o mancomunidades en las que Vitruvio tenga la condición de miembro.
- (vi) La selección y contratación de contratistas para las reformas y reparaciones

- (vii) corrientes y las grandes reparaciones o ampliaciones a los que Vitruvio haya dado su aprobación.
- (viii) La selección, negociación y contratación de empresas suministradoras para los servicios de los inmuebles de fincas.

Dicho contrato fue sometido a aprobación por la Junta General de Accionistas, celebrada el día 11 de noviembre de 2015, y fue ratificado por la misma con los votos favorables que representaban el 82.65% del total y la abstención de los accionistas socios de CorA. El contrato fue elevado a público el 26 de noviembre de 2015 ante el Notario de Madrid, Don Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 4.534 de su protocolo.

Inicialmente, por los servicios incluidos en el contrato, Vitruvio estaba obligada a una contraprestación de una comisión fija anual del 0,5% sobre el NAV y adicionalmente otra comisión del 5% anual sobre el incremento del mismo parámetro.

La Junta General de Accionistas celebrada con fecha 1 de junio 2017, aprobó una modificación en la fórmula de cálculo de la retribución, que, con efectos a partir del año 2018, se pasó a calcular sobre el valor bruto de los activos inmobiliarios (GAV) valorados con Estándares RICS. Por tanto, a partir de 2018, la retribución de CorA se calculaba como un 0,5% del Valor bruto de los activos inmobiliarios (GAV) y 5% del incremento de este valor respecto del periodo anterior, si bien se introducen, por un lado, mecanismos para evitar la duplicidad en el devengo de honorarios como podrían ocasionar eventuales recuperaciones de valor de Activos que hubieran sido depreciados y, por otro, sistemas de reconocimiento de plusvalías realizadas y que no se hubieran recogido en la valoración independiente.

La Junta General de Accionistas celebrada el 22 de junio de 2021 aprobó el cambio de control en CorA por su integración dentro del grupo Abante. Igualmente, se aprobó una modificación del sistema de retribución fijo anual de CorA que, en adelante, consistirá en una comisión del 0,75% del NAV calculado trimestralmente y aprobado por el Consejo de Administración, como venía haciéndose desde 2015. Igualmente, se modifica la comisión de éxito de devengo anual que, en adelante, será el mismo porcentaje del 5% del eventual incremento del NAV, en coherencia con la base de cálculo para la comisión fija. La determinación y empleo de estos parámetros se explica en el apartado relativo a APMS, esto es, el apartado 12 "*Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento*" de la sección IV.

Los honorarios abonados por Vitruvio a CorA por la externalización de todas las áreas de dirección corporativa, gestión, inversión y contabilidad, así como de la ejecución de las obligaciones de cumplimiento normativo, ascendieron a 1.022.349 y 1.070.762 euros en los años 2021 y 2022, respectivamente. Antes de facturar sus servicios a Vitruvio, con carácter trimestral, CorA calcula la comisión a abonar por Vitruvio, que posteriormente es aprobada por su consejo de administración y facturada a la Sociedad. A la fecha del Folleto, no existe ningún acuerdo entre Vitruvio y CorA que permita el pago de estos honorarios en acciones de la Sociedad.

CorA no recibe cantidad alguna de Vitruvio al margen de las procedentes del contrato de gestión, siendo esta su única fuente de ingresos. Ello no obstante, CorA no presta servicios a Vitruvio en régimen de exclusividad, por lo que podría en el futuro prestar servicios y cobrar honorarios de terceros distintos de Vitruvio.

Además, el contrato de gestión puede resolverse anticipadamente a voluntad de cualquiera de las partes, con un preaviso mínimo de tres meses. Si el contrato se resuelve anticipadamente a instancia de Vitruvio, deberá satisfacer a CorA una penalización equivalente al importe de la comisión fija devengada en el último año multiplicada por los años que resten para la terminación del contrato por expiración del plazo convenido. Teniendo en cuenta que el plazo del contrato de gestión vence el 1 de julio de 2030, y que la comisión de gestión devengada en el último año asciende a unos 950 mil euros, la penalización por una terminación a instancia de Vitruvio ascendería aproximadamente a 6,76 millones de euros.

Al margen de lo anterior, Abante presta en la actualidad determinados servicios de asesoramiento a sociedades que invierten en el sector inmobiliario, si bien tales servicios que no entran en conflicto con los que se prestan a Vitruvio a través de CorA. En particular, Abante Asesores Distribución A.V., S.A. (sociedad íntegramente participada por Abante) actúa como asesor registrado de Hispanotels Inversiones SOCIMI, S.A., sociedad dedicada principalmente a la gestión de activos hoteleros. Ello no obstante, Abante podría en el futuro prestar servicios (de forma directa o indirecta a través de sus filiales, incluida CorA) a otras sociedades que se dediquen a la misma actividad que Vitruvio, en cuyo caso se adoptarán las medidas precisas para desactivar las situaciones de conflicto de interés que se pongan de manifiesto.

A la fecha del Folleto, CorA no participa en el capital social de Vitruvio.

10.7.2 Contrato de Asesor Registrado.

En cumplimiento de la normativa de BME Growth, Circular 4/2020, Vitruvio ha designado como Asesor Registrado la entidad Renta 4 Corporate, S.A., con CIF A-62585849, en virtud del contrato firmado en fecha 14 de junio de 2016.

10.7.3 Contrato de Proveedor de Liquidez.

En cumplimiento de previsto en la Circular de BME Growth 10/2016, Vitruvio designó como proveedor de liquidez a la entidad Renta 4 Banco, S.A., con CIF A-82473018, en virtud de contrato suscrito en fecha 24 de junio de 2016.

11. DOCUMENTOS DISPONIBLES.

A continuación se indican los documentos anexos a este Folleto:

DOCUMENTOS ANEXOS	Anexo
Valoración del NAV Ajustado a 31 de diciembre de 2022 elaborada por Savills Consultores Real Estate, S.A.U.	I
Valoración del patrimonio neto ajustado a 31 de diciembre de 2022 elaborada por Grant Thornton Advisory, S.L.P.	II
Valoraciones inmobiliarias de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 y del activo adquirido el 15 marzo de 2023 a dicha fecha, elaboradas por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.	III

Los documentos incorporados por referencia se encuentran en la sección I de este Folleto.

Por su parte, la escritura de constitución de la Sociedad podrá inspeccionarse en forma física en el domicilio social en días y horas laborales, durante el periodo de vigencia del Folleto.

12. GLOSARIO DE MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO.

El presente Folleto incluye magnitudes y ratios financieros que tienen la consideración de medidas alternativas de rendimiento (*Alternative Performance Measures* o “APMs”, por sus siglas en inglés) de conformidad con las directrices sobre medidas alternativas de rendimiento publicadas por la Autoridad Europea de Valores y Mercados (“ESMA”, por sus siglas en inglés), el 5 de octubre de 2015 (ESMA/2015/1057) (las “Directrices ESMA”).

Las directrices ESMA definen las APMs como una medida financiera del rendimiento financiero pasado o futuro, de la situación financiera o de los flujos de efectivo, distinta de una medida financiera definida o detallada en el marco de la información financiera aplicable.

Vitruvio utiliza determinadas APMs que no han sido auditadas, con el fin de proporcionar una mejor comprensión de la evolución financiera de la Compañía. Estas APMs deben tener en cuenta, conjuntamente con los estados financieros auditados incluidos en el presente Folleto, debiendo considerarse como información adicional, y en ningún caso sustituyen la información financiera elaborada bajo las normas de contabilidad aplicables. Estas medidas pueden diferir, tanto en su definición, como en cálculo de otras medidas similares calculas por otras compañías y por tanto podrían no ser comparables.

La Sociedad considera que sigue y cumple con las recomendaciones de ESMA relativas a las APMs. Siguiendo las recomendaciones de las mencionadas directrices, se adjunta a continuación el detalle de las APMs utilizadas en este Folleto, así como su conciliación con las partidas de los Estados Financieros.

Ratio	Definición	Utilidad
Deuda financiera bruta	Deuda financiera bruta se define como la suma de la deuda corriente y no corriente con entidades de crédito, descontados los gastos de formalización.	Muestra el endeudamiento bancario total de la Sociedad y se emplea para el cálculo del endeudamiento financiero limitado por estatutos.
Deuda financiera neta	Deuda financiera neta se define como la suma de la deuda financiera bruta menos tesorería y otros activos líquidos equivalentes.	Muestra el endeudamiento al que no se puede hacer frente de manera inmediata con la tesorería.
Fondo de Maniobra	Es la diferencia entre el total activo corriente y el total pasivo corriente de la Sociedad.	Mide la capacidad de la Sociedad para hacer frente a los compromisos a corto plazo, si bien no se trata de una medida alternativa de rendimiento representativa para Vitruvio ni que se utilice como herramienta de control de gestión.
GAV (<i>Gross Asset Value</i>)	Se corresponde con el “Valor Total de Mercado” de la cartera de activos de la Sociedad estimado por Savills con arreglo a la metodología RICS, empleando en su cálculo el método de valoración del descuento de flujos de caja.	Es una medida ampliamente utilizada en el sector para valorar a las compañías, pues muestra el valor de los activos reales sin descontar las deudas.
GAV ajustado	Es la suma del “Valor Total de Mercado” de la cartera de activos de la Sociedad estimado por Savills con arreglo a la metodología RICS y el valor contable del derecho de superficie con la AVS de Madrid (antiguo IVIMA).	Es una medida que la Sociedad emplea y reporta exclusivamente para el cálculo del ratio de endeudamiento financiero.
NAV (<i>Net Asset Value</i>)	Es el resultado de sumar al valor bruto de los activos (GAV) el resto de partidas del activo del balance de la Sociedad, a excepción del fondo de comercio, y sustraer la totalidad de partidas del pasivo del balance, excepto los pasivos por impuestos diferidos.	Es una medida ampliamente utilizada en el sector para valorar a las compañías, pues muestra el valor de los activos reales netos de deudas y compromisos actuales.
NNNAV (<i>Triple Net Asset Value</i>)	Es el resultado de sustraer los pasivos por impuestos diferidos y otras plusvalías latentes del NAV.	Es una medida ampliamente utilizada en el sector para valorar a las compañías, pues muestra el valor de los activos reales netos de deudas y compromisos actuales, así como impuestos diferidos.
NAV por acción en circulación	Es el resultado de dividir el NAV por el número de acciones existentes al cierre de cada periodo de	Es un ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.

Ratio	Definición	Utilidad
	cálculo netas de las acciones propias que la Sociedad mantiene en autocartera.	
NRI (<i>Net Rental Income</i>) anualizado	Es la renta pactada por contrato con el inquilino, sin la repercusión de los gastos, anualizada tomando la renta mensual en vigor en el mes de cálculo y multiplicada por doce meses.	Es una medida ampliamente utilizada en el sector para medir la rentabilidad de los activos de las sociedades inmobiliarias. A diferencia de los ingresos por arrendamiento o NRI, que se corresponden con los ingresos efectivamente percibidos por la Sociedad en los doce meses anteriores a la fecha de cálculo, el NRI anualizado proporciona información acerca de la rentabilidad esperada del activo a igualdad de todo lo demás.
Rentabilidad NRI	Es el resultado de dividir el NRI anualizado a una fecha determinada entre el último dato del GAV publicado.	Es una medida ampliamente utilizada en el sector para medir la rentabilidad de los activos de las sociedad inmobiliarias.
Ratio de endeudamiento financiero	Es el cociente entre la deuda financiera neta y el GAV ajustado.	Es una ratio sometida a condicionantes estatutarios.
Valor neto contable de la cartera	Es el valor neto contable de los activos inmobiliarios y concesiones asimiladas de la Sociedad, calculado como la suma de las Inversiones inmobiliarias (excluidas las Inversiones inmobiliarias en curso) y el valor neto de las concesiones administrativas asimiladas.	Es una medida ampliamente utilizada en el sector para valorar a las compañías, pues muestra el valor neto de la cartera de activos de las compañías inmobiliarias.

NAV y NAV por acción

	Conciliación		
	31/03/2023 (No auditado)	31/12/2022 (No auditado) ⁽¹⁾	31/12/2021 (No auditado) ⁽¹⁾
GAV ⁽²⁾	168.675.000,00	160.829.000,00	166.850.000,00
(+) Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo ⁽³⁾	300.000,00	300.000,00	300.000,00
(+) Inversiones financieras a largo plazo ⁽³⁾	5.690.439,16	5.958.610,55	5.558.097,14
(+) Activo corriente ⁽³⁾	2.878.700,38	2.973.769,54	3.708.788,57
(-) Deudas a largo plazo ⁽³⁾	(43.372.792,07)	(37.481.432,55)	(45.910.738,86)
(-) Pasivo corriente ⁽³⁾	(6.144.781,39)	(4.344.439,20)	(4.981.695,63)
(-) Otros ajustes ⁽⁴⁾	(630.236,51)	(659.056,58)	(1.801.927,63)
(=) NAV	127.396.329,57	127.576.451,76	123.722.523,59
(=) Acciones en circulación ⁽⁵⁾	8.175.445,00	8.173.050,00	8.167.994,00
(=) NAV por acción	15,58	15,61	15,15
(-) Pasivos por impuesto diferido y otras plusvalías latentes ⁽⁶⁾	(11.359.783,55)	(11.383.315,82)	(10.441.983,62)
(=) NNNAV	116.036.546,02	116.193.135,94	113.280.539,97
(=) Acciones en circulación ⁽⁵⁾	8.175.445,00	8.173.050,00	8.167.994,00
(=) NNNAV por acción	14,20	14,22	13,87

Notas:

- (1) A excepción de las partidas extraídas de los estados financieros que se identifican en la tabla.
- (2) No auditado. El cálculo del GAV a 31 de marzo de 2023 se corresponde con la suma del "Valor Total de Mercado" de la cartera de activos de la Sociedad estimado por Savills a 31 de diciembre de 2022 y el valor de mercado del activo adquirido por la Sociedad en marzo de 2023 estimado por Savills (7.846.000 euros), en ambos casos con arreglo a la metodología RICS.
- (3) Partida del balance.

- (4) Representa los ajustes que se realizan al activo corriente y al activo no corriente para llegar al NAV, y es la suma de las siguientes partidas: (i) los derechos de cobro a corto y largo plazo frente al Ministerio de Fomento asociados al préstamo concedido por el Banco Santander, S.A., para la adquisición del derecho de superficie de la AVS (630.236,51 euros a 31 de marzo de 2023, 659.056,58 euros a 31 de diciembre de 2022, y 773.218,74 euros a 31 de diciembre de 2021), y (ii) la partida "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance (1.028.708,89 euros a 31 de diciembre de 2021).
- (5) Hace referencia a las acciones emitidas de la Sociedad menos las acciones propias que mantenía en autocartera en cada una de las fechas de referencia (8.200.750 acciones emitidas y 25.305 acciones propias a 31 de marzo de 2023; 8.200.750 acciones emitidas y 27.700 acciones propias a 31 de diciembre de 2022; 8.200.750 acciones emitidas y 32.756 acciones propias a 31 de diciembre de 2021).
- (6) Se corresponde con los impuestos diferidos y otras plusvalías latentes, y es la suma de los siguientes conceptos: (i) la partida "Pasivos por impuesto diferido" del balance (5.933.017,51 euros a 31 de marzo de 2023, 5.933.017,57 euros a 31 de diciembre de 2022, y 6.671.856,82 euros a 31 de diciembre de 2021), (ii) la estimación del pasivo por impuesto diferido correspondiente al activo situado en la calle Sagasta 24 no registrado en el balance pero calculado por la Sociedad por importe de 2.699.750 euros (para todos los periodos) y (iii) la estimación de la plusvalía municipal latente de la cartera de inmuebles estimada en de la sociedad a cada una de las fechas realizada por la Sociedad (2.750.548 euros a 31 de marzo de 2023, 2.750.548 euros a 31 de diciembre de 2022 y 1.070.376,80 euros a 31 de diciembre de 2021).

NRI anualizado y rentabilidad NRI

	Conciliación		
	31/03/2023 (No auditado)	31/12/2022 (No auditado)	31/12/2021 (No auditado)
NRI anualizado del segmento residencial ⁽¹⁾	1.652.049,24	1.560.810,24	1.811.529,36
(÷) GAV segmento residencial ⁽²⁾⁽³⁾	63.135.000	63.135.000	65.166.000
(=) Rentabilidad NRI del segmento residencial	2,62%	2,47%	2,78%
NRI anualizado del segmento de oficinas ⁽¹⁾	2.289.406,68	1.765.224,72	1.503.924,72
(÷) GAV segmento de oficinas ⁽²⁾	37.413.000	29.567.000	28.893.000
(=) Rentabilidad NRI del segmento de oficinas	6,12%	5,97%	5,21%
NRI anualizado del segmento comercial ⁽¹⁾	3.279.666,48	3.264.547,32	3.341.423,16
(÷) GAV segmento comercial ⁽²⁾⁽⁴⁾	55.982.000	55.982.000	61.211.000
(=) Rentabilidad NRI del segmento comercial	5,86%	5,83%	5,46%
NRI anualizado del segmento logístico e industrial ⁽¹⁾	1.078.376,28	1.041.128,28	954.595,92
(÷) GAV segmento logístico e industrial ⁽²⁾	12.145.000	12.145.000	11.580.000
(=) Rentabilidad NRI del segmento logístico e industrial	8,88%	8,57%	8,24%

Notas:

- (1) Calculado como los ingresos netos derivados de la renta vigente en el mes de cálculo multiplicados por 12 meses.
- (2) Es el "Valor Total de Mercado" de cada clase de activos estimado por Savills con arreglo a la metodología RICS. El cálculo del GAV del segmento de oficinas a 31 de marzo de 2023 se corresponde con la suma del "Valor Total de Mercado" del segmento de oficinas de la Sociedad estimado por Savills a 31 de diciembre de 2022 y el valor de mercado del activo adquirido por la Sociedad en marzo de 2023 estimado por Savills (7.846.000 euros), en ambos casos con arreglo a la metodología RICS.
- (3) Incluye (i) el GAV del inmueble de Duque de Rivas (valorado en 7.391.000 euros por Savills a 31 de diciembre de 2022) que en el informe de Savills se presenta como activo perteneciente al segmento "Residential (Co-living)", y (ii) el GAV atribuible al uso comercial del activo situado en Aguirre 1 (1.472.000 euros de acuerdo con la estimación de Savills a 31 de diciembre de 2022) que en el informe de Savills se incluye como parte del segmento "Retail".
- (4) Se excluye el GAV atribuible al uso comercial del activo situado en Aguirre 1 (1.472.000 euros de acuerdo con la estimación de Savills a 31 de diciembre de 2022) que en el informe de Savills se incluye como parte del segmento "Retail".

Deuda financiera neta, Ratio de apalancamiento y Ratio de endeudamiento financiero

	Conciliación		
	31/03/2023 (No auditado)	31/12/2022 (No auditado) ⁽¹⁾	31/12/2021 (No auditado) ⁽¹⁾
Deuda bruta con entidades de crédito a largo plazo ⁽²⁾	41.818.420,40	35.944.132,83	43.861.379,03
(+) Deudas con entidades de crédito a corto plazo ⁽²⁾	4.620.288,01	3.215.895,07	3.254.443,43
(=) Deuda financiera bruta	46.438.708,41	39.160.027,90	47.115.822,46
(-) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes ⁽²⁾	(1.671.321,76)	(1.827.433,77)	(975.641,49)
(-) Fondo de reserva del préstamo asociado al derecho de superficie de la AVS ⁽²⁾⁽³⁾	(2.606.461,49)	(2.565.010,35)	(2.418.342,49)
(=) Deuda financiera neta	42.160.925,16	34.767.583,78	43.721.838,48
(÷) GAV ajustado ⁽⁴⁾	169.732.162	162.041.685,56	168.797.541,59
(=) Ratio de endeudamiento financiero (sobre GAV ajustado)	24,8%	21,5%	25,9%

Notas:

- (1) A excepción de las partidas extraídas de los estados financieros que se identifican en la tabla.
- (2) Partida del balance.
- (3) Subcuenta perteneciente a la partida "Otros activos financieros" del subgrupo "Inversiones financieras a largo plazo" del balance. Se corresponde con el saldo del fondo de reserva del préstamo con vencimiento en julio de 2023 concedido por Banco Santander, S.A. para financiar la adquisición del derecho de superficie con la Agencia de la Vivienda Social (antiguo IVIMA).
- (4) Es la suma del "Valor Total de Mercado" de la cartera de activos de la Sociedad estimado por Savills con arreglo a la metodología RICS y el valor contable del derecho de superficie y la propiedad superficiaria aparejada al mismo conferido por la Agencia de la Vivienda Social (AVS), anteriormente el IVIMA. A su vez, el valor contable del referido derecho de superficie es la suma de las siguientes subcuentas de los estados financieros: (i) subcuenta "Activo financiero Parla a largo plazo" perteneciente a la partida "Créditos a empresas" del subgrupo "Inversiones financieras a largo plazo" (223.667,12 euros a 31 de marzo de 2023, 421.190,29 euros a 31 de diciembre de 2022 y 1.213.466,93 euros a 31 de diciembre de 2021), y (ii) subcuenta "Activo financiero Parla a corto plazo" perteneciente a la partida "Créditos a terceros" del subgrupo "Inversiones financieras a corto plazo" del balance (791.495,27 euros a 31 de marzo de 2023, 791.495,27 euros a 31 de diciembre de 2022 y 734.074,66 euros a 31 de diciembre de 2021).

Valor neto contable de la cartera

	Conciliación	
	31/12/2022 (No auditado) ⁽¹⁾	31/12/2021 (No auditado) ⁽¹⁾
Inversiones inmobiliarias ⁽²⁾	133.652.135,38	142.221.885,90
(-) Inversiones inmobiliarias en curso ⁽²⁾	(18.627,67)	(10.186,85)
(+) Valor neto contable de las concesiones administrativas asimiladas ⁽²⁾⁽³⁾	1.870.065,20	2.076.071,00
(=) Valor neto contable de la cartera	135.503.572,91	144.287.770,05

Notas:

- (1) A excepción de las partidas extraídas de los estados financieros que se identifican en la tabla.
- (2) Partida del balance.
- (3) Se corresponde con el valor neto contable del derecho de superficie sobre un inmueble en Mercamadrid para la explotación directa o para la cesión en arrendamiento vigente hasta enero de 2032. Véase la nota "5. Inmovilizado intangible" de la memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2022 de la Sociedad.

Fondo de maniobra

	Conciliación		
	31/03/2023	31/12/2022	31/12/2021
	(No auditado)	(No auditado)⁽¹⁾	(No auditado)⁽¹⁾
Activo corriente ⁽²⁾	2.878.700	2.973.770	3.708.789
(-) Pasivo corriente ⁽²⁾	6.144.781	4.344.439	4.981.696
Fondo de maniobra	(3.266.081)	(1.370.670)	(1.272.907)

Notas:

(1) A excepción de las partidas extraídas de los estados financieros que se identifican en la tabla.

(2) Partida del balance.

ANEXO I

Valoración Societaria

Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

savills

Marzo 2023

Introducción

Adjuntamos el informe de valoración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. que ha elaborado SAVILLS CONSULTORES REAL ESTATE, S.A.U. (en adelante, “SAVILLS”) con el objetivo de determinar un rango razonable de posibles valores del 100% de las acciones de la Sociedad a fecha 31/12/2022.

Nuestro informe se ha realizado en base a los Estados Financieros Consolidados del el 31 de diciembre de 2022 los cuales han sido auditados por Mazars Auditores, S.L.P. y formulados por el Consejo de Administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (informe sobre el que no hemos realizado ninguna verificación adicional), y siguiendo las instrucciones recogidas en la propuesta de servicios profesionales acordada con la sociedad el 15 de marzo de 2022.

En línea con lo anterior la finalidad del presente informe es aportar nuestra opinión como experto independiente acerca del valor de mercado de las acciones de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., con las limitaciones que se recogen en este informe.

La Fecha de Valoración (en adelante “Fecha de Valoración”), es el 31 de diciembre de 2022, fecha de la última información financiera disponible facilitada por la Sociedad, que incluye las diversas operaciones societarias llevadas a cabo por la Sociedad e inscritas en el Registro Mercantil.

Este informe de valoración debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta el propósito de nuestro encargo y el contexto de la operación y, en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente o aislada.

A continuación se detalla el análisis realizado y el resultado de nuestro informe.

Índice

- 01.** Objetivo y alcance
- 02.** Antecedentes
- 03.** Análisis de la cartera
- 04.** Metodología de valoración
- 05.** Resultados de nuestro trabajo
- 06.** Consideraciones y limitaciones

The background of the slide is a high-angle, aerial photograph of a city at night. The city lights are blurred, creating a bokeh effect. The colors are predominantly blue and green, with some yellow and white lights. A diagonal line, possibly a road or a bridge, runs across the image from the top right towards the bottom left.

01

Objetivo y alcance

Objetivo, alcance y metodología de nuestro trabajo

- Savills, en línea con la prestación de servicios profesionales acordada con Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante “Vitruvio SOCIMI”) el 15 de marzo de 2022, ha elaborado el presente informe de valoración de la compañía Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. con el objetivo de aportar una estimación independiente acerca del valor de mercado del 100% de las acciones de dicha Sociedad.
- Nuestro trabajo ha consistido por tanto en la realización de los cálculos necesarios para estimar el valor de la Sociedad de acuerdo a criterios internacionalmente aceptados.
- En concreto, Savills ha procedido a realizar una valoración societaria mediante el método Net Asset Value (NAV), tomando como valores de mercado de los activos los valores estimados incluidos en el informe de valoración emitido por las sociedad Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. (en adelante se llamarán, “SVyT”) a fecha de 31 de diciembre de 2022 y en base a los estándares RICS.
- A este respecto, debemos señalar que todo ejercicio de valoración lleva implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicio y que, por lo tanto, el “valor” obtenido constituye únicamente una estimación a utilizar como un punto de referencia para las partes interesadas en llevar a cabo una transacción, por lo que no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones de nuestro trabajo.
- Asimismo, debe tenerse en consideración que en el contexto de un mercado abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración, en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, cambios en la estructura de capital, efectos fiscales y otras sinergias.
- Nuestro Informe deberá utilizarse considerando su contenido íntegro, teniendo en cuenta el propósito de nuestro trabajo y el contexto en el que se desarrolla la operación. En este sentido, la utilización de extractos del mismo podría potencialmente inducir a interpretaciones parciales o erróneas.
- Finalmente, cabe resaltar nuevamente el carácter independiente del presente informe, cuyas conclusiones no suponen ninguna recomendación al Consejo de Administración de la Sociedad, a sus accionistas o a terceros en relación con la posición que deberían tomar ante una posible transacción. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis con el fin de llegar a sus propias conclusiones.

Bases de información y procedimientos empleados

- La información y procedimientos utilizados han sido los siguientes:
 - Obtención y análisis de la siguiente información facilitada por Vitruvio SOCIMI y que no ha sido contrastada:
 - Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 31/12/2021 y el 31/12/2022 de la Sociedad auditadas por Mazars Auditores, S.L.P.
 - El informe de valoración de los activos inmobiliarios a, 31 de diciembre de 2022, emitido por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.
 - Contrato de gestión que Vitruvio SOCIMI mantiene con la gestora 360 Cora Inmobiliario, S.L. (Grupo Abante)
 - Determinación de los principales parámetros de la/s metodología/s de valoración seleccionada/s y aplicación de la/s misma/s.
 - Análisis y conclusiones de acuerdo con los resultados obtenidos.
 - La información recibida de Vitruvio SOCIMI no ha sido verificada por nosotros, y asumimos que es precisa, veraz y completa.

A large, semi-transparent, light blue stylized number "2" is overlaid on the left side of the image. The number is composed of two main shapes: a large '0' and a '2' that fits into the right side of the '0'.

Antecedentes

Características de una SOCIMI

- Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) están sujetas a un régimen fiscal especial cuyo principal atractivo es que el tipo de gravamen en el **Impuesto sobre Sociedades es 0%**. Estas sociedades se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012.
 - Deben constituirse como Sociedad Anónima con un **capital mínimo de 5 millones de euros** que debe cotizar en España, Europa u otro país con el que España tenga convenio fiscal.
 - La actividad de estas sociedades debe ser la **adquisición y promoción de activos inmobiliarios que sean destinados a alquiler**. Como mínimo el 80% de los activos deben desarrollar esta actividad.
 - Al menos **el 80% de los ingresos deben proceder de las rentas y dividendos** producidos por los activos descritos en el punto anterior.
 - Estas sociedades tienen la **obligación de distribuir** en forma de dividendos:
 - Como mínimo el **80% de los beneficios obtenidos por alquileres** o actividades secundarias.
 - El 100% de los dividendos percibidos de otras SOCIMI.
 - Al menos **el 50% de las plusvalías** generadas por la venta de activos.
 - Los activos han de permanecer arrendados dentro de la sociedad un mínimo de 3 años.
- El régimen fiscal de aplicación para las SOCIMI incluye:
 - El tipo impositivo en el Impuesto de Sociedades del 0%, salvo supuestos como el incumplimiento del periodo de mantenimiento de los activos en la sociedad, en el que sería de aplicación el tipo general del Impuesto de Sociedades.
 - En caso de que de el tipo de gravamen aplicable a la sociedad sea 0%, no será posible compensar bases imponibles negativas de ejercicios anteriores (artículo 25 LIS).
 - **Gravamen especial del 19%** sobre los dividendos distribuidos a socios cuya participación sea de al menos el 5% y éstos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%.

Estructura de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

- La Sociedad Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. se constituyó el 3 de junio de 2014 como Sociedad Anónima bajo la denominación 7 Vitruvio Proyectos e Inversiones, S.A. Posteriormente, el 10 de julio de 2014, la Junta General Extraordinaria de Accionistas adoptó el acuerdo de acogerse al régimen fiscal de SOCIMI.
- El 30 de julio de 2015 la Junta General aprobó el cambio de denominación social de la Compañía , pasando a denominarse “Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.”
- Durante el mes de julio de 2016, la Sociedad comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB)(denominado BME MTF Equity desde el 1 de octubre de 2020).
- Con fecha 23 de julio de 2020 se estableció el domicilio actual de la Sociedad se encuentra en la Calle O'Donnell, 12, 8ª planta, 28009 Madrid
- Hasta la fecha de emisión de este Informe de Valoración, la Sociedad cuenta en su activo con 63 activos en arrendamiento.
- El objeto social de Vitruvio y su actividad es:
 - Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo rehabilitación.
 - Tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en el territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar de distribución de beneficios.
 - Tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen que las SOCIMI
 - Tenencia de participaciones o acciones de Instituciones de Inversión Colectiva (IIC)
 - Realización de actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que representen menos del 20 por ciento de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo
- A fecha de la presente valoración la Sociedad contaba con 63 activos. Con posterioridad al cierre del ejercicio 2022, a 15 de marzo de 2023 Vitruvio adquirió un activo adicional en la Calle Goya, 5.

La Sociedad - Estructura de gestión de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. mantiene un contrato de prestación de servicios con 360 Cora Inmobiliario, S.L.U. (Grupo Abante) que detallamos a continuación:

La finalidad del contrato es la prestación de servicios relativos al asesoramiento en la inversión, financiación y enajenación de la cartera de activos inmobiliarios y gestión de la explotación de los mismos en su más amplio sentido, de conformidad con las directrices del Consejo de Vitruvio.

Como prestación por los servicios prestados 360 Cora Inmobiliario, S.L.U. recibe unos honorarios fijos, de la siguiente manera:

- **Honorarios fijos:** Comisión fija del 0,75% del NAV de Vitruvio, calculado trimestralmente y aprobado por el Consejo de Administración. Dicha contraprestación se devengará y liquidará proporcionalmente para trimestre natural.
- **Honorarios variables:** Comisión de éxito de devengo anual consistente en un porcentaje del 5% del eventual incremento del NAV ajustado de Vitruvio.

La Sociedad – Descripción de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

➤ La siguiente tabla recoge el Estado de Situación Financiera Consolidado: Activos

Activo	31/12/2022
Activo No Corriente	142.279.099
Inmovilizado Intangible	2.368.353
Inmovilizado Material	-
Inversiones Inmobiliarias	133.652.135
Inversiones en empresas del grupo	300.000
Inversiones financieras a l/p	5.958.611
Activos por impuesto diferido	-
Activo Corriente	2.973.770
Existencias	-
Deudores Comerciales	108.892
Inversiones en empresas del grupo c/p	-
Inversiones financieras a c/p	1.037.444
Periodificaciones	-
Efectivo y otros activos líquidos	1.827.434
Total Activo	145.252.869



La partida más importante del activo se corresponde con las inversiones inmobiliarias. En 2022 los movimientos se deben a la desinversión de dos locales comerciales ubicados en la calle Granada y Marqués de la Ensenada, así como a la finalización de las obras de intensificación de uso llevadas a cabo en Aguirre 1.



Las inversiones financieras a l/p se componen mayoritariamente de los saldos de fianzas por importe de 1.404.162€ y otros activos financieros a coste amortizado 4.554.448€. Adicionalmente, también tienen participaciones en la Sociedad Primero H Activos, S.L.



Los deudores comerciales se corresponden mayoritariamente a Clientes por prestaciones de servicios (91.895€), Créditos con AAPP (7.153€) y Otros deudores (9.844€)



Las inversiones financieras a cp en 2022 se corresponden mayoritariamente de créditos a terceros (897.911€), adicionalmente componen la cuenta instrumentos de patrimonio y otros activos financieros.

La Sociedad – Descripción de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

➤ La siguiente tabla recoge el Estado de Situación Financiera Consolidado: Patrimonio Neto y Pasivo

Patrimonio neto y pasivo		30/06/2022	
Patrimonio Neto		97.493.979	
Capital, Prima de emisión y Reservas		93.502.603	➤ El capital social se compone de 8.200.750 acciones ordinarias de 10€ de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. La Sociedad tienen en autocartera 27.700 acciones.
Resultados del ejercicio y ejercicios anteriores		2.677.797	
Ajustes por cambio de valor		1.015.607	
Subvenciones, donaciones y legados		297.973	
Pasivo No Corriente		43.414.450	
Provisiones l/p		-	➤ Las deudas a l/p se forman mayoritariamente por préstamos hipotecarios por valor de 32.953.461€ y un préstamo con el Banco Santander, ligado al activo financiero Parla, cuyo importe a l/p asciende a 2.990.672€. La cantidad restante corresponder a depósitos y fianzas, propios del arrendamiento de inmuebles.
Deudas l/p		37.481.433	
Deudas empresas grupo l/p		-	
Pasivos por impuesto diferido l/p		5.933.018	
Derivados		-	➤ Las cuenta de deudas a c/p, esta compuesta, en su totalidad, por deudas con entidades de crédito, préstamos hipotecarios por importe de 2.925.594€ y el préstamo del Banco Santander ligado al activo financiero Parla por el importe restante.
Acreedores comerciales l/p		-	
Pasivo Corriente		4.344.439	
Provisiones c/p		-	➤ La cuenta de acreedores comerciales c/p se compone principalmente de proveedores por importe de 350.117€, pasivos por impuesto corriente 312.163€ y deudas con las administraciones públicas 142.715€.
Deudas c/p		3.215.895	
Deudas empresas grupo c/p		-	
Acreedores comerciales c/p		825.846	
Periodificaciones c/p		302.698	
Total Patrimonio Neto y Pasivo		145.252.869	

03

Análisis de la cartera

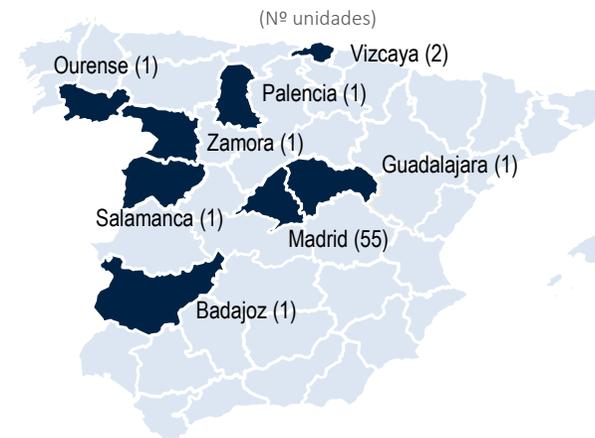


Análisis general de la cartera

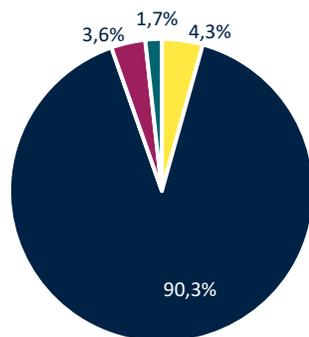
En la actualidad, la cartera de activos de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. está compuesta por 63 activos. A continuación se detallan sus principales características:

- Se trata de activos Retail (46), Residencial (8), oficinas (6) e industrial/logístico (3).
- El volumen total de la cartera es de: 160,83 Mn €
- El 90,3% del valor de la cartera se concentra entre en Madrid (145,2 Mn €), el 4,3% en Vizcaya, el 3,6% en Guadalajara y el 1,7% restante en otras ubicaciones, en España
- Todos los activos se encuentran en la misma fase de desarrollo, es decir, en alquiler

Concentración Geográfica

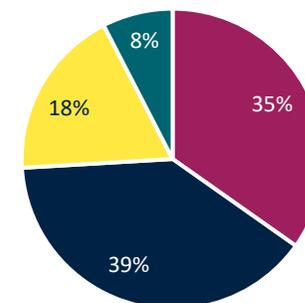


(%) Distribución del valor de la cartera por ubicación



■ Vizcaya ■ Madrid ■ Guadalajara ■ Otros

(%) Distribución del valor de la cartera por Tipología



■ Retail ■ Residencial ■ Oficinas ■ Industrial

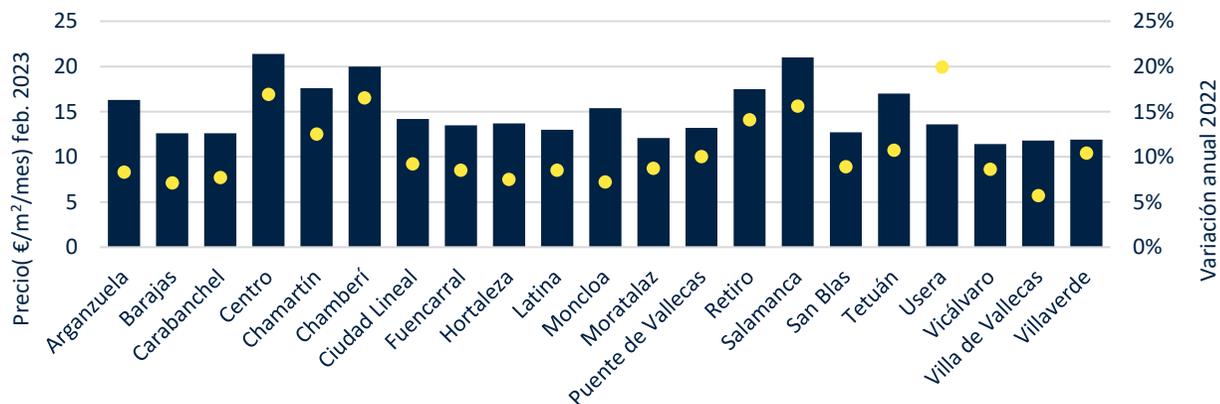
Mercado Residencial en alquiler – Madrid

El mercado residencial en alquiler, en Madrid, ha vivido una etapa expansiva desde el año 2013, motivada por el aumento de hogares, sobre todo de 1 y 2 personas, la escasez de oferta de producto residencial en alquiler y la dificultad existente, para gran parte de la población española, para acceder a la vivienda.

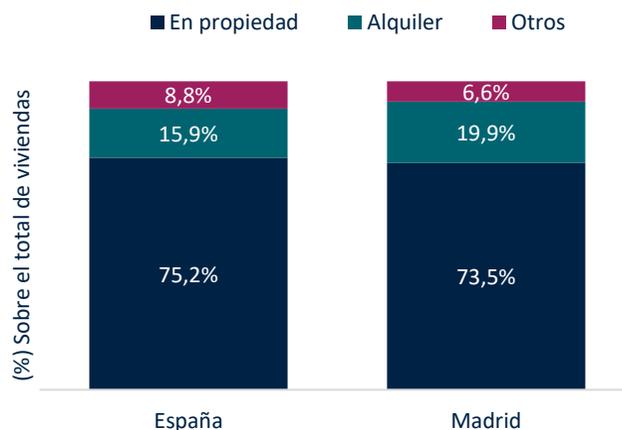
Esta situación ha llevado a que en el porcentaje de viviendas en alquiler es superior en Madrid (19,9%), frente a la media nacional (16,9%). Lo que ha llevado al aumento de los precios de alquiler en todos los distritos de la Comunidad de Madrid, a excepción del año 2020, donde el mercado se resintió debido a los efectos del Covid-19, pero en 2022 se han recuperado los niveles previos a la pandemia.

Los precios medios más altos se registran dentro de la M-30, en los distritos de Salamanca, Chamberí y Centro, donde las rentas medias superan los 20 €/m²/mes. Aunque la demanda también es sólida en la periferia, ya que los precios medios son de 16,6 €/m²/mes, motivado principalmente por la escasez de producto.

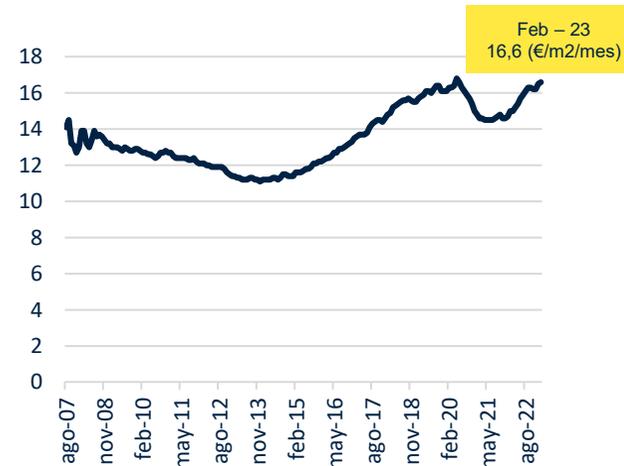
Evolución del alquiler por distritos



Régimen de tenencia de vivienda



Evolución del alquiler – Madrid (capital)



Mercado de Oficinas – Madrid

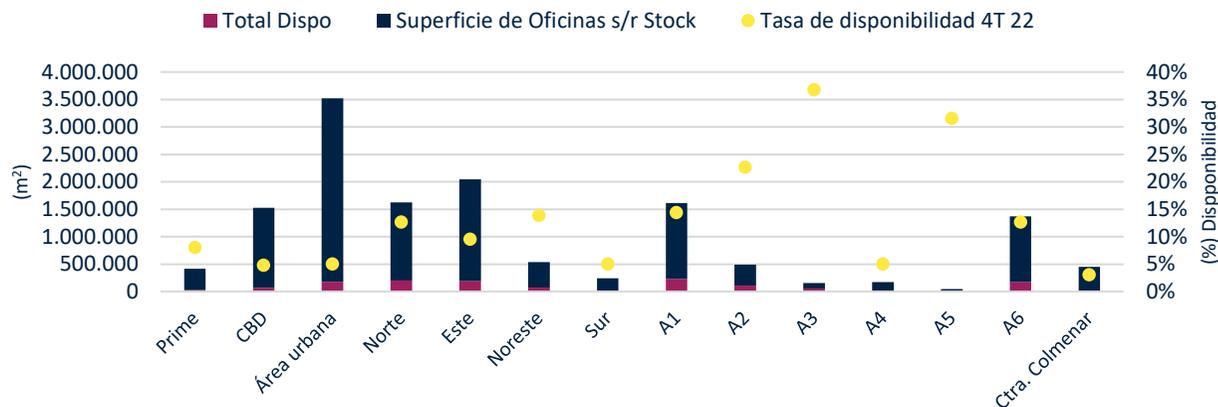
El mercado de oficinas en Madrid había presentado un crecimiento sostenido, tanto en rentas como en contratación de metros cuadrados y, desde el año 2013 al 2019, coincidiendo con la recuperación de la crisis económica que se comenzó en 2008

El Covid-19 ha producido un shock en el mercado, debido a las nuevas tendencias de trabajo híbrido y teletrabajo, lo que está disminuyendo el ritmo de contratación de oficinas.

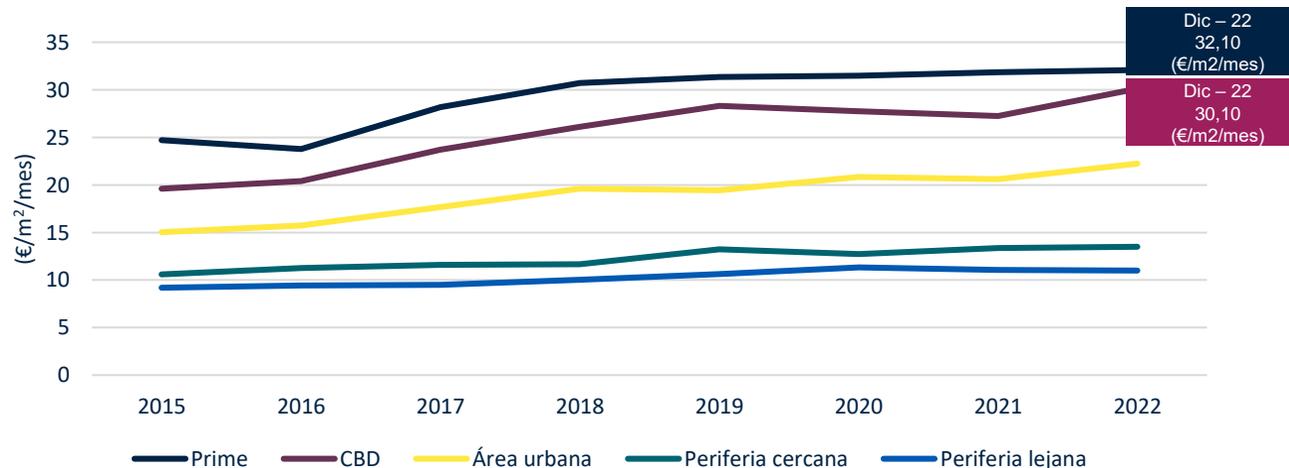
Actualmente, el stock de oficinas en Madrid es ligeramente superior a los 14 millones de m² y la disponibilidad es de 1,4 millones de m², lo que implica que un 9,8% de la superficie se encuentra disponible.

Sin embargo, las zonas más resilientes, con mayor ocupación y mayores rentas son Prime, CBD y área urbana (representando el 43% del stock total), con rentas superiores a los 30 €/m²/mes en Prime y CBD, y tasas de disponibilidad inferiores al 8%. Las rentas medias en área urbana son de 22,2 €/m²/mes, descendiendo por debajo de los 22,2 €/m²/mes en la periferia de la ciudad.

Stock y disponibilidad - Oficinas (4T - 2022)



Rentas medias de cierre - Oficinas



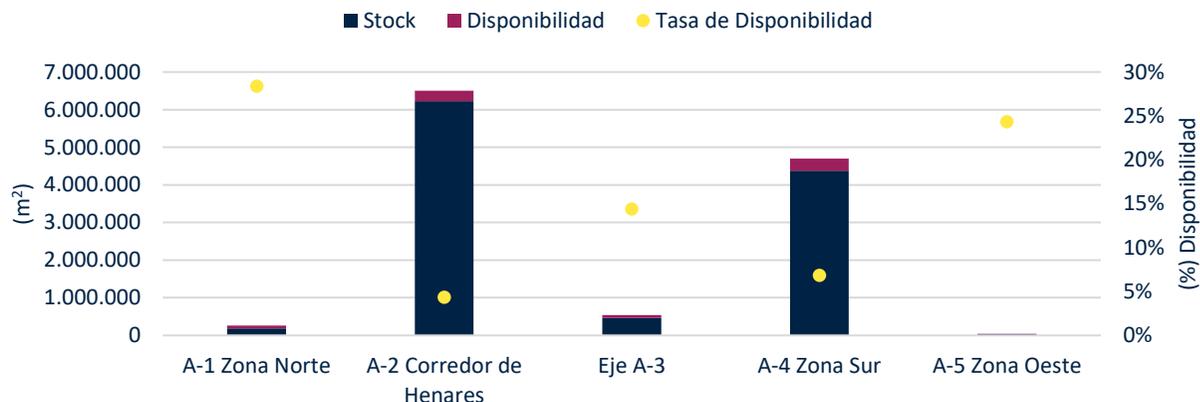
Mercado de Logístico – Madrid

El mercado de logístico en Madrid ha crecido en los últimos años, siendo uno de los mercados más favorecidos por el Covid-19 debido al aumento del consumo online, lo que potenció y dinamizó aún más la actividad logística.

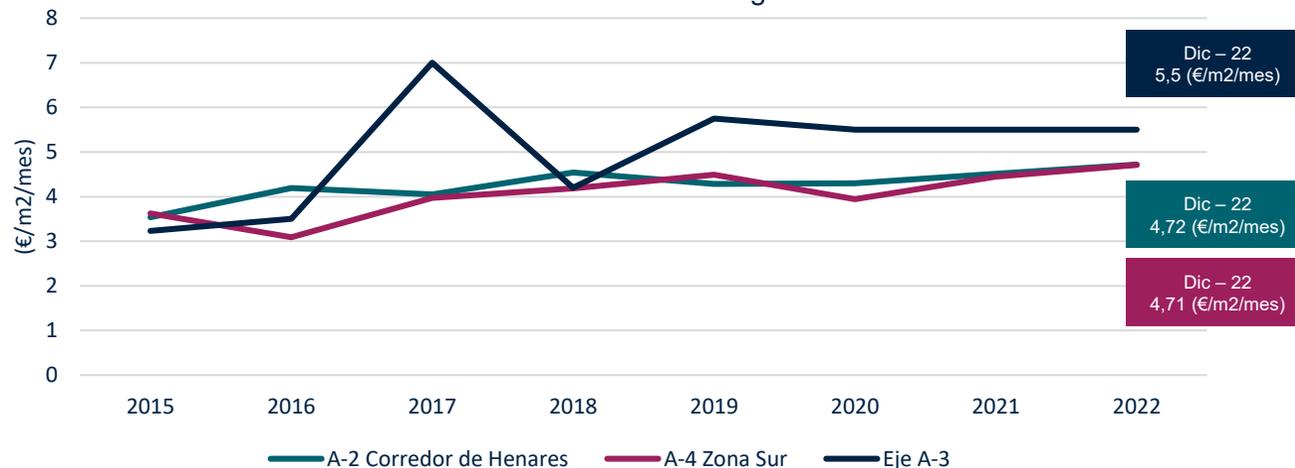
El stock actual se encuentra concentrado principalmente en la A-2, el corredor de Henares, donde hay 6,5 millones de m² y la disponibilidad es del 4%, estas cifras se debe a que es la ruta con mayor actividad logística de España, por lo que también se puede ver gran actividad en ciudades como Guadalajara y Zaragoza. La segunda ruta con mayor stock logístico es la A-4 Zona Sur con 4,7 millones m² y la disponibilidad es también muy baja 6,8%. El 7% del stock restante está en la A-1, A-3 y la A5, ubicaciones donde hay una menor actividad logística y donde la disponibilidad supera el 15% en todos los casos.

Las rentas medias en la zona sur (A-4) y el corredor de Henares (A-2) están entorno a 4,7 €/m²/mes, incrementándose progresivamente desde 2022, debido a la alta demanda de espacio.

Stock y disponibilidad - Logístico (4T - 2022)



Rentas medias de cierre - Logístico



Mercado de Retail High Street – Madrid

El mercado retail High Street presentó un crecimiento moderado desde el 2015, hasta el 2020, etapa en la que las rentas crecieron un 7,5% en promedio y la disponibilidad se situaba en el 6,4%, en Madrid.

Sin embargo, la crisis del Covid-19, ha potenciado tendencias como el del E-commerce, que están afectando al sector retail en su totalidad. Las consecuencias de la pandemia produjeron un descenso de las rentas de un 8% y un aumento de la disponibilidad al 10,7%, en el segmento High Street.

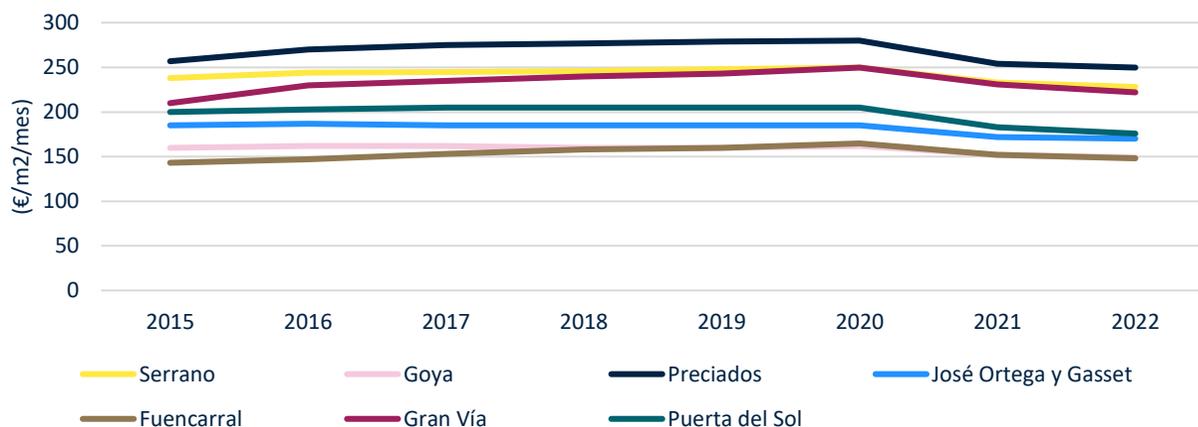
En relación a las rentas, las más altas se registran en la Preciados (250 €/m²/mes), donde la disponibilidad es del 0%, Serrano (228 €/m²/mes) y Gran vía (222 €/m²/mes), en las ubicaciones restantes se sitúan entre los 150 y 175 €/m²/mes.

Sin embargo, en lo que va de 2023 la disponibilidad de locales se ha reducido sustancialmente, posicionando al segmento High Street como el más resiliente dentro del retail, en Madrid.

Stock y disponibilidad – Retail HS (4T - 2022)



Rentas medias de cierre – Retail HS



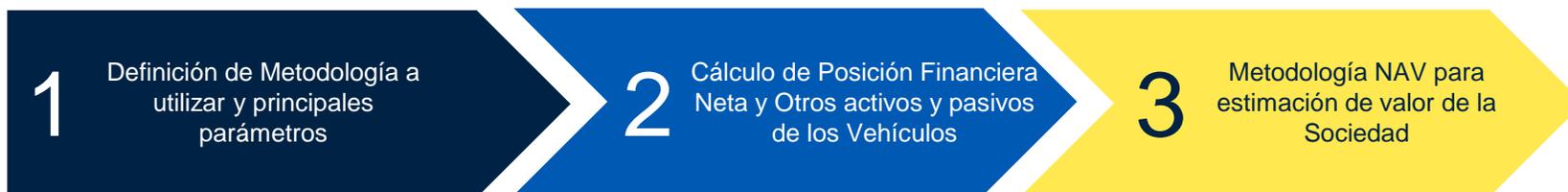
A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers with glass facades, set against a blue sky with scattered white clouds. The buildings are arranged in a way that they appear to converge towards the top of the frame.

04

Metodología de
valoración

Introducción

- Una valoración de estas características implica un alto grado de complejidad, puesto que durante la realización del trabajo es necesario analizar cuidadosamente numerosos factores relacionados, directa o indirectamente, con la actividad de la Sociedad. De entre estos factores, cabe destacar algunos como:
 - La situación general de la Economía, la situación específica del sector y la posición de la compañía en dicho sector.
 - La naturaleza de los negocios de la Sociedad, los riesgos que les afectan, su evolución histórica y su situación financiera.
 - Las expectativas del órgano de gobierno de la Sociedad en relación con sus posibilidades de desarrollo futuro.
 - La existencia de otros activos y pasivos no afectos a los negocios de la Sociedad.
- De acuerdo con la información a nuestra disposición y nuestro entendimiento de las características y actividades que lleva a cabo la Sociedad, hemos considerado que el método más adecuado para la valoración y estimación de un rango de posibles valores de la totalidad de la Sociedad es el método Net Asset Value o NAV. Dicho método consiste en calcular el valor de la compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.
- Adicionalmente, la metodología del NAV se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento, asumiendo, según práctica habitual en el sector, la continuidad en la naturaleza de los activos actualmente en cartera. De esta manera, en el momento de producirse la venta de un activo, éste sería en cualquier caso sustituido por nuevos activos destinados a la misma finalidad.



Análisis de la valoración de SVyT de los activos

- Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U. han sido las empresas encargadas de emitir el informe de valoración de los activos con fecha 31 de diciembre de 2022, realizada bajo normativa RICS.
- La valoración se ha realizado mediante el método de **descuento de flujos de caja** en todos los activos.
- Se han utilizado distintas tasas por activo, tanto de descuento como de salida (“exit yields”) para el cálculo del valor residual de los activos.
- Las **tasas de descuento** varían entre el **4,5% y 9,75%** dependiendo de la ubicación, la tipología del activo, la situación de arrendamiento y el estado de conservación del activo.
- Las **“exit yields”** aplicadas varían entre el **3,35% y el 7,75%** dependiendo también de la ubicación, la tipología, la situación de arrendamiento en el último año y el estado de conservación del activo.
- Los **costes de adquisición** varían entre **0,75% y 1,25%**, dependiendo de cada activo.
- La **ocupación** de la superficie total de la cartera **es superior al 95%** actualmente.
- El valor neto total de los activos asciende a **160.829.000 euros**.

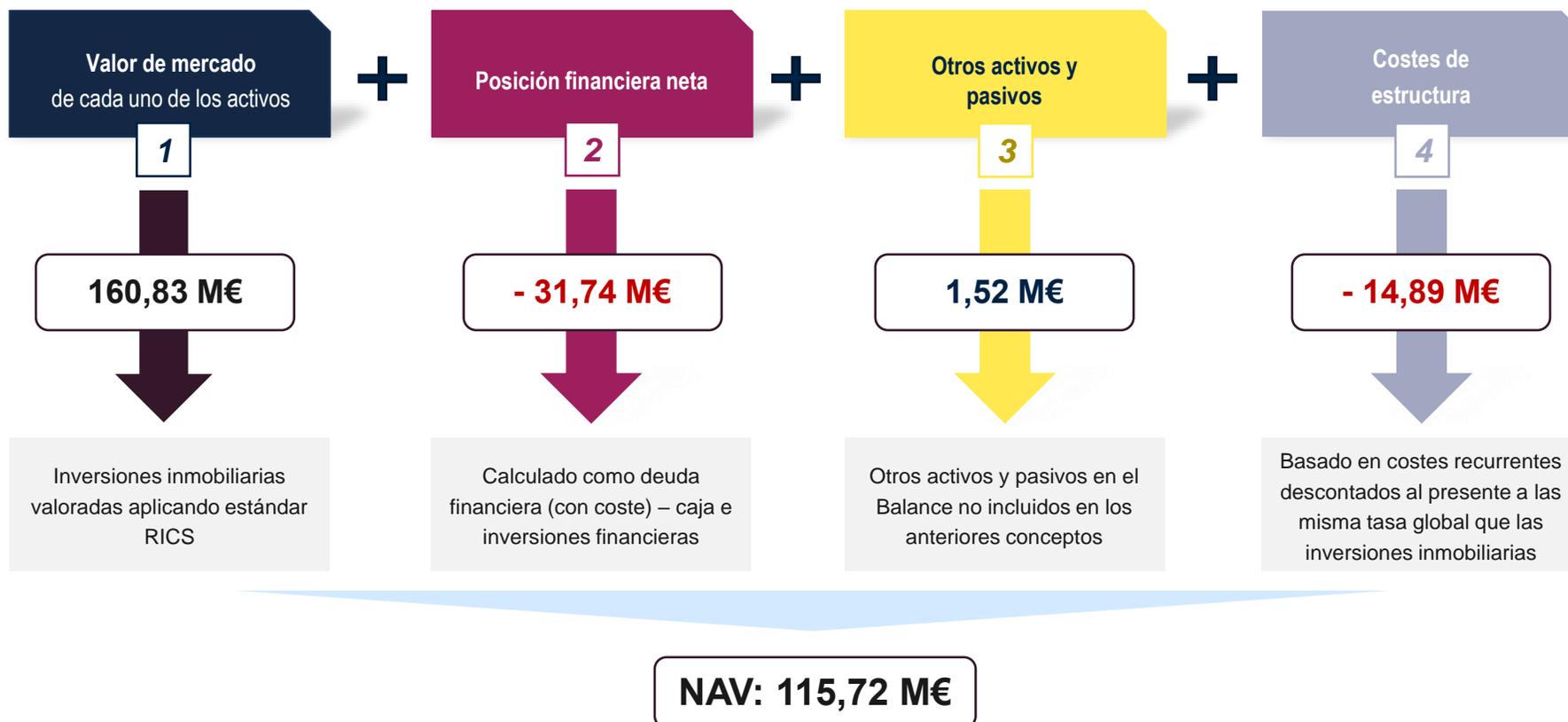
Resultados de nuestro trabajo

05



Metodología NAV – Valoración de los activos

- Hemos realizado una valoración siguiendo la **Metodología Triple NAV**, tomando como punto de partida el **balance de situación consolidado** a 31/12/2022, y el valor actual neto de sus inversiones inmobiliarias. Esta metodología está siendo adoptada cada vez más por los profesionales de la valoración inmobiliaria, ya que proporciona una descripción más precisa del valor realizable de la inversión de un accionista en una empresa.
- Los componentes utilizados en este método de valoración son los siguientes:



Metodología NAV – Valoración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

1 Valoración de los activos (GAV)

A continuación se muestra extracto de la valoración RICS de los activos realizada por Savills. De cara a calcular el valor de los activos, el método de valoración empleado, para la totalidad de los activos, ha sido el Descuento de Flujos de Caja.

En consecuencia, el valor estimado obtenido de la cartera asciende a **160,83 M€**.

Uso principal	N.º Activos	Valor de mercado (€)
Retail	46	55.982.000
Residencial	8	63.135.000
Oficina	6	29.567.000
Industrial/Logístico	3	12.145.000
Total	63	160.829.000

Valoración NAV

Valoración de los activos	160.829.000
Posición financiera neta	(31.740.702)
Otros activos y pasivos	(4.417.454)
Costes de estructura	(19.459.546)
NAV	105.211.298

Metodología NAV – Valoración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

2 Posición Financiera Neta

Posición financiera neta	31/12/2022
Deuda financiera	(39.160.028)
Deuda con entidades de crédito l/p	(35.944.133)
Deuda con entidades de crédito c/p	(3.215.895)
Deuda con empresas del grupo	-
Total efectivo y otros activos	1.827.434
Efectivo y otros activos líquidos	1.827.434
Total activos financieros	5.591.892
Inversiones financieras a l/p	4.554.448
Inversiones financieras a c/p	1.037.444
Total	(31.740.702)

Patrimonio neto y pasivo	31/12/2022
Patrimonio neto	97.493.979
Pasivo No Corriente	43.414.450
Deudas a lp	37.481.433
▶ Deudas con ent. Fin. Lp	35.944.133
Otras deudas lp	1.537.300
Deuda empresas grupo lp	-
Otros pasivos lp	5.933.018
Pasivo Corriente	4.344.439
Deudas a cp	3.215.895
▶ Deudas con ent. Fin. cp	3.215.895
Otras deudas cp	-
Deuda empresas grupo cp	-
Otros pasivos cp	1.128.544
Total	145.252.869
Activo	31/12/2022
Activo No Corriente	142.279.099
Inversiones inmobiliarias	133.652.135
Inversiones financieras a l/p	5.958.611
Fianzas lp	1.404.162
▶ Otras inv. Fin. lp	4.554.448
Otros activos no corrientes	2.668.353
Activo Corriente	2.973.770
Existencias	-
▶ Inversiones financieras a c/p	1.037.444
Fianzas cp	-
Otras inv. Fin. cp	1.037.444
▶ Efectivo	1.827.434
Otros activos corrientes	108.892
Total	145.252.869

Metodología NAV – Valoración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

3 Otros activos y pasivos

Otros activos y pasivos	31/12/2022
Total otros pasivos	(8.598.861)
Otras Deudas	(1.537.300)
Deudas con empresas del grupo	-
Acreedores comerciales	(825.846)
Pasivos por impuestos diferidos	(5.933.018)
Otros Pasivos	(302.698)
Total otros activos	4.181.408
Inmovilizado Intangible y Material	2.368.353
Inv. Empresas del grupo lp	300.000
Activos por impuestos diferidos	-
Existencias	-
Deudores Comerciales	108.892
Inv. Empresas del grupo cp (*)	-
Otros Activos	1.404.162
Total	(4.417.454)
Ajuste Pasivos por impuestos diferidos	5.933.018
Total Ajustado	1.515.564

(*) Ajustamos el Pasivo por impuesto diferido siguiendo el criterio de empresa en funcionamiento marcado por la normativa EPRA

Patrimonio neto y pasivo	31/12/2022
Patrimonio neto	97.493.979
Pasivo No Corriente	43.414.450
Deudas a lp	37.481.433
Deudas con ent. Fin. lp	35.944.133
Otras deudas lp	1.537.300
Deuda empresas grupo lp	-
Otros pasivos lp	5.933.018
Pasivo Corriente	4.344.439
Deudas a cp	3.215.895
Deudas con ent. Fin. cp	3.215.895
Otras deudas cp	-
Deuda empresas grupo cp	-
Otros pasivos cp	1.128.544
Total	145.252.869
Activo	31/12/2022
Activo No Corriente	142.279.099
Inversiones inmobiliarias	133.652.135
Inversiones financieras a l/p	5.958.611
Fianzas lp	1.404.162
Otras inv. Fin. lp	4.554.448
Otros activos no corrientes	2.668.353
Activo Corriente	2.973.770
Existencias	-
Inversiones financieras a c/p	1.037.444
Fianzas cp	-
Otras inv. Fin. cp	1.037.444
Efectivo	1.827.434
Otros activos corrientes	108.892
Total	145.252.869

Metodología NAV – Valoración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

➤ Siguiendo la metodología NAV, el valor obtenido para **Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.** se detalla a continuación:

Valoración societaria		31/12/2022
Valor de mercado de la cartera		160.829.000
Posición financiera neta		(31.740.702)
Otros activos y pasivos		1.515.564
Costes de estructura		(14.888.674)
NAV		115.715.188

Posición financiera neta (k€)		31/12/2022
Deuda con entidades financieras		(39.160.028)
Caja		1.827.434
Activos financieros		5.591.892
Total		(31.740.702)

Otros activos y pasivos (k€)		31/12/2022
Total Otros Pasivos		(8.598.861)
Otras deudas		(1.537.300)
Pasivos por impuestos diferidos		(5.933.018)
Acreedores comerciales y otros		(825.846)
Otros Pasivos		(302.698)
Total Otros Activos		4.181.408
Inmovilizado material e inmaterial		2.368.353
Inv. Empresas del grupo cp		300.000
Deudores comerciales		108.892
Otros activos		1.404.162
TOTAL		(4.417.454)
Ajuste Pasivos por impuestos diferidos		5.933.018
Total Ajustado		1.515.564

Metodología NAV – Valoración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

4 Costes de estructura – Cálculo del WACC

Para el cálculo del valor actual, de los costes de estructura de Vitruvio SOCIMI, hemos llevado a cabo el cálculo del WACC de la Sociedad. Para el cual hemos tomado como referencia los principales parámetros de mercado a fecha de valoración, 31 de diciembre de 2022, lo cuales son:

- Coste de la deuda (Kd)
 - Euribor a 31 de diciembre de 2022 – 3,29%
 - Spread deuda – 2%
- Coste del capital (Ke) (*)
 - Beta (SOCIMI) desapalancada – 0,67
 - Prima de riesgo del capital – 5,82%
- Tasa impositiva aplicable – 25%

Cálculo estimado WACC	
WACC=Ke*(E/(E+D)) + Kd*(D/(E+D))	
	31/12/2022
Deuda financiera	39.160.028
Equity	97.493.979
Deuda + Equity	136.654.007
After tax cost of debt (Kd)	3,97%
Ke	7,62%
WACC	6,58%

(*) Fuente: Damodaran

Metodología NAV – Valoración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

4 Costes de estructura

Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. mantiene un contrato de prestación de servicios con 360 Cora Inmobiliario, S.L.U. (Grupo Abante) que detallamos a continuación:

La finalidad del contrato es la prestación de servicios relativos al asesoramiento en la inversión, financiación y enajenación de la cartera de activos inmobiliarios y gestión de la explotación de los mismos en su más amplio sentido, de conformidad con las directrices del Consejo de Vitruvio.

Como prestación por los servicios prestados 360 Cora Inmobiliario, S.L.U. recibe unos honorarios fijos, de la siguiente manera:

- **Honorarios fijos:** Comisión fija del 0,75% del NAV de Vitruvio, calculado trimestralmente y aprobado por el Consejo de Administración. Dicha contraprestación se devengará y liquidará proporcionalmente para trimestre natural.
- **Honorarios variables:** Comisión de éxito de devengo anual consistente en un porcentaje del 5% del eventual incremento del NAV ajustado de Vitruvio.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Evolución NAV	130.603.862	130.603.862	130.603.862	130.603.862	130.603.862	130.603.862	130.603.862	130.603.862	130.603.862	130.603.862	130.603.862
Comisión fija	-	979.529	979.529	979.529	979.529	979.529	979.529	979.529	979.529	979.529	979.529
Comisión variable	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valor terminal contrato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.894.467
Cash Flow Costes de estructura	-	979.529	979.529	979.529	979.529	979.529	979.529	979.529	979.529	979.529	15.873.996
Valor Actual costes de estructura	14.888.674										

(*) Los costes de estructura han sido descontados al WACC de Vitruvio SOCIMI 6,58%, detallado en la siguiente diapositiva

(**) Los Costes de estructura se han calculado en base a la estructura de honorarios acordada entre Vitruvio y la gestora 360 Cora Inmobiliario, S.L.U..

Resumen de resultados

- Tras realizar la valoración individual de cada inmueble, y aplicación de metodología de valoración Triple NAV, Savills ha estimado el valor societario y por acción.
- Con el objetivo de proporcionar un rango de valores, hemos calculado un **rango inferior y superior** analizando la sensibilidad a una variación en el Valor de Mercado de los activos **(160.829.000 €) de +/- 2.5%**.
- El siguiente cuadro recoge los resultados obtenidos para la sociedad Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

Valoración societaria	Baja	Base	Alta
Valor de mercado de la cartera	156.808.275	160.829.000	164.849.725
Posición financiera neta	(31.740.702)	(31.740.702)	(31.740.702)
Otros activos y pasivos	1.515.564	1.515.564	1.515.564
Costes de estructura	(14.888.674)	(14.888.674)	(14.888.674)
Net Asset Value	111.694.463	115.715.188	119.735.913
Valor por acción (€/acción)	13,62	14,11	14,60

(*) El capital de la Sociedad esta compuesto de 8.200.750 acciones.

A large, semi-transparent, light blue number "6" is overlaid on the left side of the image, serving as a section marker.

Consideraciones y limitaciones



Aspectos relevantes a considerar en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo

En relación con el trabajo realizado y la información incluida en este informe, consideramos importante, para un adecuado entendimiento del mismo y de su alcance, poner de manifiesto los siguientes aspectos:

- De acuerdo con la información recibida, a la fecha de este informe, la Sociedad se encuentra acogida al régimen especial de SOCIMI. Por tanto, de conformidad con la legislación vigente el tipo del Impuesto sobre Sociedades para este tipo de sociedades es el 0%.
- Asimismo debemos mencionar que en nuestros cálculos no se ha incorporado ningún descuento en el rango de valor de las participaciones de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. por la posible liquidez limitada de las mismas en el BME Growth.
- El alcance de nuestro trabajo no ha incluido una revisión y evaluación de la situación fiscal, legal, laboral, contable, medioambiental, operativa o de otro tipo de la Sociedad sino exclusivamente los análisis mencionados expresamente en este Informe, basándonos en el informe elaborado por KPMG Auditores, S.L. en lo relativo a los Estados Financieros a 30 de junio de 2022. Por tanto, los riesgos, si existiesen, derivados de dichas situaciones, no han sido tomados en consideración en nuestro trabajo. Asimismo, no hemos verificado la información financiera utilizada, no constituyendo nuestro trabajo una auditoría de la suficiencia, integridad o veracidad de la información facilitada.
- Nuestro trabajo no supone ninguna recomendación a los accionistas o a terceros en relación con la posición que deberían tomar ante la posibilidad de realizar transacciones con las acciones de la Sociedad.
- En relación con el trabajo realizado y la información utilizada, es importante mencionar que el mismo se ha basado en la información auditada y no auditada facilitada fundamentalmente por Vitruvio SOCIMI y en la obtenida de otras fuentes públicas, en este sentido:
 - La información recibida de Vitruvio SOCIMI no ha sido verificada por nosotros, asumiendo que es precisa y completa, así como que refleja las mejores estimaciones del órgano de gobierno acerca de perspectivas del negocio del mismo desde el punto de vista operativo y financiero.
 - El alcance de nuestro trabajo no ha consistido en comprobar la veracidad de la información recibida, no constituyendo el mismo una auditoría ni una “due diligence” de dicha información.
 - En relación a la información pública que hubiésemos podido utilizar no ha constituido parte de nuestro trabajo el contraste de dicha información con evidencias externas a la Sociedad.

Condiciones limitativas

Este informe, y todas las opiniones formuladas y las conclusiones indicadas están sujetas a las siguientes limitaciones y condiciones:

- 1. Aceptación.** La aceptación y/o el empleo de este informe constituyen la aceptación de todas las asunciones y condiciones restrictivas incluidas en el informe y que son partes sustancial del mismo.
- 2. Distribución de Informe.** Este informe ha sido realizado únicamente para el objetivo indicado y no debe ser usado para ninguna otra finalidad, ni por un destinatario distinto al que ha realizado el encargo, esto es Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. . El informe deberá ser entendido e interpretado en su conjunto. Eventuales conclusiones alcanzadas mediante su uso, interpretación o aplicación parcial pueden estar desvirtuadas y alejadas de la conclusión real, la cual solo podrá ser obtenida de la lectura global del informe. En consecuencia, toda distribución autorizada de este informe deberá realizarse siempre en su integridad, sin realizar extractos ni resúmenes; en caso de distribución parcial ésta debería ser previamente comunicada a Savills y deberá incluir una alerta clara y visible sobre la existencia de un informe completo y la necesidad de su lectura íntegra para obtener conclusiones correctas. La Sociedad indemnizará a Savills por las pérdidas, gastos o daños originados por cualquier reclamación que pueda surgir de un tercero por el contenido de este informe. De la misma manera, Savills no aceptará ninguna responsabilidad en el caso de que este documento haya sido distribuido sin su autorización expresa.
- 3. Alcance de nuestro Análisis.** La valoración de cualquier instrumento financiero o negocio requiere hacer juicios de valor. La valoración aquí preparada ha sido realizada bajo la hipótesis, bases y asunciones proporcionadas por el Consejo de Administración de la Sociedad.
- 4. Naturaleza de la Opinión.** Nuestra opinión, así como nuestro informe, no deben ser considerados como "Fairness Opinion" de cara a una transacción actual o futura, opinión de solvencia, o recomendación de inversión. Debido a varias razones el precio al que el objeto valorado pudiera ser vendido en una transacción entre dos partes determinadas en una fecha concreta podría ser significativamente diferente del valor razonable expresado en nuestro informe. Por este motivo, no existe declaración, garantía o cualquier otro tipo de aseguramiento de los valores determinados en este informe.
- 5. Asunción de Continuidad.** Nuestro análisis: (i) asume que en la fecha de valoración la Sociedad y sus activos continuarán operando como hasta entonces; (ii) está basado en las condiciones financieras pasadas y presentes de la Sociedad y sus activos en la fecha de valoración; y (iii) asume que la Sociedad no posee activos o pasivos no desglosados reales o contingentes, ni obligaciones no usuales o compromisos substanciales, que no sean los normales del desarrollo de su actividad, y que no tiene litigios pendientes o amenazados que pudieran tener un efecto material en nuestros análisis.
- 6. Falta de Verificación de la Información Facilitada.** Hemos asumido que toda la información suministrada es veraz, completa, precisa, y refleja los esfuerzos de buena fe de la Sociedad para describir el estado y perspectivas de la Sociedad en la fecha de valoración desde un punto de vista operativo y financiero. Ninguna información que hayamos considerado ha sido auditada, verificada o confirmada por nosotros. Asumimos que la distribución de la información es así mismo lícita. Por tanto, las conclusiones de este Informe, así como el resto de su contenido, podrían variar a la luz de nueva información o documentación.
- 7. Confianza en la Información Proyectada.** El uso por nuestra parte de las proyecciones que se reflejan en este informe no constituye un examen o compilación de potenciales estados financieros. Además, generalmente habrá discrepancias entre el resultado potencial y el actual debido a que los acontecimientos y circunstancias no suelen suceder tal y como estaban previstas y tales diferencias pueden ser materiales.
- 8. Eventos Posteriores.** Los términos de nuestro compromiso no nos obligan a actualizar este informe o a revisar la valoración debido a acontecimientos o transacciones posteriores a la fecha de valoración.
- 9. Aspectos Legales.** Savills no asume responsabilidad alguna por temas legales, fiscales o contractuales. No hemos tomado en consideración gravámenes o derechos de retención adicionales a los descritos. Asumimos que todas las licencias, permisos, etc. requeridos son válidos y están en vigor, y no realizamos un estudio independiente de cara a identificar la presencia de potenciales riesgos medioambientales. No asumimos responsabilidad alguna sobre la aceptabilidad de las propuestas de valoración empleadas en nuestro informe como evidencia legal ante un tribunal o jurisdicción. La conformidad de nuestro informe y opinión de cara a un foro legal deberá ser determinada por el cliente y sus asesores legales.
- 10. Interpretación.** Este informe ha sido realizado al amparo de la legislación española vigente y, por tanto, los análisis y comentarios en el vertidos solo pueden ser interpretados a la luz de la misma. La responsabilidad de Savills se limita y queda sujeta al objeto, método y finalidad del informe.
- 11. Responsabilidad.** Savills responderá, en su caso, exclusivamente frente al Destinatario Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. y como máximo hasta el importe de los honorarios efectivamente percibidos por la realización de su trabajo. A efectos aclaratorios, esta responsabilidad de Savills no podrá extenderse al resto de sociedades del grupo Savills.
- 12. Conflicto de Interés.** No apreciamos conflicto de interés para la realización de este trabajo.



ANEXO II

Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

Informe de Valoración

Abril 2023



Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A

Calle Sagasta, 15
28004, Madrid

11 de abril de 2023

A la atención de D. Joaquín López-Chicheri:

De acuerdo con los términos de referencia señalados en nuestra propuesta de servicios profesionales del 14 de marzo de 2023 (en adelante, la "Propuesta"), adjuntamos para su consideración el presente informe (en adelante, el "Informe") solicitado por Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante "Vitruvio", el "Cliente" o la "Compañía"), correspondiente a la valoración del 100% de las acciones de la Compañía, que les sirva como referencia de cara a una potencial ampliación de capital.

Este Informe es confidencial y ha sido preparado exclusivamente para el equipo directivo de Vitruvio (en adelante, la "Dirección") y sus accionistas, y no debe ser copiado o referido, total o parcialmente, sin nuestro consentimiento previo por escrito.

Grant Thornton Advisory, S.L.P.
Paseo de la Castellana, 81
28046 Madrid
T [+34 91 576 39 99]
www.grantthornton.es

Grant Thornton Advisory, S.L.P. (en adelante, "Grant Thornton" o "GT") agradece la oportunidad brindada por ustedes.

No dude en ponerse en contacto con nosotros en caso de cualquier asunto que requiera una mayor aclaración en relación con este Informe.

Atentamente,

Grant Thornton Advisory, S.L.P.



Fernando Beltrán
Socio Director de Advisory
T +34 650 414 356
E fernando.beltran@es.gt.com

44580081D
Javier González
Caballero (R:
B63120513)

Digitally signed by 44580081D Javier González Caballero (R: B63120513)
DN: c=es, o=Grant Thornton, ou=Grant Thornton Advisory, cn=Javier González Caballero (R: B63120513)
Reason: your signing reason here
Location: your signing location here
Date: 2023.04.13 16:52:17+02'00'
Foxit ReaderPDF Version: 10.1.0

Javier González Caballero, CFA
Socio de Valoraciones
T +34 659 036 702
E javier.gonzalez@es.gt.com

Índice de contenidos

1.	Resumen ejecutivo	4
2.	Introducción	6
3.	Descripción de la Compañía	9
4.	Estimación de valor	11
5.	Conclusión de valoración	15
6.	Anexos	16

Anexo 1	Glosario	17
Anexo 2	Tasa de descuento	18
Anexo 3	Balance de situación	19
Anexo 4	Cuenta de pérdidas y ganancias	21
Anexo 5	Ajustes realizados para el cálculo del PNC	22
Anexo 6	Detalle de los inmuebles	23
Anexo 7	Costes de estructura	24
Anexo 8	Valoración deudas financieras	25

01

Resumen ejecutivo

Resumen ejecutivo

5

Resumen ejecutivo

Antecedentes

- Vitruvio es una empresa fundada en 2014, dedicada a la inversión en activos inmobiliarios, bajo el régimen de SOCIMI. La Compañía comenzó a cotizar en el BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil) en 2016. Vitruvio posee un total de 64 inmuebles, localizados principalmente en Madrid, pero también en ubicaciones como Bilbao, Salamanca y Orense, entre otras.
- En la actualidad cuenta con un accionariado de más de 450 accionistas, sin grupos de control, pero la Compañía está planteándose una potencial ampliación de capital que podría suponer la entrada de nuevos socios.

Objetivo de nuestro trabajo

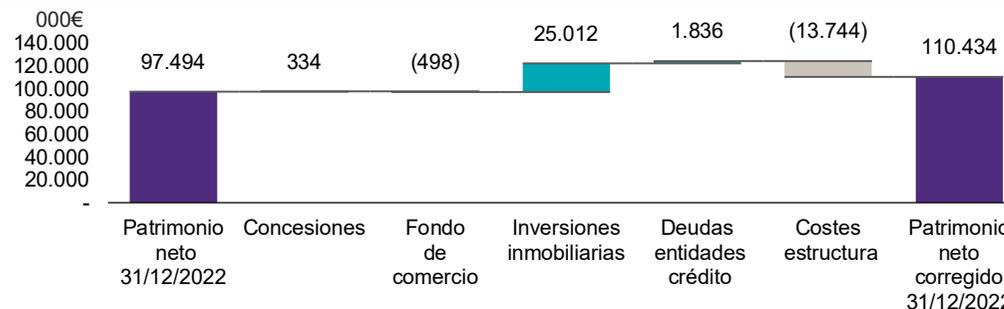
- El objetivo de nuestro trabajo ha consistido en estimar el valor razonable del 100% de las acciones de Vitruvio a 31 de diciembre de 2022 (en adelante, la “Fecha de Valoración”).

Metodología de valoración

- Se han aplicado esencialmente las siguientes metodologías de valoración:
 - Patrimonio neto corregido (“PNC”) para estimar en valor razonable de las acciones de la Compañía.
 - Descuento de flujos de caja, utilizado tanto por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. para valorar los activos inmobiliarios propiedad de la Compañía, como por nosotros para estimar los ajustes al patrimonio derivados de la estimación de los valores razonables de ciertas deudas con entidades de crédito como del valor presente de los gastos generales necesarios para la gestión de dichos activos inmobiliarios.

Conclusión

- De acuerdo con los objetivos y alcance de nuestro trabajo descritos en este Informe y con los métodos de valoración empleados, considerando las limitaciones descritas y en el marco de las condiciones contenidas en la Propuesta, concluimos que a la Fecha de Valoración el valor del 100% de las acciones de Vitruvio puede situarse razonablemente en torno a €110.434 miles, equivalente a €13,47 por acción (considerando un total de 8.200.750 acciones, neto de autocartera).



Fuente: GT

02

Introducción

Introducción

7

Introducción

Antecedentes y objetivo del trabajo

- De acuerdo con las conversaciones mantenidas con la Dirección y con el alcance contenido en nuestra Propuesta, el objetivo de este Informe es determinar el valor del 100% de las acciones de Vitruvio a la Fecha de Valoración que sirva como referencia de cara a una potencial ampliación de capital.
- Así, hemos valorado el 100% de las acciones de Vitruvio aplicando el método del Patrimonio Neto Corregido, que indica el valor razonable del patrimonio de una empresa ajustando los valores contables de sus activos y pasivos a su valor razonable, definido más adelante.
- Para llevar a cabo nuestro trabajo nos hemos apoyado en la experiencia de Grant Thornton en la práctica de la valoración de empresas y en nuestro criterio independiente como valoradores, y hemos realizado los análisis financieros y procedimientos que hemos considerado necesarios, como el DFC tanto para la deuda como para los costes de estructura, y adecuados a las circunstancias, teniendo en cuenta el contexto económico y de mercado, así como la situación de negocio y financiera de la propia Compañía.

Fuentes de información

- La principal información analizada ha sido la siguiente:
 - Estados financieros auditados de Vitruvio para los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2022.
 - Detalle de los valores netos contables de los activos inmobiliarios de Vitruvio a 31 de diciembre de 2022.
 - Detalle de las deudas financieras con entidades de crédito de la Compañía a 31 de diciembre de 2022.
 - Informe de tasaciones de 2 de enero de 2023 realizado por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U (en adelante, "Savills") de 63 activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2022.
 - Detalle de la tasación realizada por Savills de General Pardiñas, 67 a 31 de diciembre de 2019.
 - Detalle de la tasación realizada por Savills de Goya 5 / Marqués de Zurgena 2 a 15 de marzo de 2023.
 - Detalle de los costes de estructura de Vitruvio a 31 de diciembre de 2022 y proyecciones para los cinco años siguientes.
- Las fuentes de información sobre los datos de mercado y económicos analizados para la elaboración del presente Informe han sido las siguientes:
 - Fondo Monetario Internacional.
 - Thomson Reuters – Eikon.
 - BME Growth.
 - Prima de riesgo del país y prima de riesgo del mercado 2013-2022 (A. Damodaran).
 - 2019 Valuation Handbook – U.S. Guide to Cost of Capital (Roger J. Grabowski, Carla Nunes, James P. Harrington, Duff & Phelps).
- Nuestros interlocutores principales para la realización de nuestro trabajo han sido:
 - Joaquín López-Chicheri – Presidente Ejecutivo
 - Elena Navas Elegido – Gerente
 - Javier Zabalegui – Analista

Introducción (cont.)

Consideraciones

- El resultado de nuestro trabajo se circunscribe al contenido del alcance de la Propuesta. En relación con ella, se han tenido en cuenta aquellos factores que se han estimado significativos para llegar a la conclusión de valor de la Compañía.
- Este Informe ha sido preparado para su entrega al destinatario con la condición de tratarlo de forma confidencial y de limitar su difusión total o parcial a terceros, sin la conformidad expresa de Grant Thornton.
- De acuerdo con las normas éticas de nuestra profesión, nuestro trabajo se ha realizado de forma independiente y cualquier información obtenida ha sido tratada de forma confidencial. No revelaremos ningún tipo de información a otras partes, salvo en el caso de que ustedes nos lo pidan de manera expresa y contemos con su consentimiento escrito.
- Nuestras conclusiones y opiniones se han basado fundamentalmente en la información financiera facilitada, así como en las discusiones mantenidas con la Dirección y especialmente en las conclusiones de valor de Savills referidas a los activos inmobiliarios. En caso de que cualquiera de las hipótesis e información facilitadas en la que se basa esta valoración resultara ser errónea o incompleta, no se podría ni se debería confiar en los resultados de este Informe.
- Nuestras conclusiones dependen de la exactitud y veracidad de la información recibida, sin que se nos haya solicitado una auditoría de la información financiera, ni comprobación de la exactitud o fiabilidad de ningún tipo de información que nos haya sido proporcionada o a la que hayamos tenido acceso, por lo que no emitimos una opinión de auditoría sobre la información que aparece en este Informe.
- Para llevar a cabo el presente Informe, cierta información facilitada ha partido de proyecciones financieras (costes de estructura o ingresos y gastos previstos por la Compañía para el caso de las tasaciones). Como cualquier proyección que incluye la utilización de hipótesis, éstas podrían no cumplirse, ya que existe la posibilidad de que surjan hechos y circunstancias no previstas que den lugar a variaciones importantes entre estos estados financieros presupuestados y las cifras que finalmente se produzcan.
- Las estimaciones de valor están basadas en métodos de valoración comúnmente aceptados en la profesión. Aunque hemos realizado la valoración de manera razonable y defendible, sobre la base de la información disponible, debemos indicar que las valoraciones de negocios no son una ciencia exacta, sino un ejercicio basado en la experiencia y en el empleo de hipótesis, que contienen cierto grado de subjetividad. En estas circunstancias, no podemos asegurar que terceras partes vayan a estar necesariamente de acuerdo con nuestras conclusiones.
- En el caso de obtención de financiación externa o de posibles transacciones con terceros, la validez de este Informe como herramienta de negociación debe necesariamente considerar otros aspectos fuera del alcance de nuestro trabajo.
- Este Informe debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta el propósito del mismo y su contexto, y en ningún caso debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente o aislada.
- No tenemos la obligación de actualizar nuestro Informe a causa de hechos que puedan ocurrir con posterioridad a la fecha de emisión del mismo.

03

Descripción de la Compañía

Descripción de la Compañía

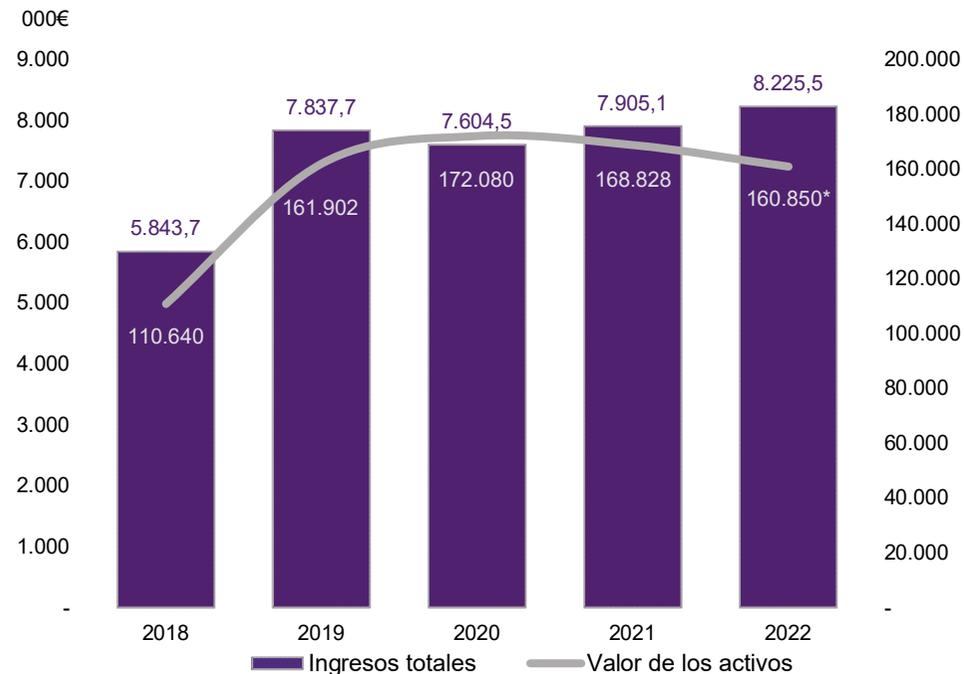
10

Descripción de la Compañía

Vitruvio

- Vitruvio es una empresa fundada en 2014, dedicada a la inversión en activos inmobiliarios, bajo el régimen de SOCIMI. La Compañía comenzó a cotizar en el BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil) en 2016. Vitruvio posee un total de 64 inmuebles, localizados principalmente en Madrid, pero también en ubicaciones como Bilbao, Salamanca y Orense, entre otras. En la actualidad cuenta con un accionariado de más de 450 accionistas, sin grupos de control.
- La cartera de Vitruvio está ampliamente diversificada, tanto por sector como por inquilinos, ya que ninguno de los mismos representa más de un 5% de sus ingresos y donde un 63% del total tiene un peso inferior al 2%.

Ingresos y Valor de los activos

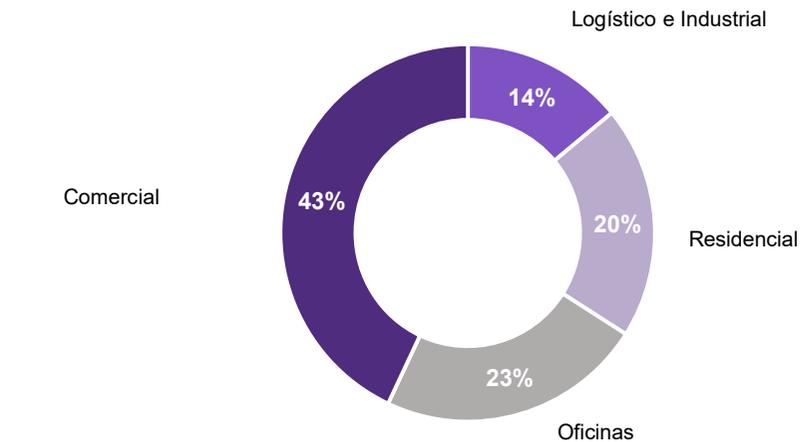


Fuente: la Compañía

* Valoración de los activos realizada por Savills a 31/12/2022

- El nivel de ocupación media conseguido a 31/12/2022 alcanza el 99,4%, con un 100% de ocupación en los sectores Residencial, Oficinas y Logístico e Industrial.
- Cuenta con 64 activos con una rentabilidad media por alquiler de 4,70%. Entre sus activos más destacados podemos encontrar Sagasta 24, Fernández de la Hoz 52 y Ayala 10.

Distribución por ingresos



Fuente: la Compañía

04

Estimación de valor

Metodologías de estimación de valor	12
Conclusión de valoración – PNC	14

Metodologías de estimación de valor

Base de la valoración

- Consideramos que el valor razonable es la base adecuada para la valoración de la Compañía a la Fecha de Valoración. Dicho valor se define como el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua (en adelante, "Valor Razonable" o "VR").

Metodologías de valoración

- El método considerado para la valoración de las acciones de la Compañía ha sido el del PNC. Este enfoque (valor patrimonial ajustado) indica el VR de una empresa mediante el ajuste de ciertas partidas del activo y del pasivo a sus valores razonables equivalentes. El valor del 100% de las acciones será igual a la suma de los valores de los activos menos el de los pasivos.
- Este enfoque es apropiado cuando el objetivo a valorar es:
 - Una sociedad holding/conglomerado (donde el valor recae en la capacidad para generar ingresos de los activos o sociedades dependientes, que puede valorarse separadamente utilizando otros métodos apropiados para ello).
 - Empresas intensivas en activos tangibles.
 - Empresas tenedoras y explotadoras de activos inmobiliarios.
- Los tipos de ajustes que deben considerarse a la hora de valorar cada activo y pasivo pueden incluir los siguientes (lista no exhaustiva):
 - sustitución de activos fijos, tales como inmuebles, maquinaria, etc., por su VR actual, bien consten de estos de manera directa como parte del activo o indirecta a través de sociedades participadas.
 - impuestos no registrados por ganancias no realizadas.
 - ajuste derivado del valor actual de los costes de estructura proyectados asociados a la gestión de inmuebles.
 - valor de realización de los activos intangibles.
 - valoración de inversiones financieras a precios de mercado.
 - valoración de la deuda financiera a VR.
- Este enfoque, de común aceptación entre los expertos en valoración de empresas, es el más adecuado en nuestra opinión para evaluar el negocio de Vitruvio. En este caso, los ajustes a considerar en la valoración de la Compañía se han referido principalmente a las inversiones inmobiliarias que figuran en el balance a la Fecha de Valoración, utilizando para ello las valoraciones de los inmuebles realizadas a tal efecto por Savills, quien ha determinado el VR de dichos activos inmobiliarios.
- Las valoraciones realizadas por Savills se han realizado de acuerdo con la versión vigente de las Normas de la Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") contenidas en el denominado Book Global (RICS Valuation-Global Standards), que incorporan las Normas Internacionales de Valoración del International Valuation Standards Council. Todas las valoraciones realizadas bajo las normas RICS están reconocidas internacionalmente por The European Group of Valuers (TEGOVA) y The International Valuation Standards Committee (IVSC).
- La base de valoración utilizada por Savills fue el valor de mercado, tal y como se define en el RICS Redbook, VPS 3 "Basis of Valuation, Assumptions and Special Assumptions". Esta definición es la siguiente: "El importe estimado por el que debería intercambiarse un activo o pasivo en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, tras una adecuada comercialización y cuando cada una de las partes hubiera actuado con conocimiento de causa, prudencia y sin coacción".
- Savills utilizó la metodología de flujos de caja descontados ("DFC") en sus tasaciones:
 - El cálculo del valor de mercado se basó en los datos facilitados por la Compañía sobre los resultados previstos de la explotación del inmueble tasado.
 - El periodo de cálculo asumido fue de 10 años.
 - El valor de desinversión de los inmuebles al final del horizonte temporal considerado se calculó a partir de la renta de mercado del último año capitalizada aplicando un rendimiento de salida estimado.
 - El tipo de interés adoptado para descontar los flujos de caja por Savills se situó en el rango del 4,50% - 9,75%.
 - Los gastos derivados de los inmuebles incluidos en las tasaciones fueron los siguientes: honorarios de realquiler, periodos de carencia, tasas de desocupación, los gastos de gestión, los imprevistos, los descuentos, entre otros.

Metodologías de estimación de valor (cont.)

- El impacto (negativo) de los costes de estructura en el valor de Vitruvio lo hemos estimado de forma separada al valor de los activos inmobiliarios, basándonos en las estimaciones proporcionadas por la Dirección y empleando el método de Descuento de Flujos de Caja (“DFC”).
- En cuanto a la valoración de la deuda con entidades de crédito, distinguimos en función de su tipología de acuerdo con los criterios siguientes:
 - Deuda tipo variable bancaria: mantenida a valor nominal debido a que el movimiento en tipos de interés afecta de manera poco significativa al precio o VR (únicamente en función del potencial cambio en los diferenciales crediticios aplicados, que hemos asumido invariables).
 - Deuda bancaria favorable, es decir, aquellas deudas con tipos de interés fijo que estén significativamente por debajo de los tipos de mercado: resultan en un valor razonable que difiere de su nominal y de su valor contable, que hemos analizado y evaluado mediante la aplicación del valor actual de los pagos futuros, descontados a tasas de descuento adecuadas en cada caso a la Fecha de Valoración, teniendo en cuenta el tipo de interés fijo original de los préstamos más la evolución del Euribor desde la fecha de inicio del préstamo hasta la Fecha de Valoración
 - Deudas bancaria desfavorables, aquellas deudas con tipos de interés fijo que estén por encima de los tipos de mercado a la Fecha de Valoración: se ha considerado el valor nominal de las mismas debido a que la deuda bancaria comúnmente tiene opción de ser amortizada anticipadamente, por lo que esta podría ser refinanciada a tipos de mercado por su valor nominal.

Conclusión de valoración – PNC

Conclusión de valoración

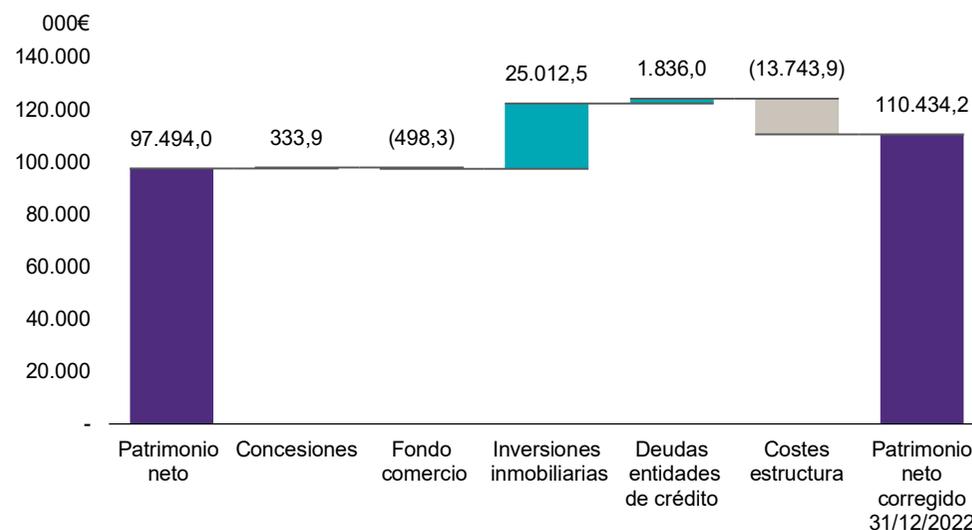
- Para obtener el Valor Razonable de la Compañía se ha aplicado la metodología del PNC a 31 de diciembre de 2022, mediante la que se ajustan determinadas partidas de su balance a dicha fecha de manera que se refleje su Valor Razonable.
- Los ajustes realizados al patrimonio neto ascienden a un importe de €12.940,2 miles positivo y corresponden a:
 - **Concesiones:** ajuste positivo de €333,9 miles derivado del Valor Razonable de los inmuebles contabilizados en esta partida, estimado por Savills (ver Anexo 6).
 - **Fondo de comercio:** ajuste negativo de €498,3 miles derivado de la eliminación de los fondos de comercio resultantes de las adquisiciones de Brumana y Consulnor, considerando que el valor de ambos fondos de comercio se encuentra recogido en la valoración de sus activos correspondientes.
 - **Inversiones inmobiliarias:** ajuste positivo de €25.012,5 miles derivado del Valor Razonable de los inmuebles, estimado por Savills (ver Anexo 6).
 - **Deudas con entidades de crédito:** ajuste positivo de €1.836,0 miles derivado de la actualización de la valoración de la deuda financiera con entidades de crédito, correspondientes a 17 préstamos con un tipo de interés fijo en condiciones favorables frente a los tipos de interés actuales (ver Anexo 8).
 - **Costes de estructura:** ajuste negativo de €13.743,9 miles, con base en los costes de estructura estimados por la Dirección (ver Anexo 7).
- A efectos de valoración hemos asumido, sin verificar, que Vitruvio cumple y cumplirá con todos los requisitos para beneficiarse del régimen fiscal aplicable a las SOCIMIs.
- De acuerdo con las hipótesis asumidas y con la información analizada, teniendo en cuenta los ajustes descritos, consideramos que el Valor Razonable del 100% de las acciones de Vitruvio a 31 de diciembre de 2022 puede situarse razonablemente en torno a €110.434,2 miles, equivalente a €13,47 por acción (considerando un total de 8.200.750 acciones, neto de autocartera).

Patrimonio Neto Corregido a 31 de diciembre de 2022

Estimación de Valor

000€	31-dic-22
Valor contable del patrimonio neto	97.494,0
Ajustes al valor contable	12.940,2
Concesiones	333,9
Fondo de comercio	(498,3)
Inversiones inmobiliarias	25.012,5
Deudas con entidades de crédito	1.836,0
Costes de estructura	(13.743,9)
Patrimonio neto corregido	110.434,2
Número de acciones	8.200,8
Patrimonio neto corregido por acción	13,47

Fuente: GT



Fuente: GT

Conclusión de valoración – PNC (cont.)

Patrimonio neto corregido a 31 de diciembre de 2022 (cont.)

Estimación de Valor de la Compañía

000€	Mín (-2,5%)	Media	Máx (+2,5%)
Patrimonio neto corregido	107.673,4	110.434,2	113.195,1
Número de acciones	8.200,8	8.200,8	8.200,8
Patrimonio neto corregido por acción	13,13	13,47	13,80

Fuente: GT

- A efectos ilustrativos, hemos establecido un rango considerando una variación de $\pm 2,5\%$ sobre nuestra conclusión de valor, de manera los puntos mínimo y máximo se sitúan en €107.673,4 miles y €113.195,1 miles, respectivamente, equivalente a €13,13 y €13,80 por acción, respectivamente.

Hechos posteriores a la Fecha de Valoración

- Con posterioridad al 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha del presente Informe se han producido dos hechos significativos que no se han considerado a la hora de emitir nuestra opinión de valor, pero que señalamos aquí a efectos informativos:
 - Distribución de dividendos: en febrero del 2023, la Compañía distribuyó €817,5 miles (€0,10 por acción) como dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2022.
 - Adquisición de un inmueble: el 15 de marzo de 2023, la Compañía adquirió un inmueble en la calle Goya, 5 / Marqués de Zurgena, 2 por €7.719,8 miles, el cual fue tasado por Savills a 15 de marzo del 2023 por un valor de mercado de €7.888,3 miles.

Anexos

Anexo 1. Glosario	17
Anexo 2. Tasa de descuento	18
Anexo 3 Balance de situación	19
Anexo 4. Cuenta de resultados	21
Anexo 5. Ajustes realizados para el calculo del PNC	22
Anexo 6. Detalle de inmuebles	23
Anexo 7. Costes de estructura	24
Anexo 8. Valoración de las deudas	25

Glosario

€	Euros
Cont.	Continuación
DFC	Descuento de flujos de caja
FC	Flujo de caja
FFPP	Fondos Propios
FMI	Fondo Monetario Internacional
GT	Grant Thornton Advisory S.L.P.
IPC	Índice del Precio al Consumo
IVSC	International Valuation Standards Committee
La Compañía	Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A
La Dirección	Equipo directivo Vitruvio

PNC	Patrimonio Neto Corregido
P&L	Cuenta de pérdidas y ganancias (<i>Profit and Loss</i>)
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
Savills	Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U
SOCIMI	Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversion Inmobiliaria
TEGOVA	The European Group of Valuers
Vitruvio	Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A
VNC	Valor Neto Contable
VR	Valor Razonable
VT	Valor Terminal
VTC	Valor teórico contable

Anexo 2: Tasa de descuento

Cálculo del coste medio ponderado de capital (WACC)

Cálculo del WACC

Concepto		Símbolo	Descripción
Coste del Capital			
Tasa libre de riesgo	1,2%	Rf	Rentabilidad promedio del bono del gobierno alemán a 10 años (últimos 12 meses).
Beta apalancada	1,18	β_L	Medida del riesgo de un título o una cartera en relación al riesgo sistemático del mercado.
Prima de riesgo del capital	7,7%	Pm	Diferencial histórico entre la Tasa Libre de Riesgo (Rf) y la rentabilidad de un portofolio del total del mercado bursátil (Rm) ¹ .
Prima de riesgo del mercado	5,4%		
Prima de riesgo del país	2,4%		
Prima de riesgo adicional	6,3%	α	Prima de riesgo adicional por motivos de tamaño, concentración de riesgo, etc. (Valuation Handbook) ² .
Coste del capital	16,6%	$K_e = R_f + (\beta_L \times P_m) + \alpha$	Rentabilidad esperada por los proveedores de capital (accionistas) a los recursos financieros que invierten en ella.
Coste de la Deuda			
Coste bruto de la deuda	3,7%	DF	Coste de la deuda antes de impuestos.
Tasa impositiva	0,0%	Ti	Tasa impositiva nominal.
Coste de la deuda	3,7%	$K_d = (DF) \times (1 - Ti)$	Rentabilidad esperada por los proveedores de recursos ajenos a la compañía a L/P.
Estructura de capital objetivo			
% Capital	44,0%	$E / (D + E)$	Relación entre el valor de los FFPP a valor de mercado y el valor del negocio de empresas comparables.
% Deuda	56,0%	$D / (D + E)$	Relación entre el valor de la deuda financiera y el valor del negocio de empresas comparables.
WACC	9,39%	$K_e \times E/(D+E) + K_d \times D/(D+E)$	Coste Medio Ponderado del Capital (Weighed Average Cost of Capital)

Nota 1: Prima de riesgo de mercado de un mercado maduro, en este caso el estadounidense. La prima de riesgo del país se basa en el diferencial de impago del país, ajustado por la volatilidad relativa del mercado de renta variable frente al de renta fija (Vol S&P Emerging Market Equity Index / S&P Emerging Market Equity Index * diferencial de impago de la calificación = CRP (fuente: Damodaran).

Nota 2: 2019 Valuation Handbook - International Guide to Cost of Capital (Roger J. Grabowski, Carla Nunes, James P. Harrington, Duff & Phelps).

Anexo 3: Balance de situación

Balance de situación a 31 de diciembre de 2022: activos

Balance

000€	31-dic-22
ACTIVO NO CORRIENTE	
1 Inmovilizado intangible	2.368,4
Concesiones	1.870,1
Fondo de comercio	498,3
2 Inversiones inmobiliarias	133.652,1
3 Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	300,0
Instrumentos de patrimonio	300,0
4 Inversiones financieras a largo plazo	5.958,6
Créditos a empresas	973,8
Derivados	1.015,6
Otros activos financieros	3.969,2
Activo No Corriente	142.279,1
ACTIVO CORRIENTE	
5 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	108,9
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	91,9
Deudores varios	9,8
Otros créditos con las Administraciones Públicas	7,2
6 Inversiones financieras a corto plazo	1.037,4
Instrumentos de patrimonio	80,8
Créditos a terceros	897,9
Otros activos financieros	58,7
7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.827,4
Tesorería	1.827,4
Activo Corriente	2.973,8
Total Activo	145.252,9

Fuente: la Compañía

- En la tabla se presentan los activos de Vitruvio a 31 de diciembre de 2022.

- Inmovilizado intangible:** concesión derivada del derecho de superficie sobre un inmueble en Mercamadrid y el fondo de comercio proveniente de la combinación de negocios por las fusiones de Brumana, S.A. (€136,2 miles) y Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. (€362,1 miles).
- Inversiones inmobiliarias:** construcciones, terrenos e inversiones inmobiliarias en curso que engloban los 64 activos que contiene la Compañía (ver Anexo 6)
- Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo:** compuesta por instrumentos de patrimonio.
- Inversiones financieras a largo plazo:** créditos a empresas, derivados y otros activos financieros pertenecientes a fianzas, fondos de reserva y depósitos pignorados.
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:** clientes por ventas, diferentes deudores y otros créditos con la administración pública.
- Inversiones financieras a corto plazo:** compuesta por instrumentos financieros y diferentes créditos a terceros.
- Efectivo y otros activos líquidos:** compuesta por la tesorería del grupo.

Anexo 3: Balance de situación (cont.)

Balance de situación a 31 de diciembre de 2022: pasivos

Balance

000€	31-dic-22
PATRIMONIO NETO	
8 Fondos propios	96.180,4
Capital	82.007,5
Prima de emisión	11.857,7
Reservas	775,2
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	(320,2)
Resultado del ejercicio	2.677,8
(Dividendo a cuenta)	(817,5)
9 Ajustes por cambios de valor	1.015,6
Operaciones de cobertura	1.015,6
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	298,0
Patrimonio Neto	97.494,0
PASIVO NO CORRIENTE	
10 Deudas a LP	37.481,4
Deudas con entidades de crédito	35.944,1
Otros pasivos financieros	1.537,3
Pasivos por impuesto diferido	5.933,0
Pasivo No Corriente	43.414,5
PASIVO CORRIENTE	
11 Deudas a CP	3.215,9
Deudas con entidades de crédito	3.215,9
12 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	825,8
Proveedores	350,1
Acreedores varios	10,1
Pasivos por impuesto corriente	312,2
Otras deudas con las Administraciones Públicas	142,7
Anticipos de clientes	10,7
Periodificaciones	302,7
Pasivo Corriente	4.344,4
Total Patrimonio Neto y Pasivo	145.252,9

Fuente: la Compañía

- En la tabla se presenta el patrimonio contable y los pasivos de Vitruvio a 31 de diciembre de 2022:
- 8 **Fondos propios:** incluye el capital social escriturado, prima de emisión, reservas, dividendos, acciones y participaciones y resultado del ejercicio
- 9 **Ajustes por cambios de valor:** relacionados con las operaciones de cobertura.
- 10 **Deudas a largo plazo:** deuda con distintas entidades de crédito para la financiación de los inmuebles y actividad de Vitruvio.
- 11 **Deudas a corto plazo:** deudas con entidades de crédito por préstamos y líneas de crédito con distintas entidades financieras.
- 12 **Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:** Incluye a los proveedores, acreedores varios, anticipos de clientes, otras deudas con las administraciones públicas y pasivos por impuestos corrientes.

Anexo 4: Cuenta de resultados

Cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2021 y 2022

Cuenta de pérdidas y ganancias

000€	2021	2022
Ingresos	7.905,1	8.225,5
Ventas	7.343,8	7.598,6
Prestacion de servicios	561,3	626,9
Margen bruto	7.905,1	8.225,5
Gastos de personal	(175,6)	(164,8)
Sueldos y salarios	(136,3)	(127,3)
Cargas sociales	(39,3)	(37,5)
Otros ingresos de explotación	222,9	200,0
Ingresos accesorios	24,2	1,4
Subvenciones incorporadas al resultado del ejer.	198,6	198,6
Otros gastos de explotación	(3.317,3)	(3.278,1)
Servicios exteriores	(2.589,1)	(2.212,7)
Tributos	(617,5)	(643,7)
Perdidas y deterioro de valor	(110,6)	(421,7)
EBITDA	4.635,1	4.982,7
Deterioro y rdo. por enajenaciones del inmovilizado	(707,1)	28,0
Deterioro y perdidas	(483,8)	(1.884,3)
Resultados por enajenacion	(223,3)	1.912,3
Amortización del inmovilizado	(1.330,1)	(1.308,4)
EBIT	2.597,9	3.702,3
Ingresos financieros	26,6	129,6
Gastos financieros	(1.010,4)	(927,8)
Variacion Valor Razonable	2,7	(1,9)
<i>Pérdidas de cartera de negociación</i>	(0,3)	(1,9)
<i>Beneficios de cartera de negociación</i>	3,0	-
EBT	1.616,8	2.902,2
Impuesto sobre beneficio	95,5	(224,4)
Resultado neto	1.712,3	2.677,8

Fuente: la Compañía

Anexo 5: Ajustes realizados para el cálculo del PNC

Ajustes realizados para el cálculo del PNC

Balance Ajustado

000€	31-dic-22	Ajustes	Valor Razonable
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible	2.368,4	(164,4)	2.204,0
Concesiones	1.870,1	333,9	2.204,0
Fondo de comercio	498,3	(498,3)	-
Inversiones inmobiliarias	133.633,5	25.012,5	158.646,0
Inversiones inmobiliarias en curso	18,6	-	18,6
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	300,0	-	300,0
Inversiones financieras a largo plazo	5.958,6	-	5.958,6
Costes de estructura		(13.743,9)	(13.743,9)
Activo No Corriente	142.279,1	11.104,3	153.383,4
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	108,9	-	108,9
Inversiones financieras a corto plazo	1.037,4	-	1.037,4
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.827,4	-	1.827,4
Activo Corriente	2.973,8	-	2.973,8
Total Activo	145.252,9	11.104,3	156.357,1
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios	96.180,4	-	96.180,4
Ajustes por cambios de valor	1.015,6	-	1.015,6
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	298,0	-	298,0
Ajustes		12.940,2	12.940,2
Patrimonio Neto	97.494,0	12.940,2	110.434,2
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a LP	37.481,4	(1.836,0)	35.645,5
Pasivos por impuesto diferido	5.933,0	-	5.933,0
Pasivo No Corriente	43.414,5	(1.836,0)	41.578,5
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a CP	3.215,9	-	3.215,9
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	825,8	-	825,8
Periodificaciones	302,7	-	302,7
Pasivo Corriente	4.344,4	-	4.344,4
Total Patrimonio Neto y Pasivo	145.252,9	11.104,3	156.357,1

Fuente: la Compañía y GT

- Tal y como se muestra en la tabla, el patrimonio neto de la compañía se ha ajustado por varios conceptos cuyo impacto neto se ha estimado en 12.940,2 € miles positivos:
 - Inmovilizado intangible:** se ha realizado un ajuste negativo de €164 miles perteneciente a los ajustes realizados a las concesiones (€333,9 miles) y al fondo de comercio (€498,3 miles negativo).
 - Inversiones inmobiliarias:** Ajustes realizados a partir de la diferencia entre el VR y el valor contable de los 64 activos por un valor de €25.012,5 miles (ver Anexo 6).
 - Deudas con entidades de crédito a largo plazo:** ajustes realizados a los diferentes préstamos cuyo valor en negativo es de €1.836,0 miles. Por simplicidad, el total del ajuste de la deuda se ha realizado en la partida a largo plazo, aunque dicho ajuste considera tanto la deuda a largo como a corto plazo.
 - Costes de estructura:** hemos realizado un ajuste negativo por costes de estructura soportados por la Compañía asociados a la gestión de los activos propiedad de la misma (costes no contemplados en las valoraciones de los activos realizadas por Savills). El valor actual de dichos costes se estima en €13.743,9 miles negativos (ver Anexo 7).

Anexo 6: Detalle de inmuebles

VNC de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2022

Activos inmobiliarios

000€	VNC	Ajustes	VR
PC Artea	4.631,5	36,5	4.668,0
Goya 5	3.389,5	344,5	3.734,0
Goya 7	1.435,9	(14,9)	1.421,0
Juan Carlos I 4	1.197,3	(4,3)	1.193,0
Bravo Murillo 174	1.669,9	356,1	2.026,0
Avenida de la Habana 41	573,0	(2,0)	571,0
Gran Vía 43	477,1	(2,1)	475,0
Segovia 8	968,8	241,2	1.210,0
Lagasca 80	816,2	(0,2)	816,0
San Torcuato 12	270,3	(2,3)	268,0
Zurbano 56	567,5	83,5	651,0
Mayor Principal 21	290,6	(1,6)	289,0
Diego López de Haro 61	2.304,3	(10,3)	2.294,0
Guzmán el Bueno 28	1.496,1	57,9	1.554,0
Orense 22	998,8	(0,8)	998,0
Núñez de Balboa 64, Madrid	736,5	(0,5)	736,0
Av. Olímpica	783,7	(3,7)	780,0
Federico Mompou 6	729,5	(1,5)	728,0
C. Cuchilleros 7	3.006,5	(2,5)	3.004,0
Hortaleza 78	890,2	(0,2)	890,0
Reina Mercedes 13	621,7	(0,7)	621,0
Fernández de los Ríos 63	883,4	1,6	885,0
Gaztambide 36	855,6	(1,6)	854,0
Avda. Albufera 25	2.934,7	(3,7)	2.931,0
Bravo Murillo 129	1.235,6	(0,6)	1.235,0
Bravo Murillo, 170	855,8	(0,8)	855,0
Mayor 41	878,7	(1,7)	877,0
León 25	713,4	(0,4)	713,0
Avda. Felipe II 16	1.730,3	19,7	1.750,0
Alcalde Luis Marichalar, 5	1.373,7	16,3	1.390,0
Puerto de Balbarán, 45	697,3	(1,3)	696,0
Marcelo Usera, 85	915,1	(2,1)	913,0
Alcalá 223	1.150,7	(1,7)	1.149,0

*Tasación realizada por Savills a 31 de diciembre de 2019.

Activos inmobiliarios

000€	VNC	Ajustes	VR
Monte Igueldo 12	882,4	(0,4)	882,0
Monte Igueldo 16	1.231,4	(1,4)	1.230,0
Concepción Jerónima, 29	1.504,9	(0,9)	1.504,0
Corregidor Diego de Valderrábano, 25	1.240,2	20,8	1.261,0
Goya 143	1.072,9	(0,9)	1.072,0
Goya 30	894,2	(0,2)	894,0
Alcalá 183	1.010,4	(0,4)	1.010,0
Alcalá 310	701,3	(0,3)	701,0
Augusto Figueroa 31	1.011,6	(0,6)	1.011,0
C. Dos de Mayo 26	924,8	(0,8)	924,0
Dos de Mayo, 26B	705,1	(2,1)	703,0
Paseo Dos de Mayo 23 A	877,8	(0,8)	877,0
Dos de Mayo 23 B	732,0	6,0	738,0
Aguirre 1 Retail	2.527,2	482,8	3.010,0
Avda. Valladolid, 57	632,8	48,2	681,0
Calle Ayala, 101	7.363,5	5.093,5	12.457,0
Ermita del Santo - Madrid Río	7.822,2	1.014,8	8.837,0
Sagasta, 24	14.429,6	9.343,4	23.773,0
Tribulete 23	6.033,1	419,9	6.453,0
Toledo 1	533,9	(0,9)	533,0
López De Hoyos, 10	1.093,3	(3,3)	1.090,0
Magallanes 3	3.455,2	1.105,8	4.561,0
Infanta Mercedes, 31	2.209,7	471,3	2.681,0
General Álvarez Castro, 26	1.597,5	1.427,5	3.025,0
Goya,5-7	5.214,2	72,8	5.287,0
Fdez. de la Hoz, 52	8.775,0	4.148,0	12.923,0
C. Tomeros 74	4.123,0	(14,0)	4.109,0
C. Encofradores	4.560,5	1.271,5	5.832,0
Duque de Rivas	8.362,3	(971,3)	7.391,0
General Pardiñas 67*	32,4	(11,4)	21,0
Mercamadrid	1.870,1	333,9	2.204,0
Total	135.503,6	25.346,4	160.850,0

Fuente: GT y Savills

Anexo 7: Costes de estructura

Costes de Estructura

000€	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Valor Terminal
Management fees	40,2	65,8	114,8	116,0	118,5	120,5	127,3	128,7	133,5	134,9	137,2
Servicios profesionales	1.161,3	1.161,3	1.188,0	1.210,6	1.231,1	1.252,1	1.273,4	1.295,0	1.317,0	1.339,4	1.362,2
Gestión	913,7	913,7	934,7	952,5	968,7	985,1	1.001,9	1.018,9	1.036,2	1.053,8	1.071,8
Legal	70,0	70,0	71,6	73,0	74,2	75,5	76,8	78,1	79,4	80,7	82,1
Valoración	88,6	88,6	90,7	92,4	94,0	95,6	97,2	98,9	100,5	102,2	104,0
MAB	47,8	47,8	48,9	49,8	50,6	51,5	52,4	53,3	54,2	55,1	56,0
Auditoría	41,2	41,2	42,1	42,9	43,7	44,4	45,2	45,9	46,7	47,5	48,3
Personal	29,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dietas	10,0	10,0	10,2	10,4	10,6	10,8	11,0	11,2	11,3	11,5	11,7
Total	1.160,7	1.105,5	1.083,4	1.105,0	1.123,3	1.142,3	1.157,0	1.177,4	1.194,9	1.216,0	1.236,7
Periodo	1,0	2,0	3,0	4,0	5,0	6,0	7,0	8,0	9,0	10,0	
Tasa descuento	9,4%	9,4%	9,4%	9,4%	9,4%	9,4%	9,4%	9,4%	9,4%	9,4%	
Factor descuento	0,91	0,84	0,76	0,70	0,64	0,58	0,53	0,49	0,45	0,41	
CF descontado	1.061,1	923,9	827,7	771,7	717,1	666,7	617,3	574,3	532,8	495,7	

Fuente: la Compañía y GT

- Hemos calculado el valor actual de los costes de estructura utilizando el método de DFC, mediante los gastos operativos atribuibles a la gestión de los activos y estructura de la Compañía facilitados por la Dirección.
- Hemos considerado diez años de proyección y el cálculo de un valor terminal a partir del decimo año y a perpetuidad, asumiendo las siguientes hipótesis:
 - Tasa de descuento de 9,4% (la misma que para los diez primeros años) basada en un coste promedio ponderado de capital (Anexo 2). La suma de los costes de estructura descontados es igual a 7.188,3 € miles de euros.
 - Crecimiento a perpetuidad del 1,7% en línea con el índice de precios al consumo de España a largo plazo según el Fondo Monetario Internacional (FMI).
 - El valor terminal así descontado es igual a 6.555,6 € miles de euros.
- Así, el valor actual de los costes de estructura se sitúa en €13.743,9 miles de euros.

Valor Terminal

000€	31-dic-22
Flujo de caja normalizado	1.236,7
Crecimiento a perpetuidad	1,7%
Valor terminal	16.082,9
Valor terminal descontado	6.555,6

Fuente: la Compañía y GT

Estimación de Costes de Estructura

000€	31-dic-22
Suma de los costes de estructura descontado	7.188,3
Valor terminal descontado	6.555,6
Costes de estructura totales	13.743,9

Fuente: la Compañía y GT

Anexo 8: Valoración deudas financieras

Deuda a largo plazo

000€	VNC	Ajuste	VR
17000000105-Préstamos I.P. BK 0762	423,5	(177,5)	246,0
17000000106-Préstamos I.P. BK 8125	315,1	(129,1)	186,0
17000000108-Préstamos I.P. BK 8832	286,7	(94,5)	192,2
17000000109-Préstamos I.P. BK 2987	234,2	(71,9)	162,3
17000000110-Préstamos I.P. BK 5675	234,5	(96,7)	137,8
17000000111-Préstamos I.P. BK 0414	1.648,4	(616,8)	1.031,7
17000000117-Préstamos I.P. CX 5212	274,7	(65,3)	209,4
17000000118-Préstamos I.P. CX 0969	440,9	(99,9)	341,0
17000000119-Préstamos I.P. BS 2632	416,2	(94,1)	322,1
17000000120-Préstamos I.P. BS 4865	291,1	(49,3)	241,8
17000000121-Préstamos I.P. BS 6324	236,2	(38,2)	198,0
17000000122-Préstamos I.P. BS 6867	246,3	(42,6)	203,6
17000000123-Préstamos I.P. BS 7542	193,3	(29,7)	163,6
17000000124-Préstamos I.P. BS 2771	403,4	(70,4)	333,0
17000000125-Préstamos I.P. BS 6288	314,1	(56,2)	257,9
17000000131-Préstamos I.P. CX 8295	196,9	(35,5)	161,4
17000000116-Préstamos I.P. CX 4346	298,9	(68,5)	230,4
Total	6.454,2	(1.836,0)	4.618,3

Fuente: la Compañía y GT

Deuda a corto plazo

000€	VNC	Ajuste	VR
17000000105-Préstamos I.P. BK 0762	18,9	-	18,9
17000000106-Préstamos I.P. BK 8125	11,6	-	11,6
17000000108-Préstamos I.P. BK 8832	18,1	-	18,1
17000000109-Préstamos I.P. BK 2987	12,9	-	12,9
17000000110-Préstamos I.P. BK 5675	9,0	-	9,0
17000000111-Préstamos I.P. BK 0414	83,1	-	83,1
17000000117-Préstamos I.P. CX 5212	22,8	-	22,8
17000000118-Préstamos I.P. CX 0969	21,2	-	21,2
17000000119-Préstamos I.P. BS 2632	17,7	-	17,7
17000000120-Préstamos I.P. BS 4865	15,3	-	15,3
17000000121-Préstamos I.P. BS 6324	14,3	-	14,3
17000000122-Préstamos I.P. BS 6867	12,5	-	12,5
17000000123-Préstamos I.P. BS 7542	23,0	-	23,0
17000000124-Préstamos I.P. BS 2771	16,9	-	16,9
17000000125-Préstamos I.P. BS 6288	12,2	-	12,2
17000000131-Préstamos I.P. CX 8295	23,8	-	23,8
17000000116-Préstamos I.P. CX 4346	14,9	-	14,9
Total	348,1	-	348,1

Fuente: la Compañía y GT

Anexo 8: Valoración deudas financieras (cont.)

Bankinter Préstamo 510000762

000€	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Pago del préstamo	18,9	18,9	18,9	18,9	18,9	18,9	18,9	18,9	18,9	18,9	18,9	215,9
Periodo	0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50	8,50	9,50	10,50	11,50
Tasa de descuento	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%
Factor descuento	0,97	0,92	0,87	0,82	0,77	0,73	0,69	0,65	0,61	0,58	0,55	0,52
Pagos descontados	18,3	17,3	16,3	15,4	14,6	13,7	13,0	12,2	11,6	10,9	10,3	111,2
VR del préstamo	264,9											

Fuente: GT

Bankinter Préstamo 510028125

000€	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Pago del préstamo	11,6	11,9	12,2	12,6	12,9	13,3	13,7	14,1	14,4	14,8	15,3	15,7	164,1
Periodo	0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50	8,50	9,50	10,50	11,50	12,50
Tasa de descuento	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%
Factor descuento	0,97	0,92	0,87	0,82	0,78	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,55	0,52	0,50
Pagos descontados	11,3	11,0	10,6	10,3	10,1	9,8	9,5	9,2	9,0	8,7	8,5	8,2	81,4
VR del préstamo	197,5												

Fuente: GT

Bankinter Préstamo 510028832

000€	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Pago del préstamo	18,1	18,6	19,0	19,5	20,0	20,6	21,1	21,6	22,2	22,8	23,3	77,9
Periodo	0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50	8,50	9,50	10,50	11,50
Tasa de descuento	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%
Factor descuento	0,97	0,92	0,87	0,83	0,78	0,74	0,70	0,67	0,63	0,60	0,57	0,54
Pagos descontados	17,6	17,1	16,6	16,2	15,7	15,3	14,8	14,4	14,0	13,6	13,2	41,8
VR del préstamo	210,3											

Fuente: GT

Anexo 8: Valoración deudas financieras (cont.)

Bankinter Préstamo 510022987

000€	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Pago del préstamo	12,9	12,9	12,9	12,9	12,9	11,8	12,9	12,9	132,3	-
Periodo	0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50	8,50	9,50
Tasa de descuento	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%
Factor descuento	0,98	0,93	0,89	0,85	0,81	0,78	0,74	0,71	0,68	0,65
Pagos descontados	12,6	12,0	11,5	11,0	10,5	9,2	9,6	9,1	89,8	-
VR del préstamo	175,2									

Fuente: GT

Bankinter Préstamo 510025675

000€	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Pago del préstamo	9,0	9,2	9,5	9,8	10,0	10,3	10,6	11,0	11,3	11,6	11,9	12,3	117,0
Periodo	0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50	8,50	9,50	10,50	11,50	12,50
Tasa de descuento	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%
Factor descuento	0,97	0,92	0,87	0,82	0,77	0,73	0,69	0,65	0,61	0,58	0,55	0,52	0,49
Pagos descontados	8,7	8,5	8,2	8,0	7,8	7,5	7,3	7,1	6,9	6,7	6,5	6,4	57,1
VR del préstamo	146,8												

Fuente: GT

Bankinter Préstamo 510030414

000€	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Pago del préstamo	83,1	85,2	87,4	89,7	92,0	94,4	96,8	99,3	101,9	104,5	107,2	110,0	112,8	467,1
Periodo	0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50	8,50	9,50	10,50	11,50	12,50	13,50
Tasa de descuento	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%
Factor descuento	0,97	0,92	0,87	0,83	0,78	0,74	0,70	0,67	0,63	0,60	0,57	0,54	0,51	0,48
Pagos descontados	80,9	78,6	76,4	74,2	72,1	70,1	68,1	66,1	64,3	62,4	60,7	59,0	57,3	224,7
VR del préstamo	1.114,8													

Fuente: GT

Anexo 8: Valoración deudas financieras (cont.)

Caixabank Préstamo 31651594346

000€	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Pago del préstamo	20,4	20,4	20,4	20,4	20,4	20,4	20,4	20,4	20,4	20,4	20,4	20,4	20,4	20,4	20,4	17,0
Periodo	0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50	8,50	9,50	10,50	11,50	12,50	13,50	14,50	15,50
Tasa de descuento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Factor descuento	0,98	0,93	0,88	0,84	0,80	0,76	0,73	0,69	0,66	0,63	0,60	0,57	0,54	0,52	0,49	0,47
Pagos descontados	19,9	18,9	18,0	17,2	16,3	15,6	14,8	14,1	13,4	12,8	12,2	11,6	11,0	10,5	10,0	7,9
VR del préstamo	224,3															

Fuente: GT

Caixabank Préstamo 31722325212

000€	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Pago del préstamo	33,7	33,7	33,7	33,7	33,7	33,7	33,7	33,7	33,7	33,7	33,7	33,7	33,7	33,7	33,7	33,7	11,2
Periodo	0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50	8,50	9,50	10,50	11,50	12,50	13,50	14,50	15,50	16,50
Tasa de descuento	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%
Factor descuento	0,97	0,92	0,87	0,83	0,78	0,74	0,70	0,66	0,63	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48	0,45	0,43	0,41
Pagos descontados	32,8	31,0	29,4	27,8	26,3	24,9	23,6	22,4	21,2	20,0	19,0	18,0	17,0	16,1	15,2	14,4	4,6
VR del préstamo	363,8																

Fuente: GT

Caixabank Préstamo 31305828295

000€	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Pago del préstamo	29,0	29,0	29,0	29,0	29,0	29,0	29,0	29,0	29,0	29,0	29,0	29,0
Periodo	0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50	8,50	9,50	10,50	11,50
Tasa de descuento	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%
Factor descuento	0,97	0,92	0,87	0,82	0,78	0,74	0,70	0,66	0,63	0,59	0,56	0,53
Pagos descontados	28,2	26,7	25,2	23,9	22,6	21,4	20,2	19,2	18,1	17,2	16,2	15,4
VR del préstamo	254,2											

Fuente: GT

Anexo 8: Valoración deudas financieras (cont.)

Caixabank Préstamo 31758030969

000€	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Pago del préstamo	31,6	31,6	31,6	31,6	31,6	31,6	31,6	31,6	31,6	31,6	31,6	31,6	31,6	31,6	31,6	31,6	18,4
Periodo	0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50	8,50	9,50	10,50	11,50	12,50	13,50	14,50	15,50	16,50
Tasa de descuento	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%
Factor descuento	0,97	0,92	0,87	0,82	0,78	0,74	0,70	0,66	0,63	0,59	0,56	0,53	0,50	0,47	0,45	0,43	0,40
Pagos descontados	30,7	29,1	27,5	26,1	24,7	23,3	22,1	20,9	19,8	18,7	17,7	16,8	15,9	15,0	14,2	13,4	7,4
VR del préstamo	343,3																

Fuente: GT

Sabadell Préstamos N.8075692632 ICO

000€	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Pago del préstamo	26,5	26,5	26,5	26,5	26,5	26,5	26,5	26,5	26,5	26,5	26,5	26,5	26,5	26,5	8,8
Periodo	0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50	8,50	9,50	10,50	11,50	12,50	13,50	14,50
Tasa de descuento	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%
Factor descuento	0,97	0,92	0,87	0,82	0,77	0,73	0,69	0,65	0,62	0,58	0,55	0,52	0,49	0,46	0,44
Pagos descontados	25,8	24,3	23,0	21,7	20,5	19,4	18,3	17,3	16,3	15,4	14,6	13,8	13,0	12,3	3,9
VR del préstamo	259,5														

Fuente: GT

Sabadell Préstamos N.8075394865 ICO

000€	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Pago del préstamo	22,6	22,6	22,6	22,6	22,6	22,6	22,6	22,6	22,6	22,6	22,6	22,6	22,6	13,2
Periodo	0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50	8,50	9,50	10,50	11,50	12,50	13,50
Tasa de descuento	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%
Factor descuento	0,97	0,92	0,87	0,82	0,77	0,73	0,69	0,65	0,61	0,58	0,55	0,52	0,49	0,46
Pagos descontados	22,0	20,8	19,6	18,5	17,5	16,5	15,6	14,7	13,9	13,1	12,4	11,7	11,0	6,1
VR del préstamo	213,3													

Fuente: GT

Anexo 8: Valoración deudas financieras (cont.)

Sabadell Préstamos N.8075846324 ICO

000€	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Pago del préstamo	21,8	21,8	21,8	21,8	21,8	21,8	21,8	21,8	21,8	21,8	21,8	21,8	21,8	21,8	18,2
Periodo	0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50	8,50	9,50	10,50	11,50	12,50	13,50	14,50
Tasa de descuento	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%
Factor descuento	0,97	0,92	0,87	0,82	0,77	0,73	0,69	0,65	0,61	0,58	0,55	0,52	0,49	0,46	0,43
Pagos descontados	21,2	20,0	18,9	17,9	16,9	15,9	15,0	14,2	13,4	12,6	11,9	11,3	10,6	10,0	7,9
VR del préstamo	217,9														

Fuente: GT

Sabadell Préstamos N.8075276867 ICO

000€	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Pago del préstamo	19,5	19,5	19,5	19,5	19,5	19,5	19,5	19,5	19,5	19,5	19,5	19,5	19,5	4,9
Periodo	0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50	8,50	9,50	10,50	11,50	12,50	13,50
Tasa de descuento	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%
Factor descuento	0,97	0,91	0,86	0,80	0,76	0,71	0,67	0,63	0,59	0,55	0,52	0,49	0,46	0,43
Pagos descontados	18,9	17,8	16,7	15,7	14,8	13,9	13,0	12,2	11,5	10,8	10,2	9,5	9,0	2,1
VR del préstamo	176,1													

Fuente: GT

Sabadell Préstamos N.8075947542

000€	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Pago del préstamo	35,4	35,4	35,4	35,4	35,4	35,4	35,4	35,4	35,4	35,4	35,4	35,4	35,4	35,4	35,4
Periodo	0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50	8,50	9,50	10,50	11,50	12,50	13,50	14,50
Tasa de descuento	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%
Factor descuento	0,97	0,92	0,87	0,82	0,77	0,73	0,69	0,65	0,61	0,58	0,55	0,52	0,49	0,46	0,43
Pagos descontados	34,4	32,5	30,7	29,0	27,4	25,8	24,4	23,0	21,7	20,5	19,4	18,3	17,3	16,3	15,4
VR del préstamo	356,0														

Fuente: GT

Anexo 8: Valoración deudas financieras (cont.)

Sabadell Préstamos N.8076182771

000€	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Pago del préstamo	26,9	26,9	26,9	26,9	26,9	26,9	26,9	26,9	26,9	26,9	26,9	26,9	26,9	26,9	26,9	15,7
Periodo	0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50	8,50	9,50	10,50	11,50	12,50	13,50	14,50	15,50
Tasa de descuento	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
Factor descuento	0,97	0,92	0,86	0,81	0,77	0,73	0,68	0,65	0,61	0,57	0,54	0,51	0,48	0,45	0,43	0,40
Pagos descontados	26,1	24,6	23,2	21,9	20,7	19,5	18,4	17,3	16,4	15,4	14,6	13,7	12,9	12,2	11,5	6,3
VR del préstamo	274,9															

Fuente: GT

Sabadell Préstamos N.8076076288

000€	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Pago del préstamo	18,0	18,0	18,0	18,0	18,0	18,0	18,0	18,0	18,0	18,0	18,0	18,0	18,0	18,0	1,5
Periodo	0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50	8,50	9,50	10,50	11,50	12,50	13,50	14,50
Tasa de descuento	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%
Factor descuento	0,97	0,92	0,87	0,82	0,77	0,73	0,69	0,65	0,61	0,58	0,55	0,52	0,49	0,46	0,43
Pagos descontados	17,5	16,5	15,6	14,7	13,9	13,1	12,4	11,7	11,0	10,4	9,8	9,3	8,8	8,3	0,7
VR del préstamo	173,6														

Fuente: GT



ANEXO III

SAVILLS

INFORME ABREVIADO

CARTERA VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

A FECHA VALORACIÓN 31 DE DICIEMBRE DE 2022





Índice

1. Instrucciones y Términos de Referencia.....	2
2. Valoración.....	7
3. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales.....	12



2 de enero de 2023

Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.
Paseo de la Castellana, 81
2ª Planta
28046 Madrid

Tel: + 34 (91) 319.13.14
www.savills.es

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Plaza de la Independencia, 6
28001 Madrid

A la atención del Sr. Joaquín López Chicheri

PROPIEDAD: Cartera inmobiliaria conformada por activos residenciales, oficinas, locales comerciales, naves industriales y trasteros ubicados en diferentes localizaciones de España.

Estimado Sr. López-Chicheri,

Conforme a los términos de contratación acordados con fecha 23 Julio de 2021, en el presente informe le proporcionamos nuestra estimación de Valor de Mercado respecto a las propiedades arriba mencionadas. La valoración se destinará a efectos interno-contable con el objeto de llevar a cabo las actualizaciones semestrales a los efectos de la presentación de los informes contables y para su publicación en la memoria de las cuentas anuales presentadas por la sociedad. La fecha de valoración es **31 de diciembre de 2022**.

Llamamos su atención a nuestro informe adjunto y los supuestos generales y condiciones generales sobre el que nuestra valoración se ha preparado y cuyos detalles están establecidos en el apartado 3 de este documento.

Confiamos que nuestro informe atiende a sus requerimientos, pero si usted tiene alguna pregunta, quedamos a su disposición para cualquier consulta.

Atentamente,

Por y en representación de Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Ivan Lopez (May 31, 2023 19:58 GMT+2)

Ivan Lopez MRICS
RICS Registered Valuer
Director Valoraciones

Andrew Stevens (May 31, 2023 20:04 GMT+2)

Andrew Stevens MRICS
RICS Registered Valuer
Director Valoraciones

1. INSTRUCCIONES Y TÉRMINOS DE REFERENCIA

The Savills logo consists of a solid yellow square with the word "savills" written in a lowercase, sans-serif font in a dark red or maroon color.

savills



1.0 Instrucciones y Términos de Referencia

De acuerdo con los términos de contratación firmados el 26 julio de 2021, en el presente informe le proporcionamos nuestra estimación de Valor de Mercado de las propiedades listadas en el apartado 2 con fecha valoración del **31 de diciembre de 2023**.

1.1.1. Instrucciones

En base a sus instrucciones, informamos de lo siguiente:

- No existe ningún conflicto de interés, tanto con la propiedad como con el cliente, que nos impida proporcionarle una valoración independiente del activo conforme a los estándares RICS contenidos en el Red Book. La valoración será realizada por parte de un Valorador Externo, según la definición del Red Book.
- Desde diciembre 2016 llevamos valorando varias de las propiedades pertenecientes a Vitruvio Real Estate Socimi S.A., siendo la última valoración de fecha 30 de junio de 2022. No obstante, no creemos que esto constituya un conflicto de interés que nos pueda impedir realizar una actualización de esta valoración.
- Ni Savills ni sus valoradores implicados en la presente instrucción, tienen algún interés material ni obtienen algún beneficio (a excepción de los honorarios de valoración correspondientes) por la realización de esta instrucción.
- Savills tiene un Seguro de Responsabilidad Profesional para posibles reclamaciones. De acuerdo con lo acordado en los términos de contratación, en caso de responsabilidad por nuestro asesoramiento, la indemnización quedará limitada a la cuantía fijada en nuestra Carta de Instrucción.
- Tenemos a su disposición un libro de gestión de quejas ("Complaints Handling Procedure") en caso de que sea necesario.
- La valoración ha sido realizada por valoradores "MRICS Registered Valuers", debidamente cualificados, y con los conocimientos, técnica y comprensión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente.
- Toda la información proporcionada con respecto a la presente valoración se mantendrá en confidencialidad y no se dará a conocer a ninguna tercera parte no autorizada.

Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado.

Confirmamos que nuestra estimación de Valor será proporcionada en Euros.

1.1.2. Base de Valoración

Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada en noviembre de 2021 y efectiva desde el 31 de enero de 2022 "RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards".

El Estándar de Valoración 3 del Red Book (edición 2022) reconoce las bases de valoración posibles, y de acuerdo con las instrucciones recibidas, la base de valoración de la presente instrucción es Valor de Mercado, cuya definición se detalla a continuación:

"El importe estimado por la que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción."

Es necesario saber que, en el contexto de un mercado libre y abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular, debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, efectos fiscales y otras sinergias.

Por tanto, toda valoración lleva implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicio y que, por tanto, el valor obtenido constituye únicamente un punto de referencia para las partes interesadas en llevar a cabo una transacción, por lo que no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones de nuestro trabajo.

1.1.3. Supuestos Generales y Condiciones

Todas nuestras valoraciones se han realizado sobre la base de los supuestos y condiciones generales establecidas en el apartado 3 de este informe.

1.1.4. Fecha de Valoración

Nuestras opiniones de valor se establecen a fecha **31 de diciembre de 2023**. La importancia de la fecha de la valoración debe destacarse ya que los valores pueden cambiar en un corto periodo de tiempo.

1.1.5. Propósito de la Valoración

La Valoración ha sido solicitada para uso interno-contable con el objeto de llevar a cabo las actualizaciones semestrales a los efectos de la presentación de los informes contables y para su publicación en la memoria de las cuentas anuales presentadas por la sociedad. Es importante que el informe no se utilice fuera de contexto o para fines distintos para los que fue concebido. Savills rehusará cualquier responsabilidad u obligación con ninguna de las partes en caso de que se utilice el informe fuera de los fines para los que fue inicialmente concebido, o fuera de las restricciones de uso.



1.1.6. Conflicto de Interés

No tenemos conocimiento de ningún conflicto de interés que nos impida realizar una consultoría independiente de las propiedades de acuerdo con las directrices marcadas por el "Red Book" de RICS. Para esta instrucción de valoración actuaremos como valoradores externos, tal y como se define en el "Red Book".

1.1.7. Inspección e Investigaciones

Las investigaciones realizadas se enumeran a continuación y se llevaron a cabo por personal del departamento de Valoraciones y Tasaciones de Savills. Las valoraciones también han sido revisadas por Iván López MRICS y Andrew Stevens MRICS ambos directores del departamento de valoraciones.

Las propiedades fueron inspeccionadas por personal de departamento de Valoraciones y Tasaciones de Savills. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, pero limitada a aquellas áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles. El alcance de nuestra inspección fue apropiado para el propósito de esta valoración.

Todos los valoradores con cualificaciones MRICS son también RICS Registered Valuers. Además, según VS 6.1(r), podemos confirmar que las personas arriba mencionadas tienen los conocimientos, técnica y comprensión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente.

1.1.8. Límite de Responsabilidad

Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. tiene un Seguro de Responsabilidad Profesional para posibles reclamaciones. Nuestra responsabilidad será limitada a la cuantía especificada en los términos de contratación firmados entre Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. y Vitruvio Real Estate Socimi, S.A.

1.1.9. RICS Compliance

Este informe se ha realizado de acuerdo con el Royal Institution of Chartered Surveyors' ("RICS") Valuation – Según los procedimientos y estándares de 2022 (the "RICS Red Book") publicados en noviembre de 2021 y efectivos desde el 31 de Enero de 2022, y especialmente según los estándares de DBPV 3 denominado 'Informes de Valoración'.

Nuestro informe de conformidad concuerda con los requisitos que se exponen a continuación.

1.1.10. Verificación

Este informe contiene varios supuestos, algunos de carácter general y otros de carácter específico. Nuestra valoración es basada en información suministrada a nosotros por terceras partes. Todas estas cuestiones se mencionan en las secciones pertinentes del presente informe.

Se recomienda la verificación de los puntos individuales que componen la valoración. Nuestra valoración confía en la realización de este proceso de verificación.



1.1.11. Confidencialidad y Responsabilidad

Por último, de acuerdo a las recomendaciones RICS, afirmamos que este informe se proporciona únicamente para el propósito indicado anteriormente. Es confidencial y para uso exclusivo de la parte a quien se dirige. No se acepta responsabilidad frente a terceros para la totalidad o parte de su contenido. Las partes confían en este informe a su riesgo propio.

Ni la totalidad ni parte de este informe o cualquier referencia que se incluya en este informe se podrá incluir ni ahora ni en el futuro, en ningún documento público, circular o declaración sin la aprobación por escrito de la forma y contexto en el que pueda aparecer.

2. VALORACIÓN



2.0 Valor de Mercado

1.1.12. Valoración

Nuestra opinión de Valor de Mercado total de los activos valorados de la cartera inmobiliaria a fecha de valoración **30 de diciembre de 2022**, es de:

160.829.000 €
(Ciento Sesenta Millones Ochocientos Veintinueve Mil Euros)

A continuación, se desglosa en la siguiente tabla el valor por tipología de activo:

Tipología	Valor de Mercado (€)
Retail	55.982.000
Residencial	55.744.000
Oficina	29.567.000
Industrial	12.145.000
Co-living	7.391.000
	160.829.000

Adicionalmente, cabe mencionar que fuera de fecha valoración de la cartera arriba indicada, se ha valorado un local comercial localizado en calle Marqués de Zurgena 2 esquina Goya 5 en Madrid. Nuestra opinión de Valor de Mercado para este activo a fecha valoración **15 de marzo de 2023**, es de:

7.846.000 €
(Siete Millones Ochocientos Cuarenta y Seis Mil Euros)

3. SUPUESTOS GENERALES, CONDICIONES GENERALES Y SUPUESTOS ESPECIALES





3.0 Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

3.1.1 Supuestos Generales

Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración: Si algunos no resultan válido, nos reservamos el derecho a revisar nuestro juicio de valor:

1. Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en el Título de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que la propiedad se vendería libre de las mismas. No disponemos ni se nos ha proporcionado Notas Simples o Planos del Catastro de los activos objeto de esta valoración.
2. Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de la propiedad y que la misma, enumerada en el presente informe, es veraz, completa y correcta. No aceptaremos ninguna responsabilidad en caso de errores u omisiones de la información y documentos que se nos ha proporcionado.
3. Que los edificios han sido construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.
4. Que las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulten afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades. Además, que toda futura construcción o uso será legal (aparte de estos puntos arriba mencionados).
5. Que el activo se encuentra en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes del edificio que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que la inspección realizada de la propiedad y el presente informe no constituyen un estudio estructural de la propiedad ni comprobación del estado técnico de sus servicios.
6. Que la propiedad está conectada o puede estar conectada sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.
7. Que los edificios no han sido construidos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.
8. Que la propiedad y posible explotación de sustancias minerales y / o gases presentes en el subsuelo no se han considerado.



9. Que los suelos afectos a los activos objeto de valoración no han sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufran en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelos o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.
10. Que no hay ninguna condición adversa de los suelos, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.
11. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.
12. Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.
13. Que los contratos de arrendamiento se redactan en términos aceptables a sus abogados incluyendo provisiones por reparaciones e indexación.
14. En el caso de que VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI S.A. no tenga aprobadas en los distintos activos analizados, y de acuerdo con los supuestos empleados en la descripción de las distintas valoraciones, las distintas fases de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística para construir los inmuebles según la promoción prevista, se ha tenido en cuenta que se obtendrá la aprobación de las distintas fases urbanísticas hasta la consecución de las licencias de obra, de acuerdo con los tiempos normales de aprobación en situaciones normales de mercado y con una actitud activa por parte del cliente de obtener las correspondientes aprobaciones.

3.1.2 Condiciones Generales

Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:

1. Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).
2. No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.
3. No se ha realizado ninguna provisión por gastos de realización.
4. Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.



5. En todos los casos, nuestro informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.
6. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.
7. Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración.

3.1.3 Supuestos Especiales

De acuerdo con RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. El Apéndice 4 de Red Book define y pone ejemplos de Supuestos Especiales.

No se han llevado a cabo Supuestos Especiales de Valoración.

Iván López MRICS
Valorador Registrado
Director Valoraciones
Savills

Andrew Stevens MRICS
Valorador Registrado
Director Valoraciones
Savills

