

FOLLETO INFORMATIVO



Este folleto informativo ha sido aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores e inscrito en sus registros oficiales con fecha 12 de marzo de 2019.

Según lo dispuesto en el Real Decreto 1310/2005 de 4 de noviembre y en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda EHA 3537/2005, de 10 de noviembre, este folleto informativo ha sido elaborado de conformidad con los modelos incluidos como Anexo III, XXII y XXV del Reglamento (CE) 809/2004 de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/EC del Parlamento y del Consejo de Europa.

ÍNDICE:

I.	NOTA DE SINTESIS (anexo XXII del Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004).....	7
II.	FACTORES DE RIESGO.....	24
1.	FACTORES DE RIESGO ASOCIADOS AL EMISOR.....	24
1.1	Riesgos derivados del endeudamiento de la sociedad.	24
1.2	Riesgos fiscales.	26
1.3	Riesgos operativos.....	27
2.	FACTORES DE RIESGO ASOCIADOS AL SECTOR INMOBILIARIO.....	31
2.1	La competencia de otros operadores a través de la oferta de otros inmuebles (principalmente oficinales y locales comerciales) localizados en la misma zona podrían tener un efecto adverso en el negocio, la situación y los resultados de operaciones financieras de la Sociedad.	31
2.2	La influencia de los ciclos económicos en la actividad de la compañía.	31
2.3	Concentración geográfica.....	32
2.4	Grado de liquidez de las inversiones.	32
2.5	Riesgos asociados a la valoración.	32
2.6	Riesgo de daños de los inmuebles.	33
2.7	Riesgos derivados de la posible oscilación en la demanda para la ocupación de los inmuebles y la consecuente disminución en los precios de alquiler.	33
3.	FACTORES DE RIESGO LIGADOS A LOS VALORES OFERTADOS.	34
3.1	Riesgo de falta de liquidez.	34
3.2	Evolución de la cotización.....	34
3.3	Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos.....	34
3.4	Posibilidad de dilución.	35
3.5	Liquidez de las nuevas acciones en caso de retraso en la admisión a negociación.	35
3.6	Incertidumbre sobre el desarrollo de un mercado activo para los derechos de suscripción preferente.....	35
3.7	Posibilidad de que la ampliación no se suscriba total o parcialmente.	36
III.	INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.....	37
1.	PERSONAS RESPONSABLES.	37
1.1	Identificación de las personas responsables.	37
1.2	Declaración de las personas responsables confirmando la veracidad de la información contenida en el Documento de Registro.....	37
2.	AUDITORES DE CUENTAS.....	38
2.1	Nombre y dirección de los auditores de cuentas.....	38
2.2	Justificación de la renuncia o revocación de los auditores de cuentas.....	38
3.	INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA.	39
3.1	Información financiera histórica seleccionada.	39
3.2	Información financiera histórica seleccionada del balance de Vitruvio.	39
3.3	Información financiera seleccionada de la cuenta de resultados de Vitruvio.	40
3.4	Información financiera seleccionada relativa a periodos intermedios.....	41
4.	FACTORES DE RIESGO.....	44
5.	INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.	45
5.1	Historia y evolución de Vitruvio.	45
5.2	Inversiones.	48
6.	DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DE VITRUVIO.....	56
6.1	Actividades principales.	56
6.2	Principales mercados en los que compete Vitruvio.....	57
6.3	Factores excepcionales que influyen en la información reseñada en los puntos 6.1 y 6.2.	57
6.4	Información sucinta relativa al grado de dependencia del emisor de patentes o licencias,	

contratos industriales, mercantiles o financieros, o nuevos procesos de fabricación.	57
6.5 Base de las declaraciones relativas a la posición competitiva de Vitruvio.	57
7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA.	58
7.1 Descripción del grupo en el que se integra Vitruvio.	58
7.2 Sociedades dependientes de Vitruvio.	58
8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO.	59
8.1 Información sobre el inmovilizado material tangible, incluidas propiedades arrendadas y, en su caso, gravámenes sobre los mismos.	59
8.2. Aspectos medioambientales que puedan afectar al inmovilizado material tangible.	61
9. ANÁLISIS OPERATIVO Y FINANCIERO.	62
9.1 Situación financiera.	62
9.2 Resultado de explotación.	62
10. RECURSOS DE CAPITAL.	63
10.1 Explicación de las fuentes y cantidades y descripción narrativa de los flujos de tesorería.	63
10.2 Fuentes y cantidades de flujos de tesorería.	70
10.3 Condiciones de préstamo y estructura de financiación.	72
10.4 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.	72
10.5 Fuentes previstas de fondos necesarios para cumplir con las principales inversiones futuras y con las necesidades de inversiones inmobiliarias que se recogen en el epígrafe 5.2.2.	72
11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS.	73
11.1 En los casos en que sea importante, proporcionar una descripción de las políticas de investigación y desarrollo del emisor para cada ejercicio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica, incluida la cantidad dedicada a actividades de investigación y desarrollo emprendidas por el emisor.	73
12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS.	74
12.1 Tendencias recientes más significativas.	74
12.2 Tendencias, incertidumbres o hechos que puedan razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas de Vitruvio.	74
13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS.	75
14. ORGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN Y ALTOS DIRECTIVOS.	76
14.1 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.	76
14.2 Conflictos de interés de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión y altos cargos.	81
15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS.	82
15.1 Importe de la remuneración pagada y prestaciones en especie concedidas a las personas que son miembros del órgano de administración, de gestión o de supervisión y a cualquier alto directivo que sea pertinente para establecer el emisor posee las calificaciones y la experiencia apropiadas para gestionar las actividades del emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona al emisor y sus filiales.	82
15.2 Importes totales ahorrados o acumulados por Vitruvio o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.	82
16. PRACTICAS DE GESTIÓN.	83
16.1 Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y del periodo durante el cual la persona ha desempeñado servicios en su cargo.	83
16.2 Información sobre los contratos de miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión con Vitruvio o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones, o la correspondiente declaración negativa.	84
16.3 Información sobre el Comité de Auditoría y el Comité de Nombramientos y Retribuciones de Vitruvio, incluidos los nombres de sus miembros y un resumen de su reglamento interno.	84

16.4 Declaración de si el emisor cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución. En caso de que el emisor no cumpla ese régimen debe incluirse una declaración de efecto, así como una explicación del motivo por el cual el emisor no cumple ese régimen.	85
17. EMPLEADOS.	87
17.1 General.	87
17.2 Acciones y opciones de compra de acciones de los consejeros.	87
17.3 Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital de Vitruvio.	87
18. ACCIONISTAS PRINCIPALES.	88
18.1 Nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos administrativos, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tengan un interés declarable en el capital o en los derechos de voto de Vitruvio, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas.	88
18.2 Explicación en el supuesto de que los principales accionistas de Vitruvio tuviesen distinto derecho de voto.	88
18.3 El control de Vitruvio.	88
18.4 Descripción de todo acuerdo, conocido por Vitruvio, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor.	88
19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS.	89
20. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DE VITRUVIO, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS.	91
20.1 Información financiera histórica.	91
20.2 Información financiera pro-forma.	97
20.3 Auditoría de la información financiera histórica anual.	97
20.4 Auditoría de la información financiera anual.	97
20.5 Antigüedad de la información financiera más reciente.	98
20.6 Información intermedia y demás información financiera.	98
20.7 Política de dividendos.	103
20.8 Procedimientos judiciales y de arbitraje.	105
20.9 Cambio significativo en la posición financiera o comercial de Vitruvio.	105
21. INFORMACIÓN ADICIONAL.	106
21.1 Capital social.	106
21.2 Estatutos y Escritura de Constitución.	108
22. CONTRATOS IMPORTANTES.	113
22.1 Contrato de Gestión.	113
22.2 Contrato de Asesor Registrado.	114
22.3 Contrato de Proveedor de Liquidez.	114
23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.	115
23.1 Declaraciones o informes atribuidos a expertos.	115
23.2 Veracidad y exactitud de los informes emitidos por terceros.	115
24. DOCUMENTACIÓN PARA CONSULTAR.	116
25. INFORMACION SOBRE CARTERAS.	117
25.1 Información relativa a empresas en las que el emisor posee una proporción de capital que puede tener un efecto significativo en la evaluación de sus propios activos y pasivos, posición financiera o perdidas y beneficios.	117
26. GLOSARIO DE MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO.	118
IV. NOTA SOBRE LAS ACCIONES (Anexo III del Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004, modificado por el Reglamento Delegado (UE) nº 486/2012 de la Comisión de 30 de marzo de 2012).	120
1. PERSONAS RESPONSABLES.	120
1.1 Todas las personas responsables de la información que figura en la nota sobre acciones y, según los casos, de ciertas partes del mismo, con, en el último caso, una indicación de las partes. En caso de personas físicas, incluidos los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor, indicar el nombre y el cargo de la persona; en caso de personas jurídicas	

indicar el nombre y el domicilio fiscal.	120
1.2. Declaración de los responsables de la nota sobre acciones que asegure que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el documento de registro es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido. En su caso, declaración de los responsables de determinadas partes del documento de registro que asegure que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en la parte del documento de registro de la que son responsable es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.	120
2. FACTORES DE RIESGO.	121
3. INFORMACION FUNDAMENTAL.	122
3.1 Declaración sobre el capital circulante.	122
3.2 Capitalización y endeudamiento.	122
3.3. Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la admisión a negociación.	124
3.4. Motivos de la oferta y destino de los ingresos.	124
4. INFORMACION RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE.	126
4.1. Descripción del tipo y la clase de los valores que van a emitirse mediante oferta pública de suscripción, con el código ISIN (número internacional de identificación del valor) u otro código de identificación del valor.	126
4.2. Legislación según la cual se han creado los valores.	126
4.3. Indicación de si los valores están en forma registrada o al portador y si los valores están en forma de certificado o de anotación en cuenta. En el último caso nombre y dirección de la entidad responsable de la custodia de los documentos.	126
4.4. Divisa de la emisión de los valores.	126
4.5. Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y del procedimiento para el ejercicio de los mismos. Derecho de participación en los beneficios del emisor y en cualquier excedente en caso de liquidación.	126
4.6 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.	130
4.7 Fecha prevista de emisión de los valores.	131
4.8 Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores.	131
4.9 Indicación de la existencia de cualquier oferta obligatoria de adquisición y/o normas de retirada y recompra obligatoria en relación con los valores.	132
4.10 Indicación de las ofertas públicas de adquisición por terceros de la participación del emisor, que se hayan producido durante el ejercicio anterior y el actual. Debe declararse el precio o de las condiciones de canje de estas ofertas.	132
4.11 Por lo que se refiere al país de origen del emisor y al país o países en los que se está haciendo la oferta o se busca la admisión a cotización, información sobre la tributación derivada de la titularidad y transmisión de las acciones.	132
4.12 Imposición indirecta en la suscripción, adquisición y transmisión de las Acciones Nuevas.	133
4.13 Imposición directa derivada de la titularidad y posterior transmisión de las Acciones Nuevas.	133
5. CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA OFERTA.	144
5.1 Condiciones, estadísticas de la oferta, calendario previsto y actuación requerida para solicitar la oferta.	144
5.2 Plan de distribución y asignación.	156
5.3 Precios.	157
5.4 Colocación y suscripción.	158
6. ACUERDOS DE ADMISION A COTIZACIÓN Y NEGOCIACION.	159
6.1 Solicitud de admisión a negociación.	159
6.2 Sistemas en los que están admitidos a negociación valores de la misma clase.	159
6.3 Colocación privada de valores.	160
6.4 Entidades de liquidez.	160

6.5 Estabilización: en los casos en que un emisor o un accionista vendedor haya concedido una opción de sobre-adjudicación o se prevé que puedan realizarse actividades de precios con relación a la oferta.	160
7. TENEDORES Y VENEDORES DE VALORES.....	161
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 vinculadas.	161
7.2 Número y clase de los valores ofertados por cada uno de los tenedores vendedores de valores.	161
7.3 Compromisos de no disposición (lock-up agreements).....	161
8. GASTOS DE LA ADMISION.....	162
8.1 Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la admisión.	162
9. DILUCIÓN.....	163
9.1 Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultantes del Aumento de Capital.	163
9.2 En el caso de una oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben la nueva oferta.	163
10. INFORMACION ADICIONAL.....	164
10.1 Si en la nota sobre los valores se menciona a los asesores relacionados con una emisión, una declaración de la capacidad en que han actuado los asesores.	164
10.2 Indicación de otra información de la nota sobre los valores que haya sido auditada o revisada por los auditores y si los auditores han presentado un informe.	164
10.3 Declaraciones o informes de expertos.	164
10.4 Informaciones de terceros.....	164
V. ANEXOS.....	165
ANEXO I. Informe de valoración del portfolio de Vitruvio a 30 de junio de 2018.	165
ANEXO II. Informe de valoración del portfolio de Vitruvio a 31 de diciembre de 2017.	173

I. NOTA DE SINTESIS (anexo XXII del Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004)

Los elementos de información de la presente Nota de Síntesis (la “Nota de Síntesis”) están divididos en 5 secciones (A-E), numerados correlativamente dentro de cada sección de conformidad con la numeración exigida en el Anexo del Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión, de 29 de abril de 2004, modificado por los Reglamentos Delegados 486/2012 y 2015/1604 de la Comisión. Los números omitidos en esta Nota de Síntesis se refieren a elementos de información previstos en dicho Reglamento para otros modelos de folleto. Por otra parte, aquellos elementos de información exigidos para este modelo de folleto, pero no aplicables por las características de la operación o del emisor se mencionan como “no procede”.

Sección A – Introducción y advertencias

A.1	<p>Advertencia:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Esta Nota de Síntesis debe leerse como introducción al folleto informativo (el “Folleto). (ii) Toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Folleto en su conjunto. (iii) Cuando se presente ante el Tribunal una demanda sobre la información contenida en el Folleto, el inversor demandante podría, en virtud del Derecho Nacional de los Estados Miembros, tener que soportar los gastos de la traducción del Folleto antes de que dé comienzo el procedimiento judicial. (iv) La responsabilidad civil sólo se exigirá a las personas que hayan presentado la Nota de Síntesis, incluida cualquier traducción de la misma, y únicamente cuando la Nota de Síntesis sea engañosa, inexacta o incoherente en relación con las demás partes del Folleto, o no aporte, leída junto con las otras partes del Folleto, información fundamental para ayudar a los inversores a la hora de determinar si invierten o no en dichos valores.
-----	---

Sección B- Emisor y posibles garantes

B.1	Nombre legal y comercial del emisor	La denominación social del emisor es “Vitruvio Real Estate Socimi S.A” (en adelante “Vitruvio”, la “Sociedad” o el “Emisor”)
B.2	Domicilio y forma jurídica del emisor, legislación conforme a la cual opera y país de constitución	<p>Vitruvio Real Estate Socimi S.A, provista de NIF A-87028932, tiene su domicilio social en la calle Sagasta número 15, 6º izquierda, de Madrid, y su domicilio comercial en la calle Antonio Maura número 7, bajo izquierda, de la misma ciudad.</p> <p>La Sociedad, de nacionalidad española y cuya forma jurídica es la de Sociedad Anónima, tiene sus acciones admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil, rigiéndose, en consecuencia, por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, así como por la normativa de Mercado de Valores y las circulares del Mercado Alternativo Bursátil.</p> <p>Vitruvio se constituyó el 3 de junio de 2014 como Sociedad Anónima en España bajo la denominación de 7 Vitrubio Proyectos e Inversiones, S.A. En fecha 30 de junio de 2015, la Junta General de Accionistas aprobó el cambio de denominación social por el actual, Vitruvio Real Estate Socimi S.A.</p>
B.3	Descripción de factores clave relativos al carácter de	<p>Su objeto social consiste, fundamentalmente, en:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.

	<p>las operaciones en curso del emisor y de sus principales actividades, declarando las principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados, e indicación de los mercados principales en los que compite el emisor.</p>	<p>(ii) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario o en otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas.</p> <p>(iii) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, y que cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI's.</p> <p>(iv) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.</p> <p>(v) La realización de actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.</p> <p>Vitruvio ejerce su actividad inmobiliaria principalmente en Madrid, Bilbao y Barcelona, aunque cuenta con inmuebles en otras localizaciones como Guadalajara, Badajoz, Orense, Palencia y Salamanca.</p>
B.4	<p>Descripción de las tendencias recientes más significativas que afecten al emisor y a los sectores en los que ejerce su actividad</p>	<p>Desde el 30 de junio de 2018 hasta la fecha del presente Folleto, no se han producido cambios en las tendencias que afecten a la Sociedad.</p>
B.5	<p>Si el emisor parte de un grupo, una descripción del emisor en el Grupo.</p>	<p>Vitruvio no forma parte de ningún grupo de sociedades.</p>
B.6	<p>Nombre de cualquier persona que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable en el capital o en los derechos de voto del emisor.</p>	<p>Según el libro registro de accionistas de Vitruvio el único accionista titular de una participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital social de la Sociedad es la entidad ONCHENA SLU titular del 5,42% del capital social.</p> <p>Los siguientes miembros del Consejo de Administración de Vitruvio participan en el capital social de la Sociedad:</p>

		Consejero	% Directo	% Indirecto	Nº Acciones																																										
		Joaquín López-Chicheri Morales	0,76%	-	44.032																																										
		Jesús Martínez-Cabrera Peláez	1,74%	-	100.000																																										
		Juan Acero-Riesgo Terol	0,76%	-	43.953																																										
		Pablo Uriarte Pérez-Moreiras	-	0,12%	7.350																																										
		Sergio Olivares Requena	-	0,08%	5.000																																										
		Torrealba y Bezares SL	3,85%	-	221.147																																										
		EPSV ARABA ETA GASTEIZ AURREZKI KUTXA II	2,65%	-	152.111																																										
		<p>Todas las acciones que conforman el capital social de Vitruvio otorgan los mismos derechos de voto.</p> <p>La Sociedad cuenta con 21.488 acciones en autocartera que representan el 0,37 % del capital social de Vitruvio.</p>																																													
B.7	Información financiera fundamental histórica	<p>Las cuentas anuales de la Sociedad, auditadas y preparadas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, correspondientes a los ejercicios 2016 y 2017 están disponibles en el Registro Mercantil y en el MAB.</p> <p>La información relativa a los Estados Financieros Intermedios a junio de 2018, sometidos a revisión limitada, se incluye por ser la más reciente de la que se dispone y porque recoge modificaciones relevantes en determinadas partidas ocurridas en el primer semestre del ejercicio debido a operaciones corporativas que más adelante se detallan.</p> <p>Las principales cifras financieras de la Sociedad para los ejercicios anuales cerrados el 31 de diciembre de 2016 y 2017 (auditados) y los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2018 (sometidos a revisión limitada) se reflejan en las tablas a continuación:</p> <p>Balance:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>euros</th> <th>Diciembre 2017 (Auditado)</th> <th>Diciembre 2016 (Re-expresado)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ACTIVO NO CORRIENTE</td> <td>99.235.510,82</td> <td>51.972.402,69</td> </tr> <tr> <td>Inmovilizado intangible</td> <td>4.035.257,51</td> <td>408.465,45</td> </tr> <tr> <td>Inversiones inmobiliarias</td> <td>94.449.747,83</td> <td>51.205.008,84</td> </tr> <tr> <td>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Inversiones financieras</td> <td>750.505,48</td> <td>358.928,40</td> </tr> <tr> <td>ACTIVO CORRIENTE</td> <td>1.684.321,58</td> <td>655.413,20</td> </tr> <tr> <td>Existencias</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</td> <td>373.736,07</td> <td>222.466,01</td> </tr> <tr> <td>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Inversiones financieras</td> <td>2.967,79</td> <td>29.779,80</td> </tr> <tr> <td>Periodificaciones</td> <td>29.899,78</td> <td>28.345,59</td> </tr> <tr> <td>Efectivo y otros activos líquidos</td> <td>1.277.717,94</td> <td>374.821,80</td> </tr> <tr> <td>TOTAL ACTIVO</td> <td>100.919.832,40</td> <td>52.627.815,89</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ambos ejercicios han sido auditados, sin embargo, a efectos del folleto, la información que se incluye en todas las tablas correspondiente al ejercicio 2016 no coincide con la contenida en las Cuentas Anuales auditadas de dicho ejercicio, sino que procede de la columna del 2016 incluida en las Cuentas Anuales del 2017 auditadas. En estas Cuentas Anuales de 2017 se re-expresó la columna relativa al ejercicio 2016 debido a que, en junio de 2017, el Órgano de Administración</p>				euros	Diciembre 2017 (Auditado)	Diciembre 2016 (Re-expresado)	ACTIVO NO CORRIENTE	99.235.510,82	51.972.402,69	Inmovilizado intangible	4.035.257,51	408.465,45	Inversiones inmobiliarias	94.449.747,83	51.205.008,84	Inversiones en empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00	Inversiones financieras	750.505,48	358.928,40	ACTIVO CORRIENTE	1.684.321,58	655.413,20	Existencias	0,00	0,00	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	373.736,07	222.466,01	Inversiones en empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00	Inversiones financieras	2.967,79	29.779,80	Periodificaciones	29.899,78	28.345,59	Efectivo y otros activos líquidos	1.277.717,94	374.821,80	TOTAL ACTIVO	100.919.832,40	52.627.815,89
euros	Diciembre 2017 (Auditado)	Diciembre 2016 (Re-expresado)																																													
ACTIVO NO CORRIENTE	99.235.510,82	51.972.402,69																																													
Inmovilizado intangible	4.035.257,51	408.465,45																																													
Inversiones inmobiliarias	94.449.747,83	51.205.008,84																																													
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00																																													
Inversiones financieras	750.505,48	358.928,40																																													
ACTIVO CORRIENTE	1.684.321,58	655.413,20																																													
Existencias	0,00	0,00																																													
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	373.736,07	222.466,01																																													
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00																																													
Inversiones financieras	2.967,79	29.779,80																																													
Periodificaciones	29.899,78	28.345,59																																													
Efectivo y otros activos líquidos	1.277.717,94	374.821,80																																													
TOTAL ACTIVO	100.919.832,40	52.627.815,89																																													

de la Sociedad cambió el criterio de clasificación de las pólizas de crédito con vencimientos superiores a más de un año pasando a considerar pasivo a largo plazo 2.932.646,46 euros que estaban clasificados como pasivo a corto plazo en las Cuentas Anuales auditadas del ejercicio 2016. Por ello, a efectos comparativos se re-expresó la columna correspondiente al 2016 incluida en las Cuentas Anuales del ejercicio 2017, incluyendo, en la memoria, una nota explicativa de dicha re-expresión que fue auditada. Los datos correspondientes al ejercicio 2017 se han tomado de las cuentas anuales auditadas de dicho ejercicio

euros	Diciembre 2017 (Auditado)	Diciembre 2016 (Re-expresado)
PATRIMONIO NETO	58.629.644,92	34.339.296,36
Fondos Propios	58.911.950,10	34.339.296,36
Capital	49.066.840,00	30.498.830,00
Prima de emisión	9.693.424,76	3.710.386,29
Reservas	114.629,96	51.353,56
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-250.667,78	-276.683,29
Resultado del ejercicio	1.126.932,21	591.513,49
Dividendo a cuenta	-839.209,05	-236.103,69
Ajustes por cambio de valor de instrumentos de cobertura	-282.305,18	0,00
PASIVO NO CORRIENTE	41.091.446,92	18.007.823,46
Deudas con entidades de crédito	37.814.286,28	15.378.135,59
Derivados	282.305,18	0,00
Otros pasivos financieros	852.703,59	365.666,74
Pasivos por impuesto diferido	2.142.151,87	2.264.021,13
PASIVO CORRIENTE	1.198.740,56	280.696,07
Deudas con entidades de crédito	280.067,96	0,00
Otros pasivos financieros	127.039,75	23.866,16
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	777.707,85	256.829,91
Periodificaciones	13.925,00	0,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	100.919.832,40	52.627.815,89

Cuenta de resultados:

En lo que respecta a la cuenta de pérdidas y ganancias, se muestran los resultados a cierre del ejercicio comparados con los del ejercicio anterior y en tabla separada los resultados de los estados intermedios a junio de 2018 (que es la información más reciente de la que se dispone) comparados con los correspondientes a los estados intermedios a junio de 2017.

euros	2017 (Auditado)	Var %	2016 (Re-expresado)
Importe neto de la cifra de negocios	4.119.700,57	97,22%	2.088.833,10
Otros ingresos de explotación	68.951,17	205,55%	22.566,60
Gastos de personal	-85.993,72	136,49%	-36.361,76
Otros gastos de explotación	-1.725.548,27	59,84%	-1.079.554,93
Dotación Amortización	-862.261,41	143,14%	-354.633,87
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	9.217,42	n.a.	0,00
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.524.065,76	137,82%	640.849,14
Ingresos financieros	2.362,86	146,98%	956,71
Gastos financieros	-521.365,67	160,43%	-200.197,94
RESULTADO FINANCIERO	-519.002,81	160,49%	-199.241,23
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.005.062,95	127,59%	441.607,91
Impuestos sobre beneficios	121.869,26	-18,70%	149.905,58
RESULTADO EJERCICIO	1.126.932,21	90,52%	591.513,49

Las siguientes tablas muestran las magnitudes del balance cerrado a 30 de junio de 2018 (no auditado) comparadas con las del cierre a 31 de diciembre del año anterior auditados.

euros	30.06.2018 (No Auditado)	Var %	31.12.2017 (Auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	100.969.363,05	1,75%	99.235.510,82
Inmovilizado intangible	3.868.597,61	-4,13%	4.035.257,51
Inversiones inmobiliarias	96.336.732,86	2,00%	94.449.747,83
Inversiones financieras a largo plazo	764.032,58	1,80%	750.505,48
ACTIVO CORRIENTE	4.300.729,15	155,34%	1.684.321,58
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	310.060,64	-17,04%	373.736,07
Inversiones financieras a corto plazo	3.382,98	13,99%	2.967,79
Periodificaciones a corto plazo	73.724,59	146,57%	29.899,78
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.913.560,94	206,29%	1.277.717,94
TOTAL ACTIVO	105.270.092,20	4,31%	100.919.832,40

Por lo que respecta a las cifras de Patrimonio Neto y Pasivo, las magnitudes principales de los Estados Financieros Intermedios son las siguientes:

euros	30.06.2018 (No Auditado)	Var %	31.12.2017 (Auditado)
PATRIMONIO NETO	70.164.593,81	19,67%	58.629.644,92
Fondos propios	70.501.874,86	19,67%	58.911.950,10
Capital	57.396.840,00	16,98%	49.066.840,00
Prima de emisión	12.942.124,76	33,51%	9.693.424,76
Reservas	159.382,11	39,04%	114.629,96
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-259.317,53	3,45%	-250.667,78
Resultado del ejercicio	578.458,67	-48,67%	1.126.932,21
Dividendo a cuenta	-315.613,15	-62,39%	-839.209,05
Operaciones de cobertura	-337.281,05	19,47%	-282.305,18
PASIVO NO CORRIENTE	34.097.138,95	-17,02%	41.091.446,92
Deudas a largo plazo	32.126.381,89	-17,52%	38.949.295,05
Pasivos por impuesto diferido	1.970.757,06	-8,00%	2.142.151,87
PASIVO CORRIENTE	1.008.359,44	-15,88%	1.198.740,56
Deudas a corto plazo	135.669,78	-66,67%	407.107,71
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	867.079,66	11,49%	777.707,85
Periodificaciones	5.610,00	-59,71%	13.925,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	105.270.092,20	4,31%	100.919.832,40

A continuación, se muestra la información de los Ingresos y Gastos de los periodos de seis meses cerrados a junio de 2017 y junio de 2018. Dicha información no está auditada sino sometida a revisión limitada y, por tratarse de un periodo de seis meses, no resulta comparable con la referida a los ejercicios auditados de 2017 y 2016 que muestran las operaciones de ejercicios completos.

euros	30.06.2018 (No Auditado)	Var %	30.06.2017 (No Auditado)
Importe neto de la cifra de negocios	2.746.783,79	96,63%	1.396.930,98
Otros ingresos de explotación	655,75	-90,99%	7.280,48
Gastos de personal	-51.420,45	25,57%	-40.949,85
Otros gastos de explotación	-1.190.189,34	135,33%	-505.749,18
Amortización del inmovilizado	-596.770,14	124,47%	-265.861,06
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-32.492,57	n.a.	0,00
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	876.567,04	48,16%	591.651,37
14. Ingresos financieros	1.488,40	-36,36%	2.338,83
15. Gastos financieros	-391.298,28	117,27%	-180.095,61
RESULTADO FINANCIERO	-389.809,88	119,29%	-177.756,78
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	486.757,16	17,60%	413.894,59
Impuestos sobre beneficios	91.701,51	50,49%	60.934,64
RESULTADO DEL PERIODO	578.458,67	21,82%	474.829,23

B.8	Información financiera seleccionada pro forma	No procede.
B.9	Previsión o estimación de los beneficios	No procede, puesto que el Documento de Registro del Emisor no contiene estimación de los beneficios.
B.10	Descripción de la naturaleza de cualquier salvedad en el informe de auditoría sobre la información financiera histórica	Los informes de auditoría de las cuentas anuales individuales correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2017, no incluyen ningún párrafo de énfasis ni tampoco alguna salvedad.
B.11	Si el capital de explotación no es suficiente para los actuales requisitos del emisor, inclúyase una explicación	Con la información disponible hasta la fecha del presente Folleto, la Sociedad considera que el capital circulante del que se dispone actualmente más los fondos obtenidos del negocio será suficiente para atender las necesidades en los próximos doce meses.

Sección C – Valores		
C.1	Descripción del tipo y de la clase de valores objeto de emisión, incluido, en su caso, el número de identificación del valor.	<p>Hasta 1.039.500 acciones ordinarias de Vitruvio, de la misma clase y serie que las existentes en la actualidad de 10 euros de valor nominal, y con una Prima de emisión de 4,5 euros cada una de ellas (en adelante, las "Acciones Nuevas"). Esta ampliación representa el 18,11% del Capital Social inscrito en la fecha.</p> <p>El código ISIN o código internacional de identificación del valor de las acciones de Vitruvio es el ES0105139002.</p> <p>La Agencia Nacional de Codificación de Valores ha asignado, con ocasión del registro de la presente Nota de Acciones, los siguientes códigos ISIN provisionales para la identificación de las nuevas acciones a emitir:</p> <p>Los códigos ISIN provisionales son los siguientes: Para la Ampliación de Capital: ES0105139044. Para los derechos de suscripción preferente: ES0605139916</p> <p>No obstante, las Acciones Nuevas equiparán su código ISIN con el de las acciones de la Sociedad actualmente en circulación al inicio de su negociación.</p>
C.2	Divisa de emisión de los valores	Las Acciones Nuevas estarán denominadas en euros.
C.3	Número de acciones emitidas y desembolsadas	El capital social de la Sociedad, a la fecha del Documento, está conformado por 5.739.684 acciones nominativas de la misma clase y serie, de 10,00 € de valor nominal cada una de ellas, representadas por medio de anotaciones en cuenta.
C.4	Descripción de los derechos vinculados a los valores	Las Acciones Nuevas atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables.
C.5	Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores	Las Acciones Nuevas serán libremente transmisibles con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Mercado de Valores (en adelante, la "Ley del Mercado de Valores") y demás normativa de desarrollo.
C.6	Indicación de si los valores ofertados son o serán objeto de una solicitud de admisión a cotización en un mercado regulado e indicación de todos los mercados regulados en los que los valores son o serán	Una vez inscrita la escritura de Ampliación de Capital, se solicitará la admisión a cotización de las Acciones Nuevas en el Mercado Alternativo Bursátil. Las acciones de la compañía se negocian en dicho sistema de multilateral de negociación.

	cotizados	
C.7	Descripción de la política de dividendos	<p>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.</p> <p>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.</p>

Sección D – Riesgos		
D.1	Información fundamental sobre los principales riesgos específicos del emisor o de su sector de actividad	FACTORES DE RIESGO DEL EMISOR EXTRAIDOS DEL DOCUMENTO REGISTRO. <ul style="list-style-type: none"> (i) Riesgos derivados del endeudamiento de la sociedad. (ii) Riesgos fiscales. (iii) Riesgos operativos.
D.2	Información fundamental sobre los principales riesgos específicos del sector de actividad del emisor	FACTORES DE RIESGO DEL SECTOR DE ACTIVIDAD DEL EMISOR EXTRAIDOS DEL DOCUMENTO DE REGISTRO. <ul style="list-style-type: none"> (i) La competencia de otros operadores. (ii) La influencia de los ciclos económicos. (iii) Concentración geográfica. (iv) Grado de liquidez de las inversiones. (v) Riesgos asociados a la valoración. (vi) Riesgos de daños en los inmuebles. (vii) Riesgos derivados de la posible oscilación en la demanda para la ocupación de los inmuebles y la consecuente disminución en los precios de alquiler.
D.3	Información fundamental sobre los principales riesgos específicos de los valores	FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES OFERTADOS <ul style="list-style-type: none"> (i) Riesgo de falta de liquidez. (ii) Evolución de la cotización. (iii) Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos. (iv) Posibilidad de dilución. (v) Liquidez de las nuevas acciones en caso de retraso en la admisión a negociación. (vi) Incertidumbre sobre el desarrollo de un mercado activo para los derechos de suscripción preferente. (vii) Posibilidad de la ampliación no se suscriba total o parcialmente.

Sección E – Oferta

E.1	Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la emisión/oferta, incluidos los gastos estimados aplicados al inversor por el emisor o el oferente	Los gastos totales derivados de la ampliación de capital ascienden, aproximadamente, a 84.252,50 euros (0,55 % del importe efectivo de la ampliación de capital). Consecuentemente, los ingresos netos estimados, en este caso, ascenderían a 14.988.498 euros.
E.2	Motivos de la oferta, destino de los ingresos y previsión del importe neto de los ingresos.	Los nuevos fondos obtenidos de la Ampliación de Capital tienen como finalidad financiar la adquisición de las acciones de Única Real Estate Socimi, S.A o, alternativamente, para el caso en el que la operación no se realizara, la adquisición de nuevos activos inmobiliarios y la reducción de deuda.
E.3	Descripción de las condiciones de la oferta	<p>El importe de la ampliación es de 15.072.750 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 1.039.500 acciones nuevas con un valor nominal de 10,00 euros por acción y una Prima de Emisión de 4,50 euros por acción, lo que representan un 18,11 % del capital social de Vitruvio antes de la ampliación de capital y un 15,33 % después de la ampliación de capital.</p> <p>Por tanto, la ampliación de capital se hará con la emisión de hasta 1.039.500 acciones nuevas con un valor nominal global de hasta 10.395.000 euros y una Prima de Emisión total de 4.677.750 euros.</p> <p>Se reconoce el derecho de suscripción preferente a todos los accionistas de Vitruvio. Vitruvio tiene en autocartera 21.488 acciones. Adicionalmente una serie de accionistas de referencia ha renunciado al derecho de suscripción preferente de 946 acciones. A las acciones restantes, es decir, 5.717.250 acciones actualmente en circulación, le corresponde un derecho de suscripción preferente sobre las acciones nuevas.</p> <p>Procedimiento del aumento de capital.</p> <p><i>Periodo de Suscripción Preferente y de solicitud de Acciones Adicionales (primera vuelta)</i></p> <p><u>Asignación de los derechos de suscripción preferente.</u> Los derechos de suscripción preferente respecto de las acciones nuevas se asignarán a los accionistas de Vitruvio que hayan adquirido sus acciones hasta el día de publicación del anuncio del aumento de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (que se espera tenga lugar el día 13 de marzo de 2019, (“Last Trading Date”) y que aparezcan legitimados como tales en los registros contables de Iberclear al cierre del segundo día hábil bursátil siguiente al de la publicación del anuncio (“Record Date”)(“Accionistas Legitimados”).</p> <p><u>Derechos de Suscripción preferente.</u> Serán necesarios 11 derechos de suscripción preferente para suscribir 2 acciones nuevas.</p> <p>De acuerdo con lo previsto en el artículo 304 de la LSC, los Accionistas Legitimados podrán ejercitar dentro del Periodo de Suscripción Preferente (según queda definido más adelante) el derecho a suscribir un número acciones nuevas proporcional al valor nominal de las acciones de la sociedad de las que sean titulares.</p> <p><u>Transmisibilidad de derechos.</u> Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, de conformidad con el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades</p>

de Capital, y serán negociables únicamente en el Mercado Alternativo Bursátil.

El Periodo de Suscripción Preferente tendrá una duración de un mes y comenzará el día siguiente al de la publicación del anuncio del Aumento de Capital en el BORME, cuyo inicio previsto es el 14 de marzo de 2019, y su finalización, el 14 de abril de 2019 (el "**Periodo de Suscripción Preferente**"). El Periodo de Suscripción Preferente no será prorrogable. Los Accionistas Legitimados que no hubieran transmitido la totalidad de sus derechos de suscripción preferente podrán ejercer sus derechos de suscripción preferente durante el Periodo de Suscripción Preferente. Asimismo, durante el Periodo de Suscripción Preferente, otros inversores distintos a los Accionistas Legitimados (los "**Inversores**") podrán: (i) adquirir en el mercado derechos de suscripción preferente en la proporción necesaria para suscribir Acciones Nuevas (esto es, 11 derechos de suscripción preferente para poder suscribir 2 Acciones Nuevas) y (ii) suscribir las Acciones Nuevas correspondientes.

Periodo de cotización del derecho de suscripción preferente.

No obstante, lo anterior, el derecho de suscripción preferente será negociable, desde el tercer día hábil siguiente a la apertura hasta el cierre del Periodo de Suscripción Preferente.

Solicitud de Acciones Adicionales.

Durante el Periodo de Suscripción Preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores que hayan adquirido derechos de suscripción preferente, podrán solicitar en el momento de ejercitar sus derechos de suscripción preferente, adicionalmente y con carácter firme, incondicional e irrevocable, la suscripción de Acciones Adicionales de la Sociedad (las "**Acciones Adicionales**"), siempre que a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente quedaran acciones no suscritas en ejercicio de los derechos de suscripción preferente (las "**Acciones Sobrantes**") y, por tanto, no se hubiera cubierto el importe total del Aumento de Capital.

Para poder solicitar Acciones Adicionales, el Accionista Legitimado o Inversor deberá haber ejercitado al menos una parte de los derechos de suscripción preferente que tenga depositados en la entidad participante (la "**Entidad Participante**") ante la que solicite Acciones Adicionales.

Procedimiento de ejercicio.

Para ejercitar los derechos de suscripción preferente y, en su caso, solicitar la suscripción de Acciones Adicionales, los Accionistas Legitimados y/o los Inversores deberán dirigirse a la Entidad Participante de Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritos los derechos de suscripción preferente, indicando su voluntad de ejercitar su derecho de suscripción preferente y, en su caso, de solicitar la suscripción de Acciones Adicionales.

Las órdenes se entenderán formuladas con carácter firme, incondicional e irrevocable. Las órdenes relativas a la solicitud de Acciones Adicionales deberán formularse por un número de acciones determinado, no tendrán límite cuantitativo en lo que se refiere a su solicitud, y se entenderán también formuladas con carácter firme, incondicional e irrevocable, sin perjuicio de que puedan no ser atendidas en parte o en su totalidad, en aplicación de las reglas de asignación de Acciones Sobrantes descritas en el apartado siguiente.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se deberá realizar por los suscriptores en el momento de la suscripción de las Acciones Nuevas (es decir, al tiempo de formular la orden de suscripción) y

a través de las Entidades Participantes por medio de las cuales hayan cursado sus órdenes de suscripción.

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

Periodo de Asignación de Acciones Adicionales (segunda vuelta).

En el supuesto de que se hubiesen ejercitado la totalidad de los derechos de suscripción preferente y, por lo tanto, se hubiese suscrito en ese momento la totalidad del Aumento de Capital no habrá lugar a la asignación de Acciones Adicionales.

Si, por el contrario, quedasen Acciones Sobrantes, se abrirá un proceso de asignación de Acciones Adicionales en el que se distribuirán dichas Acciones Sobrantes en la forma que se indica a continuación entre los Accionistas Legitimados y los Inversores que hubiesen solicitado la suscripción de Acciones Adicionales.

La asignación de Acciones Adicionales tendrá lugar no más tarde de las 17:30 horas de Madrid del quinto día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Periodo de Suscripción Preferente (el "**Periodo de Asignación de Acciones Adicionales**"). Por tanto, está previsto que la citada asignación de Acciones Adicionales tenga lugar el 23 de abril de 2019.

Este día, la Entidad Agente asignará las Acciones Sobrantes a los Accionistas Legitimados o Inversores que hubieran solicitado la adjudicación de Acciones Adicionales de acuerdo con las reglas indicadas a continuación:

- Se asignarán a los Accionistas Legitimados e Inversores que hubiesen solicitado la adjudicación de Acciones Adicionales, un número de Acciones Sobrantes igual al número de Acciones Adicionales solicitadas en cada petición salvo que el número de Acciones Adicionales solicitadas totales sea superior al número de Acciones Sobrantes, en cuyo caso la entidad agente practicará un prorrateo conforme a las siguientes reglas:
 - i) las Acciones Sobrantes se adjudicarán de forma proporcional al volumen de Acciones Adicionales solicitadas, utilizando para ello, el porcentaje que el número de acciones solicitadas por cada solicitante represente respecto del total de las Acciones Adicionales solicitadas. El número de Acciones Adicionales a entregar a cada solicitante se determinará aplicando el porcentaje, así calculado relativo a su solicitud, sobre el total de Acciones Sobrantes redondeando a número entero por defecto
 - ii) Las acciones 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.

En el supuesto de que, tras la adjudicación de las Acciones Nuevas indicada con anterioridad, continuarán existiendo Acciones Sobrantes, se podrá iniciar el Periodo de Asignación Discrecional.

Por su parte, la Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes a través de las que se

efectuaron solicitudes de Acciones Adicionales el número de Acciones Sobrantes asignadas en el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales. Las Acciones Sobrantes asignadas se entenderán suscritas durante el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales. La Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes para que éstas comuniquen a los Accionistas Legitimados e Inversores las acciones asignadas en el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales no más tarde de las 18:00 horas de Madrid del quinto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, es decir, previsiblemente, el 23 de abril de 2019.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente y el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales deberá realizarse por parte de las Entidades Participantes el octavo día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, esto es, previsiblemente el 26 de abril de 2019, no más tarde de las 9:00 horas de Madrid.

Periodo de Asignación Discrecional (tercera vuelta)

Si una vez finalizado el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales, existieran Acciones Sobrantes, se iniciará a continuación, en su caso, el periodo de asignación de las Acciones de Asignación Discrecional. Se ofrecerá la suscripción de las mismas a inversores cualificados o hasta un máximo de 150 personas físicas o jurídicas que no tengan la condición de inversores cualificados y que a tal efecto designe el Consejo de Administración de la Sociedad. Este se iniciará previsiblemente a las 9:00 horas de Madrid del día sexto día hábil bursátil posterior al de finalización del Periodo de Suscripción Preferente, es decir, previsiblemente el día 24 de abril de 2019 y finalizará no más tarde de las 12:00 horas de Madrid del mismo día (el "**Periodo de Asignación Discrecional**").

Las órdenes relativas a la solicitud de Acciones Discrecionales deberán formularse por un número de acciones determinado, no tendrán límite cuantitativo en lo que se refiere a su solicitud, y se entenderán también formuladas con carácter firme, incondicional e irrevocable, sin perjuicio de que no sean atendidas en parte o en su totalidad.

La Sociedad comunicará la asignación definitiva de las Acciones de Asignación Discrecional a la Entidad Agente no más tarde de las 12:30 horas de Madrid del sexto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, es decir, previsiblemente, el 24 de abril de 2019. La Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes para que éstas comuniquen a los Accionistas Legitimados e Inversores las acciones asignadas en el Periodo de Asignación Discrecional no más tarde de las 17:30 horas de Madrid del sexto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, es decir, previsiblemente, el 24 de abril de 2019. El desembolso de dichas acciones por los suscriptores está previsto que se efectúe al segundo día hábil bursátil siguiente al de la asignación definitiva de las acciones, es decir, previsiblemente, el 26 de abril de 2019.

Cierre anticipado del Aumento de Capital.

No obstante, lo previsto en los apartados anteriores, la Sociedad podrá en cualquier momento dar por concluido el Aumento de Capital de forma anticipada una vez que haya concluido el Periodo de Suscripción Preferente, todo ello como consecuencia de la posibilidad de que tenga lugar la suscripción completa.

Supuestos de revocación de la oferta.

No existe ningún supuesto que pueda dar lugar al desistimiento o revocación de la emisión de Acciones Nuevas, al margen de las que pudieran derivarse del cumplimiento de una resolución judicial o administrativa, o de la concurrencia de cualquier causa legal.

En el supuesto de que las suscripciones no lleguen al importe total y, en cualquier momento, tras el cierre del Periodo de Suscripción Preferente, podrá declararse la suscripción incompleta del Aumento de Capital.

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de que, entre el registro de la presente Nota de Valores y la entrega de las Acciones Nuevas ocurra un supuesto que implique la necesidad de elaborar un suplemento al presente Folleto de acuerdo con el artículo 22 del RD 1310/2005, los inversores que hayan aceptado suscribir Acciones Nuevas 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.

Entrega de las acciones.

Efectuada la inscripción de la escritura del Aumento de Capital en el Registro Mercantil de Madrid (que se espera tenga lugar el día 8 de mayo de 2019), ésta se entregará a Iberclear y al MAB.

Los titulares de las Acciones Nuevas tendrán derecho a obtener de las Entidades Participantes los correspondientes certificados de legitimación.

Admisión a cotización de los valores.

Una vez (i) inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de Aumento de Capital en virtud de la cual se emitirán las Acciones Nuevas, (ii) presentada copia autorizada o testimonio notarial de la citada escritura en Iberclear e (iii) inscritas las Acciones Nuevas como anotaciones en cuenta por Iberclear y las Entidades Participantes, se tramitará la incorporación de las Acciones Nuevas al Mercado Alternativo Bursátil.

Procedimiento de desembolso.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente, por parte de los suscritores se hará efectivo en el momento de presentar la solicitud de suscripción a través de las Entidades Participantes ante las que se cursen las correspondientes órdenes.

Según el calendario previsto, las Entidades Participantes abonarán al Banco Agente los importes correspondientes al desembolso de las acciones nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente, en el de Acciones Adicionales y, en su caso, en las asignadas en el Periodo de Asignación Discrecional, no más tarde de las 9:00 horas del octavo día hábil bursátil siguiente al de finalización del Periodo de Suscripción Preferente, lo que se estima que tenga lugar el día 26 de abril 2019.

El calendario de la suscripción de Acciones Nuevas sería el siguiente:

Actuación	Fecha Estimada
Aprobación Documento de Registro y Nota de Valores por la CNMV.	12 marzo 2019
Hecho Relevante comunicando el registro de la Nota de Valores.	12 marzo 2019
Publicación del anuncio en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) y última fecha de cotización de las acciones "con derecho" ("Last trading Date")	13 marzo 2019
Hecho Relevante Comunicando el Inicio del Periodo de Suscripción Preferente y de solicitud de acciones adicionales.	13 marzo 2019
Inicio periodo de suscripción preferente y de solicitud de Acciones Adicionales.	14 marzo 201
Primera fecha de cotización de las acciones "sin derechos" ("Ex Date")	14 marzo 2019
Fecha de corte en la que Iberclear determinará las posiciones para la asignación de derechos de suscripción preferente ("Record Date")	15 marzo 2019
Fecha de abono ("Payment Date") de los derechos de suscripción preferente por Iberclear	18 marzo 2019
Primer día de cotización de los derechos de suscripción preferente	18 marzo 2019
Último día de cotización de los derechos de suscripción preferente	12 abril 2019
Finalización periodo de suscripción preferente y de solicitud de Acciones Adicionales.	14 abril 2019
En su caso, inicio del Periodo de Asignación de Acciones Adicionales	23 abril 2019
Finalización del Periodo de Asignación de Adicionales	23 abril 2019
Hecho Relevante comunicando las Acciones Nuevas suscritas durante el periodo preferente y en su caso el resultado del periodo de Asignación de Acciones Adicionales	24 abril 2019
Inicio del Periodo de Asignación Discrecional.	24 abril 2019
Finalización del Periodo de Asignación Discrecional	24 abril 2019
Hecho relevante comunicando el resultado de la ampliación de capital detallando el número de Acciones Nuevas suscritas.	25 abril 2019
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	26 abril 2019
Desembolso por parte de las entidades participantes de los importes correspondientes a las acciones suscritas en el Periodo de Asignación Discrecional.	26 abril 2019
Otorgamiento escritura pública de aumento de capital.	26 abril 2019
Inscripción del aumento de Capital en el Registro Mercantil.	8 mayo 2019
Asignación por Iberclear de las referencias de registro de las Acciones Nuevas y autorización por el MAB de su incorporación al Mercado.	10 mayo 2019
Hecho Relevante comunicando la supervisión de los requisitos de admisión por el MAB y fecha prevista de incorporación al mercado.	13 mayo 2019
Equiparación de las acciones.	14 mayo 2019
Inicio de negociación de las Acciones Nuevas.	14 mayo 2019
Hecho Relevante comunicando el inicio de la negociación de las Acciones Nuevas.	14 mayo 2019

E.4	Descripción de cualquier interés que sea importante para la emisión/oferta, incluidos los conflictivos	No procede.
E.5	Nombre de la persona o de la entidad que se ofrece a vender el valor. Acuerdos de no enajenación: partes implicadas; e indicación del período de bloqueo	No procede. Se trata de una oferta de suscripción de acciones emitidas en ampliación de capital
E.6	Cantidad de porcentaje de la dilución inmediata resultante de la oferta	Aquellos accionistas que no ejerciten el derecho de suscripción preferente podrían ver diluida su participación en un máximo de 15,33 % suponiendo niveles de autocartera actuales.
E.7	Gastos estimados aplicados al inversor por el emisor o el oferente	El emisor no repercutirá gastos al suscriptor por las acciones nuevas. Tampoco se devengarán gastos por la inscripción de las nuevas acciones de Vitruvio en los registros contables de las Entidades Participantes. No obstante, las Entidades Participantes en las que estén abiertas las cuentas de los titulares de las acciones de Vitruvio podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración que libremente determinen, derivados del mantenimiento de los valores en los registros.

II. FACTORES DE RIESGO.

Los negocios, las operaciones y los resultados de Vitruvio Real Estate Socimi, S.A. ("**Vitruvio**", la "**Sociedad**", el "**Emisor**" o la "**Compañía**"), está sujeto a riesgos como consecuencia de los cambios en las condiciones competitivas, económicas, políticas, legales, regulatorias, sociales, de negocios y financieras, que cualquier potencial inversor debe tener en cuenta y que se incluyen a continuación. Cualquiera de estos riesgos podría provocar un impacto sustancial negativo en la situación financiera, los negocios o el resultado de explotación de Vitruvio.

Asimismo, futuros factores de riesgo, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por Vitruvio en el momento actual, también podrían afectar a los negocios, los resultados de explotación o a la situación financiera de Vitruvio.

1. FACTORES DE RIESGO ASOCIADOS AL EMISOR.

1.1 Riesgos derivados del endeudamiento de la sociedad.

1.1.1 Endeudamiento y capacidad de pago.

La Sociedad tiene una deuda financiera bruta de 31.295.674 euros a 30 de junio de 2018 y de 38.376.659,42 euros a 31 de diciembre de 2017, y, lo que representa, respectivamente, un 89,15% y un 90,75% del total del pasivo y determina unas ratios de apalancamiento, calculados sobre la deuda financiera neta, de 39,03% y 63,28%¹, respectivamente. En el caso de que la Compañía no generase caja suficiente o no consiguiese refinanciar la deuda, podría tener dificultad en el cumplimiento de las obligaciones de pago de la misma. El incumplimiento en el pago de la deuda o de las ratios financieras exigidas y descritas en el apartado 10.1.5, podría tener un efecto negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados y en la valoración de la Sociedad.

Como se detalla en el apartado 1.2, el régimen fiscal especial de SOCIMI's al que está sometido la Entidad, obliga a la Sociedad a un reparto mínimo de dividendos que puede interferir en la capacidad de repagar la deuda. No obstante, Vitruvio ha cumplido con la obligación legal de reparto de dividendos, sin que esta circunstancia haya influido negativamente en su capacidad para atender del servicio de la deuda.

Por otra parte, para atender el pago del principal de la deuda a su vencimiento, la sociedad podría vender activos inmobiliarios. No obstante, la enajenación de inmuebles antes del cumplimiento del periodo mínimo de tenencia de tres años, al que obliga el citado régimen especial fiscal, 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 30 de junio de 2018, una serie de inmuebles, cuyo valor neto contable total ascendía a 25.385.181,47 euros, han cumplido el periodo mínimo de permanencia al que se refiere el régimen fiscal especial, concretamente los situados en: C/Ayala, C/Segovia, C/Bravo Murillo, C/General Alvarez de Castro, C/Marqués de la Ensenada, Av. Valladolid, C/General Pardiñas, C/López de Hoyos, y C/Goya, por lo podrían ser enajenados sin dar lugar al pago de impuestos no previstos.

¹ Dichos parámetros y ratios se definen en el capítulo 26 por tratarse de Medidas Alternativas de Rendimiento o APM's por sus siglas en inglés.

Los estatutos sociales de Vitruvio imponen al órgano de administración una limitación relativa al ratio de Endeudamiento Financiero de la Compañía², 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 medido sobre el valor de mercado de los inmuebles, era a 30 de junio de 2018 del 28,16% y a 31 de diciembre de 2017 del 35,80 %.

1.1.2 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. A pesar de que la sociedad procura cubrir los riesgos derivados de las variaciones de los tipos de interés con contratos de permuta de tipos de interés, (IRS), una subida de tipos de interés provocaría un aumento de los costes, afectando tanto al beneficio, como a la capacidad de realizar nuevas inversiones.

En la actualidad, Vitruvio tiene toda la deuda pactada a un tipo de interés variable, y referenciada al Euribor a un año, por lo que una subida del tipo de referencia tendrá una incidencia negativa en la cuenta de resultados de la compañía. Como se ha mencionado antes, para atenuar la exposición a este riesgo, la Sociedad ha suscrito contratos de permuta de tipos de interés que, a fecha de 30 de junio de 2018, dan cobertura al 88,23% de la deuda de la sociedad. No obstante, en tanto los tipos variables no superaran los fijos de la cobertura, el aumento del tipo de interés tendrá efectos negativos en la cuenta de resultados de la Sociedad.

Vitruvio estima que una subida del Euribor a un año del 0,5% supondría un aumento en los gastos por intereses de unos 164.649 euros anuales.

1.1.3 Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos.

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 SOCIMI. El régimen fiscal especial de las SOCIMI establece la obligación de reparto mínimo efectivo del 80% del beneficio distribuible derivado de las rentas provenientes del arrendamiento, del 100% de las procedentes de la obtención de dividendos de otras SOCIMIS en la que tengan participación o del 50% del beneficio procedente de las rentas obtenidas por la enajenación de inmuebles afectos. En estas circunstancias la Sociedad podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie para no perder el régimen especial SOCIMI o alternativamente, a 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 y en las expectativas de la Sociedad.

² Dicho parámetro se encuentra definido y conciliado en el capítulo 26 (APM's)

1.2 Riesgos fiscales.

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

La Sociedad optó por el régimen fiscal especial de SOCIMIs el 10 de julio de 2015 y notificó dicha opción a las autoridades tributarias el 23 de septiembre del mismo año, por lo que tributará en el IS al 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 en España, podrían tener un efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

1.2.1 Aplicación del gravamen especial.

La Sociedad podría 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 tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%.

Finalmente, 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.

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 Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMIs.

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 alguna de las circunstancias siguientes:

- (i) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de

negociación.

- (ii) 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.
- (iii) 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.
- (iv) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs.
- (v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, 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, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

1.2.3 Modificaciones en el Régimen Fiscal

La disposición final décimo octava del proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado, que presentó el gobierno para el ejercicio 2019, establecía una modificación de la fiscalidad del régimen SOCIMI consistente en la tributación al tipo impositivo del 15% de las rentas obtenidas por la entidad, que no sean objeto de distribución. El proyecto de ley no ha sido aprobado y se han convocado elecciones generales. Pero no se puede descartar que el gobierno que se forme tras las elecciones adopte medidas de la misma naturaleza. Vitruvio, desde su admisión a negociación en el MAB en el año 2016 ha repartido como dividendo el 100% del beneficio distribuable, pero en caso de que no pudiera mantener esta política y la modificación legal entrara en vigor, la cuenta de resultados se vería afectada por esta circunstancia reduciendo el beneficio neto de la entidad.

1.3 Riesgos operativos.

1.3.1 Potencial conflicto 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.

La Sociedad firmó con AM7 Proyectos, S.L. (en adelante “AM7”) un contrato de gestión de los activos. Los administradores solidarios de la sociedad Gestora (“AM7”), Don Joaquín López-Chicheri Morales, Don Sergio Olivares Requena y Don Pablo Uriarte Pérez-Moreiras, son, a su vez, miembros del Consejo de Administración de Vitruvio, por lo que, en determinadas circunstancias, podrían anteponerse sus intereses como proveedores de servicios o viceversa.

No obstante, los servicios prestados por “AM7” han sido delimitados contractualmente y, a su vez, “AM7” ha manifestado su predisposición para gestionar los activos de manera independiente. El contrato ha sido sometido a la consideración de los accionistas que lo aprobaron por un 82,65% en la Junta General celebrada el 11 de noviembre de 2015. El contrato se elevó a público mediante escritura otorgada ante el notario Don Francisco Javier Piera Rodríguez, en fecha 26 de noviembre de 2015, bajo el número 4.534 de su protocolo. Dicho contrato fue modificado por acuerdo de la Junta General celebrada el día 1 de junio de 2017 con efectos a partir de 2018. Su contenido se detalla en el apartado 22.1.

1.3.2 Riesgos asociados al marco regulatorio que afecta al negocio de Vitruvio.

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 afectarán negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

A título enunciativo, las actividades de la sociedad se encuentran afectadas por la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, la Ley 11/2009 de SOCIMI's, la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal, y el Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, entre otras.

En fecha 5 de marzo se ha publicado en el BOE el Real Decreto Ley 7/2019 de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, por el que, entre otras, se introducen unas modificaciones en la normativa de arrendamientos urbanos. Cabe destacar la extensión de la duración mínima del contrato de vivienda el establecimiento de un límite de garantías adicionales a la fianza y las medidas sobre la actualización de rentas. La entrada en vigor se produce al día siguiente de su publicación y afectará a los contratos que se otorguen a partir de dicha fecha.

Vitruvio está estudiando cómo le afectan estas medidas y analizando las fórmulas o coberturas que le permitieran mitigar los riesgos de crédito o el impacto potencialmente negativo de estas medidas.

En general, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias, o un cambio 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.

Ante una modificación de la regulación de las licencias urbanísticas existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas y podría ocasionar, 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, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, estas se concedan a su debido tiempo.

1.3.3 Riesgo de concentración de clientes.

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.

Las rentas por arrendamientos de clientes se encuentran relativamente diversificadas; ningún cliente representa más del 17% de las rentas totales de Vitruvio. Solo un cliente representa, de forma aproximada, el 16% de los ingresos totales, por arrendamiento de Vitruvio. Y solamente cinco arrendatarios más representan una facturación superior al 5%, como consecuencia, en el caso de uno de ellos, de arrendamientos múltiples. El 40% de las rentas por arrendamientos de la Sociedad están distribuidas entre clientes que representan menos del 3% en la facturación.

A continuación, se detallan los principales clientes, junto con el porcentaje de facturación que representan en la fecha de 30 de junio de 2018:

Cliente	Porcentaje de Facturación
Banco Caixa Geral, S. A	16%
Almacenes Metalúrgicos, S. A	10%
La Sirena Alimentación Congelados, S. L	7%
Múltiples Transportes Envases de España	6%
Hydra Artea, S. L	6%
Consulado General de Brasil en España	6%

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.

1.3.4 Riesgos derivados de incertidumbre política.

El Gobierno no ha visto respaldado su proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado lo que le ha obligado a convocar elecciones generales para el día 28 de abril de 2019.

En estas circunstancias es posible que la aprobación de los Presupuestos Generales para el año 2019 se retrase considerablemente, e incluso que solo quepa la prórroga de los correspondientes al año 2018. La demora en la tramitación o la adopción de medidas legislativas no previstas puede afectar, en general, a la economía española, si bien es difícil prever en qué medida.

Vitruvio no espera que esta situación, en sí, pueda afectar de manera sustancial a sus operaciones, pero sí puede ocasionar, modificaciones en el entorno económico y, en especial, en los mercados financieros y en las condiciones crediticias.

En el ámbito territorial, se mantienen las incertidumbres sobre la situación política en Cataluña, sin que existan garantías de que la relación la Generalitat con el Gobierno Central no se deterioren, lo que impide descartar que, en un futuro próximo, concurran las circunstancias que obliguen a la

aplicación del artículo 155 de la Constitución Española y a la suspensión del Estatuto de Autonomía.

Vitruvio tiene situados en Cataluña activos que representan un 4% del total de los activos inmobiliarios según su valoración bruta. Tales activos podrían verse incursos en contingencias de difícil previsibilidad, pero sin duda, podrían sufrir correcciones valorativas a la baja.

2. FACTORES DE RIESGO ASOCIADOS AL SECTOR INMOBILIARIO.

2.1 La competencia de otros operadores a través de la oferta de otros inmuebles (principalmente oficinales y locales comerciales) localizados en la misma zona podrían tener un efecto adverso en el negocio, la situación y los resultados de operaciones financieras de la Sociedad.

La oferta comercial de la Sociedad se enfrenta a la competencia de otras viviendas, locales comerciales y de oficinas en las provincias de Madrid, Barcelona 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 de vivienda, locales comerciales y de las oficinas 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 del segundo trimestre de 2018 es:

Cartera de Vitruvio atendiendo al uso

37% Residencial
27% Comercial
24% Oficinas
12% Industrial

2.2 La influencia de los ciclos económicos en la actividad de la compañía.

El sector inmobiliario es muy sensible al entorno económico-financiero en el que se desenvuelve el emisor. Los ingresos de la Sociedad, así como la valoración de los activos, dependen en gran medida, de la oferta y la demanda de inmuebles, la inflación, los tipos de interés, el consumo, la tasa de crecimiento económico, o de la modificación o establecimiento de normativa de aplicación.

En épocas muy recientes, y después de más de una década de crecimiento económico y especulación inmobiliaria, el sector se vio inmerso en una crisis sin precedentes que supuso la quiebra de muchos operadores, la restricción del crédito promotor e hipotecario y una bajada generalizada de los precios, tanto del alquiler como de los activos inmobiliarios.

Dicha situación comenzó a cambiar de signo a finales del 2014 y acumula ya tres años de incremento de la demanda y de reactivación del sector.

Aunque el ciclo alcista parece haberse fundado en un crecimiento de la demanda basado en la moderación del endeudamiento familiar, recuperación de las tasas de empleo y la confianza en el consumo y en la inversión, causas que no favorecen la volatilidad, si es cierto que el precio de la vivienda acumula incrementos sustanciales en los últimos años, especialmente en Madrid, Barcelona y Baleares, lo que podría propiciar la realización de ventas, lo que podría influir en una corrección a la baja de los precios inmobiliarios y de la cartera residencial de Vitruvio.

Vitruvio tiene una cartera de activos que combina edificación residencial, comercial, oficinas y, residualmente, industrial con una filosofía patrimonialista y no especulativa. Sin embargo, un cambio de ciclo que suponga una bajada generalizada de los precios de los activos y/o de los alquileres afectara negativamente a los resultados y la situación patrimonial de la sociedad.

2.3 Concentración geográfica.

Los activos que la Sociedad posee en las provincias de Madrid, Vizcaya y Barcelona, representan prácticamente el 93% del total de su cartera de inmuebles. Por ello, en caso de producirse modificaciones urbanísticas específicas de dichos Ayuntamientos o Comunidades Autónomas 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.

2.4 Grado de liquidez de las inversiones.

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser más ilíquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que la Sociedad decidiera o necesitara efectuar desinversiones inmobiliarias, su ejecución podría estar sujeta a condicionantes de plazo y/o precio que incidirían en los resultados de la sociedad o en la capacidad para hacer frente a sus obligaciones de pago.

2.5 Riesgos asociados a la valoración.

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 (“Royal Institution of Chartered Surveyors”). Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tienen 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.

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 no ha considerado necesaria la dotación de deterioros sobre el valor registrado de sus activos, pues las valoraciones de expertos independientes han resultado superiores a los valores contables.

Sin embargo, a la fecha de formulación de los Estados Financieros Intermedios, se reconoce un deterioro por importe de 83.065,38 euros que afecta a los activos de Palencia, como consecuencia de la necesidad de efectuar unas reparaciones importantes, y de un trastero en Madrid.

El valor neto contable de los activos inmobiliarios y concesiones asimiladas de la Sociedad es a

30 de junio de 2018 de 99.133.671,52 euros. La valoración de mercado de los activos según expertos independientes fue para dicha fecha de 111.115.000 euros. Dicha valoración, realizada con arreglo a la metodología RICS constituye el GAV (Gross Asset Value). A partir de este parámetro, el Consejo de Administración determinó, a esa misma fecha de 30 de junio de 2018 el NAV o Net Asset Value, que se fijó en 83,036 millones de euros. La determinación y empleo de estos parámetros se explica en la sección relativa a las APM's. apartado 26.

2.6 Riesgo de daños de los inmuebles.

Los inmuebles de la Sociedad están expuestos a daños procedentes de posibles incendios, inundaciones, accidentes u otros desastres naturales. Si alguno de estos daños no estuviese asegurado o supusiese un importe mayor a la cobertura contratada, la Sociedad tendría que hacer frente a los mismos incluso podría incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de daños producidos en otros bienes y en las personas, además de a la pérdida relacionada con la inversión realizada y los ingresos previstos, con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados, valoración o reputación de la Sociedad.

2.7 Riesgos derivados de la posible oscilación en la demanda para la ocupación de los inmuebles y la consecuente disminución en los precios de alquiler.

En el caso de que los arrendatarios decidiesen no renovar sus contratos en la fecha de vencimiento de estos, la Sociedad podría tener dificultades en encontrar nuevos inquilinos, por lo que podría verse obligada a rebajar los precios de la oferta de arrendamiento incidiendo negativamente en los resultados de la compañía. Los periodos medios de los contratos medidos por su plazo contractual son los siguientes:

Tipo de Arrendamiento	Periodo medio
Residencial	2,66 años
Oficinas	5,75 años
Locales comerciales:	14,73 años
Industrial	8,4 años

3. FACTORES DE RIESGO LIGADOS A LOS VALORES OFERTADOS.

3.1 Riesgo de falta de liquidez.

Las acciones de la Sociedad se encuentran admitidas a negociación en la modalidad de fixing en el Mercado Alternativo Bursátil, que es un sistema multilateral de negociación lo que supone una liquidez limitada y no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones ni de su nivel de liquidez. Los potenciales inversores deben tener en cuenta que la venta de los títulos de su inversión en la Sociedad puede estar condicionada a la existencia de órdenes de compra salvo la liquidez limitada proporcionada por el proveedor de liquidez. Durante el ejercicio 2018 se negociaron en el MAB acciones de Vitruvio por importe aproximado de 6 millones de euros.

La entidad tiene suscrito un contrato de liquidez con la entidad Renta 4 Banco, S.A. (“Proveedor de Liquidez”) por la que esta entidad es mandatada para ejecutar operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil, de acuerdo con el régimen previsto por las circulares del Mercado con el fin de atender órdenes de compra y venta de acuerdo con lo previsto en la Instrucción operativa 18/2016 del MAB.

Renta 4 Banco, S.A es una sociedad de nacionalidad española, con CIF A-82473018, que tiene su domicilio en Madrid, Paseo de la Habana, 74.

3.2 Evolución de la cotización.

El valor de la acción en el Mercado Alternativo Bursátil puede sufrir oscilaciones relevantes como consecuencia de la relativa iliquidez de la acción, lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

El valor de cotización de las nuevas acciones de Vitruvio puede ser volátil. La limitada liquidez del mercado en el que se negocian y la operativa en la que se desenvuelve el proveedor de liquidez puede ocasionar descensos en la cotización de hasta un 10% diario sin un volumen significativo de operaciones. Factores tales como la percepción por parte del mercado del aumento de capital objeto del presente Folleto, la evolución de los resultados o situación financiera de la Sociedad o las previsiones sobre los mismos, la publicidad negativa, los cambios en las recomendaciones de los analistas bursátiles, la evolución del sectores en el que Vitruvio opera o cambios en la regulación que afecten al negocio Inmobiliario, así como las condiciones globales de los mercados financieros, de valores o del sector inmobiliario, o cualesquiera otros factores más allá del control de Vitruvio, podrían tener un efecto negativo en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad.

La venta de un número significativo de acciones de la Sociedad, en el mercado, una vez llevado a cabo la admisión de acciones nuevas, o la expectativa, fundada o no, de que estas ventas se pueden producir, podría afectar negativamente al precio de cotización de las acciones.

Por lo anterior, no puede asegurarse que las acciones nuevas vayan a cotizar a un precio igual o similar al que se ha realizado la emisión.

3.3 Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos.

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe un riesgo de que, a pesar de generar beneficios, Vitruvio no tenga suficiente caja para cumplir,

dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI que se han descrito en el apartado 1.1.3. anterior. Si la Sociedad no tuviera suficiente tesorería, para cumplir con los requisitos del régimen especial, podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, también podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

3.4 Posibilidad de dilución.

Como consecuencia de esta Ampliación de Capital, aquellos accionistas que no ejerciten su derecho de suscripción preferente verán diluida su participación en el capital social de la Sociedad hasta un máximo del 15,33 %.

Al margen de esta ampliación de capital, la Sociedad llevará a cabo en el futuro aumentos de capital adicionales con el fin de proseguir su política de inversiones.

En el supuesto de realizarse estas ampliaciones de capital adicionales, 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”).

3.5 Liquidez de las nuevas acciones en caso de retraso en la admisión a negociación.

Una vez inscrita la Escritura Pública relativa a la ampliación de capital en el Registro Mercantil, la Sociedad solicitará la admisión a cotización de las acciones nuevas en el Mercado Alternativo Bursátil.

Se estima que las nuevas acciones serán admitidas a negociación una vez finalizados los periodos de suscripción, por lo que se espera puedan estar en cotización no más tarde del 14 de mayo de 2019. No obstante, la admisión a cotización de las acciones puede sufrir retrasos como consecuencia de incidentes registrales, retrasos en la aprobación por parte del MAB y otros difíciles de prever que podrían ocasionar un perjuicio al inversor.

3.6 Incertidumbre sobre el desarrollo de un mercado activo para los derechos de suscripción preferente.

Los derechos de suscripción preferente relativos al Aumento de Capital serán negociables en el Mercado Alternativo Bursátil durante el periodo que va desde el tercer día posterior a la apertura del Periodo de Suscripción Preferente hasta el cierre del mismo.

La Sociedad no puede asegurar que se vaya a desarrollar un mercado de negociación activo de los referidos derechos en el Mercado durante el mencionado periodo, o que, a lo largo del mismo, vaya a haber suficiente liquidez para los mismos.

Asimismo, dado que el precio de negociación de los Derechos de Suscripción Preferente depende del precio de negociación de las acciones de Vitruvio, una eventual caída significativa de la cotización de las acciones de la Compañía podría afectar negativamente al valor de los dichos derechos y, por lo

tanto, puede verse afectado por los mismos riesgos que los de las acciones de la Sociedad.

Vitruvio no puede asegurar que el precio de negociación de sus acciones no caerá por debajo del precio de suscripción de las Acciones Nuevas después de que los titulares de los Derechos de Suscripción Preferente hayan decidido ejercitarlos. Si esto ocurriese, los titulares de los Derechos de Suscripción Preferente que los hayan ejercitado se habrán comprometido firme e irrevocablemente a adquirir acciones de nueva emisión de la Sociedad a un precio superior al del mercado y, por tanto, sufrirán una pérdida. Además, la Compañía tampoco puede asegurar a los titulares de los Derechos de Suscripción Preferente que, después del ejercicio de sus referidos derechos, consigan vender sus acciones a un precio igual o superior al precio de suscripción.

3.7 Posibilidad de que la ampliación no se suscriba total o parcialmente.

La Sociedad no ha suscrito ningún contrato de colocación o aseguramiento de la emisión.

La Sociedad no puede asegurar el éxito de la emisión, ni que quede suscrita en mayor o menor medida aun cuando tenga que hacer frente a los costes que supone y no se obtengan fondos suficientes para aplicarlos a sus fines. Como consecuencia de ello, si la acción registrara descensos en sus valores de negociación, los accionistas que hayan suscrito Nuevas Acciones podrían experimentar pérdidas por ello.

La Sociedad tiene conocimiento de las siguientes declaraciones de interés en suscribir la ampliación de capital:

- (i) “*Onchena, S.L.U.*”: 800.000 - 1.000.000 euros, interés transmitido a través del consejero Don Sergio Álvarez Sanz.
- (ii) “*Torrealba y Bezares, S.L.*”: 400.000 euros, interés transmitido por su representante en el Consejo, Don José Antonio Torrealba Elías.
- (iii) El consejero Don Pablo Uriarte Pérez-Moreiras: 10.000 euros.
- (iv) “*Inversiones Financieras Pepes Sicav S.A.*”: 200.000 euros, interés transmitido por el consejero “*Jopa Family Office, S.L.*”.

Estas declaraciones de interés representan un importe de 1.650.000 euros lo que suponen un 11% del importe máximo de la ampliación.

Ningún otro accionista distinto de Onchena S.L.U. tiene una participación superior al 5% (Participación Significativa a efectos de la normativa del Mercado Alternativo Bursátil en el que se negocian sus acciones).

III. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

(Redactado según el Anexo XXV del Reglamento (CE) nº 809/2004, de la Comisión Europea de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE, modificado por el Reglamento Delegado UE nº 486/2012 de la Comisión de 30 de marzo de 2012 aplicable a PYME y entidades de reducida capitalización de mercado)

1. PERSONAS RESPONSABLES.

1.1 Identificación de las personas responsables.

D. Joaquín López-Chicheri Morales en su condición de Presidente y Consejero-Delegado del Consejo de Administración de Vitruvio, en virtud de la escritura de designación de Presidente y Consejero-Delegado, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, otorgada el 2 de noviembre de 2015, bajo el número 4.061 de orden de su protocolo, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento de Registro, cuyo formato se ajusta al Reglamento (CE) nº 809/2004, de la Comisión, de fecha 29 de abril de 2004, modificado por el Reglamento Delegado (UE) nº 486/2012 de la Comisión de 30 de marzo de 2012.

1.2 Declaración de las personas responsables confirmando la veracidad de la información contenida en el Documento de Registro.

D. Joaquín López-Chicheri Morales, en su condición de Presidente y Consejero-Delegado del Consejo de Administración de Vitruvio, asume la responsabilidad del Documento de Registro y asegura que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que la información contenida en el Documento de Registro, esta es, según su conocimiento, conforme a la realidad y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. AUDITORES DE CUENTAS.

2.1 Nombre y dirección de los auditores de cuentas.

Las Cuentas Anuales individuales de Vitruvio correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2017 han sido auditadas por Mazars Auditores, S.L.P. Los Estados Financieros Intermedios correspondientes al primer semestre de 2017 y del mismo periodo del ejercicio 2018 han sido objeto de revisión limitada por Mazars Auditores S.L.P.

Mazars Auditores, S.L.P. está domiciliada en calle Alcalá 63, 28014 de Madrid, con CIF B-61622262 y núm. S1189 de inscripción en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC).

2.2 Justificación de la renuncia o revocación de los auditores de cuentas.

Durante el periodo cubierto por la información seleccionada no se han producido renunciaciones o revocaciones de los auditores de cuentas de la Sociedad.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA.

La información financiera de Vitruvio contenida en el presente Documento de Registro 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, y el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como en la demás legislación mercantil vigente.

3.1 Información financiera histórica seleccionada.

La información contenida en el presente epígrafe debe leerse conjuntamente con la información financiera incluida en el epígrafe 20 de la presente sección del Folleto. Se incluye información financiera seleccionada de Vitruvio correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016. Ambos ejercicios han sido auditados, sin embargo, a efectos del folleto, la información que se incluye en todas las tablas correspondiente al ejercicio 2016 no coincide con la contenida en las Cuentas Anuales auditadas de dicho ejercicio, sino que procede de la columna del 2016 incluida en las Cuentas Anuales del 2017 auditadas. En estas Cuentas Anuales de 2017 se re-expresó la columna relativa al ejercicio 2016 debido a que, en junio de 2017, el Órgano de Administración de la Sociedad cambió el criterio de clasificación de las pólizas de crédito con vencimientos superiores a más de un año pasando a considerar pasivo a largo plazo 2.932.646,46 euros que estaban clasificados como pasivo a corto plazo en las Cuentas Anuales auditadas del ejercicio 2016. Por ello, a efectos comparativos se re-expresó la columna correspondiente al 2016 incluida en las Cuentas Anuales del ejercicio 2017, incluyendo, en la memoria, una nota explicativa de dicha re-expresión que fue auditada. Los datos correspondientes al ejercicio 2017 se han tomado de las cuentas anuales auditadas de dicho ejercicio

3.2 Información financiera histórica seleccionada del balance de Vitruvio.

Las principales cifras financieras de Vitruvio para los ejercicios anuales auditados cerrados el 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, se reflejan a continuación:

euros	31.12.2017 (Auditado)	Variación %	31.12.2016 (Re-expresado ³)
ACTIVO NO CORRIENTE	99.235.510,82	90,94%	51.972.402,69
Inmovilizado intangible	4.035.257,51	n.a.	408.465,45
Inversiones inmobiliarias	94.449.747,83	84,45%	51.205.008,84
Inversiones financieras	750.505,48	109,10%	358.928,40
ACTIVO CORRIENTE	1.684.321,58	156,99%	655.413,20
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	373.736,07	68,00%	222.466,01
Inversiones financieras	2.967,79	-90,03%	29.779,80
Periodificaciones	29.899,78	5,48%	28.345,59
Efectivo y otros activos líquidos	1.277.717,94	240,89%	374.821,80
TOTAL ACTIVO	100.919.832,40	91,76%	52.627.815,89

³ En el apartado 3.1 “*Información financiera histórica seleccionada*” se detalla la razón de dicha re-expresión.

euros	31.12.2017 (Auditado)	Variación %	31.12.2016 (Re-expresado ⁴)
PATRIMONIO NETO	58.629.644,92	70,74%	34.339.296,36
Fondos Propios	58.911.950,10	71,56%	34.339.296,36
Capital	49.066.840,00	60,88%	30.498.830,00
Prima de emisión	9.693.424,76	161,25%	3.710.386,29
Reservas	114.629,96	123,22%	51.353,56
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-250667,78	-9,40%	-276.683,29
Resultado del ejercicio	1.126.932,21	90,52%	591.513,49
Dividendo a cuenta	-839.209,05	255,44%	-236.103,69
Ajustes por cambio de valor de instrumentos de cobertura	-282.305,18	n.a.	0,00
PASIVO NO CORRIENTE	41.091.446,92	128,19%	18.007.823,46
Deudas con entidades de crédito	37.814.286,28	145,90%	15.378.135,59
Derivados	282.305,18	n.a.	0,00
Otros pasivos financieros	852.703,59	133,19%	365.666,74
Pasivos por impuesto diferido	2.142.151,87	-5,38%	2.264.021,13
PASIVO CORRIENTE	1.198.740,56	327,06%	280.696,07
Deudas con entidades de crédito	280.067,96	n.a.	0,00
Otros pasivos financieros	127.039,75	432,30%	23.866,16
Acreedores comerciales y otras ctas a pagar	777.707,85	202,81%	256.829,91
Periodificaciones	13.925,00	n.a.	0,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	100.919.832,40	91,76%	52.627.815,89

3.3 Información financiera seleccionada de la cuenta de resultados de Vitruvio.

euros	2017 (Auditado)	Variación %	2016 (Re-expresado ⁵)
Importe neto de la cifra de negocios	4.119.700,57	97,22%	2.088.833,10
Otros ingresos de explotación	68.951,17	205,55%	22.566,60
Gastos de personal	-85.993,72	136,49%	-36.361,76
Otros gastos de explotación	-1.725.548,27	59,84%	-1.079.554,93
Amortización del inmovilizado	-862.261,41	143,14%	-354.633,87
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	9.217,42	n.a.	0,00
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.524.065,76	137,82%	640.849,14
Ingresos financieros	2.362,86	146,98%	956,71
Gastos financieros	-521.365,67	160,43%	-200.197,94
RESULTADO FINANCIERO	-519.002,81	160,49%	-199.241,23
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.005.062,95	127,59%	441.607,91
Impuestos sobre beneficios	121.869,26	-18,70%	149.905,58
RESULTADO EJERCICIO	1.126.932,21	90,52%	591.513,49

⁴ En el apartado 3.1 “Información financiera histórica seleccionada” se detalla la razón de dicha re-expresión.

⁵ En el apartado 3.1 “Información financiera histórica seleccionada” se detalla la razón de dicha re-expresión.

3.4 Información financiera seleccionada relativa a periodos intermedios

Las principales cifras de Vitruvio para los periodos de seis meses cerrados el 30 de junio de 2018 comparados con las magnitudes a 31 de diciembre de 2017 son las siguientes:

euros	30.06.2018 (No Auditado)	Var %	31.12.2017 (Auditado)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	100.969.363,05	1,75%	99.235.510,82
I. Inmovilizado intangible	3.868.597,61	-4,13%	4.035.257,51
2. Concesiones	2.796.938,66	-3,55%	2.899.890,68
4. Fondo de comercio	1.071.658,95	-5,61%	1.135.366,83
III. Inversiones inmobiliarias	96.336.732,86	2,00%	94.449.747,83
1. Terrenos	57.603.430,92	0,84%	57.121.337,38
2. Construcciones	34.236.412,23	-0,38%	34.367.124,19
3. Inversiones inmobiliarias en curso	4.496.889,71	51,86%	2.961.286,26
V. Inversiones financieras a largo plazo	764.032,58	1,80%	750.505,48
5. Otros activos financieros l/p	764.032,58	1,80%	750.505,48
B) ACTIVO CORRIENTE	4.300.729,15	-60,84%	1.684.321,58
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	310.060,64	-17,04%	373.736,07
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	47.103,77	18,58%	39.721,66
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	114,84	0,00%	114,84
3. Deudores varios	18.920,96	1,04%	18.726,23
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	243.921,07	-22,61%	315.173,34
V. Inversiones financieras a corto plazo	3.382,98	13,99%	2.967,79
5. Otros activos financieros	3.382,98	13,99%	2.967,79
VI. Periodificaciones a corto plazo	73.724,59	146,57%	29.899,78
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.913.560,94	206,29%	1.277.717,94
1. Tesorería	3.913.560,94	206,29%	1.277.717,94
TOTAL ACTIVO (A + B)	105.270.092,20	4,31%	100.919.832,40

Por lo que respecta a las cifras de Patrimonio Neto y Pasivo para el periodo cerrado a 30 de junio de 2018.

euros	30.06.2018 (No Auditado)	Var %	31.12.2017 (Auditado)
A) PATRIMONIO NETO	70.164.593,81	19,67%	58.629.644,92
A-1) Fondos propios	70.501.874,86	19,67%	58.911.950,10
I. Capital	57.396.840,00	16,98%	49.066.840,00
1. Capital escriturado	57.396.840,00	16,98%	49.066.840,00
II. Prima de emisión	12.942.124,76	33,51%	9.693.424,76
III. Reservas	159.382,11	39,04%	114.629,96
1. Legal y estatutarias	223.891,37	101,34%	111.198,15
2. Otras reservas	-64.509,26	-1979,74%	3.431,81
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	-259.317,53	3,45%	-250.667,78
VII. Resultado del ejercicio	578.458,67	-48,67%	1.126.932,21
VIII. (Dividendo a cuenta)	-315.613,15	-62,39%	-839.209,05
A-2) Ajustes por cambios de valor	-337.281,05	19,47%	-282.305,18
II. Operaciones de cobertura	-337.281,05	19,47%	-282.305,18
B) PASIVO NO CORRIENTE	34.097.138,95	-17,02%	41.091.446,92
II Deudas a largo plazo	32.126.381,89	-17,52%	38.949.295,05
2. Deudas con entidades de crédito l/p	30.881.393,71	-18,33%	37.814.286,28
4. Derivados	337.281,05	19,47%	282.305,18
5. Otros pasivos financieros l/p	907.707,13	6,45%	852.703,59
IV. Pasivos por impuesto diferido	1.970.757,06	-8,00%	2.142.151,87
C) PASIVO CORRIENTE	1.008.359,44	-15,88%	1.198.740,56
III. Deudas a corto plazo	135.669,78	-66,67%	407.107,71
2. Deudas con entidades de crédito	76.999,07	-72,51%	280.067,96
5. Otros pasivos financieros	58.670,71	-53,82%	127.039,75
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	867.079,66	11,49%	777.707,85
1. Proveedores	336.316,51	40,68%	239.068,07
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	166.140,08	-44,25%	298.010,72
3. Acreedores varios	27.672,36	17,79%	23.493,20
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	1.633,09	1,66%	1.606,39
5. Pasivos por impuesto corriente	79.693,30	n.a.	0,00
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	234.007,78	17,92%	198.444,64
7. Anticipos de clientes	21.616,54	26,52%	17.084,83
VI. Periodificaciones	5.610,00	-59,71%	13.925,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	105.270.092,20	4,31%	100.919.832,40

Las principales cifras de endeudamiento para los periodos intermedios son las siguientes:

euros	30.06.2018 (No Auditado)	Var %	31.12.2017 (Auditado)
Deuda no corriente con entidades de crédito	30.881.393,71	-18,33%	37.814.286,28
Derivados	337.281,05	19,47%	282.305,18
Deuda financiera a largo plazo⁶	31.218.674,76	-18,05%	38.096.591,46
Deuda corriente con entidades de crédito	76.999,07	-72,51%	280.067,96
Deuda financiera a corto plazo⁷	76.999,07	-72,51%	280.067,96
Deuda Financiera Bruta⁸	31.295.673,83	-18,45%	38.376.659,42
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.913.560,94	206,29%	1.277.717,94
Tesorería e inversiones equivalentes	3.913.560,94	206,29%	1.277.717,94
Saldos indisponibles⁹	225.000,00	0,00%	225.000,00
Deuda financiera neta¹⁰	27.607.112,89	-26,19%	37.323.941,48
Patrimonio neto	70.164.593,81	19,67%	58.629.644,92

Por lo que respecta a las magnitudes de la cuenta de resultados a junio de 2018 y 2017 se reflejan a continuación.

euros	30.06.2018 (No Auditado)	Var %	30.06.2017 (No Auditado)
Importe neto de la cifra de negocios	2.746.783,79	96,63%	1.396.930,98
Otros ingresos de explotación	655,75	-90,99%	7.280,48
Gastos de personal	-51.420,45	25,57%	-40.949,85
Otros gastos de explotación	-1.190.189,34	135,33%	-505.749,18
Amortización del inmovilizado	-596.770,14	124,47%	-265.861,06
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-32.492,57	n.a.	0,00
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	876.567,04	48,16%	591.651,37
14. Ingresos financieros	1.488,40	-36,36%	2.338,83
15. Gastos financieros	-391.298,28	117,27%	-180.095,61
RESULTADO FINANCIERO	-389.809,88	119,29%	-177.756,78
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	486.757,16	17,60%	413.894,59
Impuestos sobre beneficios	91.701,51	50,49%	60.934,64
RESULTADO DEL PERIODO	578.458,67	21,82%	474.829,23

⁶ Como se explica en el apartado 10.1.5, en la deuda financiera a largo plazo y deuda financiera a corto plazo, no se computan las fianzas depositadas por los arrendatarios de los activos de Vitruvio y que contablemente están registradas en los Estados Financieros como “*Otros Pasivos Financieros*”.

⁷ Como se explica en el apartado 10.1.5, en la deuda financiera a largo plazo y deuda financiera a corto plazo, no se computan las fianzas depositadas por los arrendatarios de los activos de Vitruvio y que contablemente están registradas en los Estados Financieros como “*Otros Pasivos Financieros*”.

⁸ La determinación de las magnitudes correspondientes a “*Deuda financiera bruta*” y la “*Deuda financiera neta*” se detallan en el apartado 26 “*Glosario de medidas alternativas de rendimiento*”.

⁹ El saldo indisponible corresponde a un depósito que está pignorado a favor de Abanca como garantía adicional de las operaciones de financiación contratadas con ellos por lo que no puede tenerse en cuenta a la hora de calcular la “*Deuda financiera neta*” dado que no podría utilizarse para hacer frente de forma inmediata al endeudamiento financiero.

¹⁰ La determinación de las magnitudes correspondientes a “*Deuda financiera bruta*” y la “*Deuda financiera neta*” se detallan en el apartado 26 “*Glosario de medidas alternativas de rendimiento*”.

4. FACTORES DE RIESGO.

Véase la sección II (*“Factores de Riesgo”*) del presente Folleto.

5. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.

5.1 Historia y evolución de Vitruvio.

5.1.1. 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".

5.1.2 Lugar y número de registro.

Vitruvio Real Estate Socimi S.A 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. en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Rodrigo Tena Arregui, bajo el número 974 de su protocolo, inscrita con fecha 11 de junio de 2014 en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 32.358, Folio 70, Hoja M-582499, Inscripción 1ª.

Con fecha 10 de julio de 2014, la Junta General aprobó un cambio en la denominación social de la compañía, pasando a denominarse "7 Vitruvio Proyectos e Inversiones Socimi S.A". Dicho acuerdo fue elevado a público por el Notario de Madrid D. Antonio Luis Reina Gutiérrez, con fecha 15 de julio de 2014, bajo el número de protocolo 6.394, inscrita en el Registro Mercantil el 1 de septiembre de 2014 al tomo 32.358, folio 73, Hoja M-582499, inscripción 2ª.

Por último, el 30 de julio de 2015 la Junta General aprobó un nuevo cambio en la denominación social de la Compañía, pasando a denominarse "Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.". Dicho cambio fue elevado a público mediante la escritura pública otorgada con fecha 13 de agosto de 2015 ante el notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez bajo el número 3.084 de su protocolo y posteriormente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de septiembre de 2015 en el Tomo 32.575, Folio 219, Sección 8, Hoja M-582499, Inscripción 10ª.

5.1.3 Fecha de constitución y periodo de actividad de Vitruvio.

Vitruvio Real Estate Socimi S.A 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.

5.1.4 Domicilio, personalidad jurídica, legislación aplicable, país de constitución y dirección y número de teléfono de su domicilio social.

Datos	Referencia de Vitruvio
Domicilio:	Calle Sagasta, 15-6º Izquierda 28004 Madrid
Teléfono:	914 317 077
Forma Jurídica:	Carácter mercantil y reviste forma jurídica de Sociedad Anónima
LEI	959800A98MK74LQF6U49
Legislación aplicable:	La Sociedad está sujeta a la vigente Ley de Sociedades de Capital, a la Ley de Mercado de Valores, a la Ley 11/2009, a las circulares del MAB y demás normativa que se describe en los párrafos posteriores.
País de Constitución:	España

Vitruvio Real Estate Socimi S.A es una sociedad española con domicilio en Madrid.

La Compañía tiene forma jurídica de Sociedad Anónima y se rige por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y demás normativa aplicable a las sociedades anónimas. Al ser Vitruvio una empresa que tiene admitidas a negociación sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil ha de operar de acuerdo con lo dispuesto en la Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, y demás normativa de desarrollo, así como con arreglo a las circulares del Mercado Alternativo Bursátil.

La Sociedad está sujeta a la regulación del régimen especial fiscal de Sociedades Anónimas Cotizadas del Mercado Inmobiliario (SOCIMI) regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre. La actividad desarrollada por la Sociedad consiste en la adquisición de inmuebles para su arrendamiento. No obstante, su objeto social comprende, asimismo, la promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad rehabilitación de edificios. Ambas actividades están sujetas a una legislación sectorial (tanto estatal como autonómica) que se resume a continuación:

En primer lugar, en el ámbito estatal resulta aplicable 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.

Asimismo, resultan aplicables la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación desarrollada por el "Código Técnico de la Edificación" aprobado mediante el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, 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, y también 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, así como, adicionalmente, la normativa especial en materia de seguridad y salud en el trabajo así como de prevención del blanqueo de capitales.

A su vez, hay que tener en cuenta que el ámbito nacional resulta de aplicación, en cuanto a legislación básica y/o de competencia exclusiva estatal, el Código Civil, la Ley de Arrendamientos Urbanos, la Ley de Propiedad Horizontal, la Ley y Reglamento Hipotecario, el Real Decreto 1093/1997 sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística, etc.

Y, 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 (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 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.

5.1.5 Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad del emisor.

En el último trimestre de 2015 Vitruvio adquirió del 100% de las acciones de Brumana, S.A. Tras la mencionada adquisición, en enero 2016 dicha entidad fue absorbida traspasando en bloque todo su patrimonio a Vitruvio. Dicha fusión implicó el traspaso de sus inmuebles cuyos detalles se incluyen en el cuadro del apartado 5.2.1.

A continuación, el día 8 de Julio de 2016, las acciones de Vitruvio fueron admitidas a negociación en el mercado Alternativo Bursátil y están identificadas con el Ticker YVIT.

En fecha 1 de junio de 2017, la Junta General de accionistas de la sociedad aprobó por un lado una ampliación de capital por importe de 3 millones de euros desembolsada mediante compensación de créditos generados por la adquisición del edificio de Madrid Rio y por otro, la fusión con Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A (en adelante “CPI”). En la misma fecha se celebró la Junta de accionistas de esta última sociedad que aprobó igualmente el proyecto de fusión. Según dicho proyecto Vitruvio absorbe a Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. emitiendo nuevas acciones para atender el canje. Con fecha 29 de junio de 2017, se elevó a público el primero de los acuerdos adoptados por la Junta de Accionistas de 1 de junio 2017 mediante la cual se amplía capital y cuyo desembolso se llevó a cabo mediante la compensación de créditos. Finalmente, con fecha 12 de julio de 2017, se elevó a público el acuerdo de fusión con la entidad Consulnor Patrimonio Inmobiliario que fue inscrito en el Registro Mercantil el día 12 de septiembre de 2017, dando plenos efectos a dicha operación. En virtud de esta fusión, Vitruvio aumenta capital en 16.299.070 euros con una prima de emisión de 5.251.886 euros.

En fecha 6 de febrero de 2018, el Consejo de Administración acordó el cambio de domicilio social a la calle Sagasta 15-6º de Madrid, elevándose a público dicho acuerdo en fecha 20 de febrero mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez, que causó la inscripción 30ª en la Hoja abierta a la sociedad en el Registro Mercantil.

5.2. Inversiones.

5.2.1 Principales inversiones realizadas en el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha de Documento de Registro.

Vitruvio centra su actividad en la explotación de activos inmobiliarios en régimen de alquiler. Las inversiones realizadas en los ejercicios dentro del ámbito del presente Documento de Registro 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. La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean 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. La política de inversiones de la Sociedad ha estado condicionada durante los años 2016 a 2018 por la situación del mercado inmobiliario y la situación económica española general. Los precios de adquisición pagados se detallan más adelante, así como en la tabla incluida en este apartado.

Ejercicio 2016: Los movimientos habidos durante el ejercicio 2016 en el epígrafe inversiones inmobiliarias han sido los siguientes:

euros	31.12.15 (Auditado)	Altas/Dotación	Fusión	Trasposos	31.12.16 (Re-expresado ¹¹)
Coste					
Terrenos	20.246.460,21	5.905.234,62	8.139.603,89	-	34.291.298,72
Construcciones	8.128.934,81	2.845.240,43	5.439.204,75	281.617,08	16.694.997,07
Inversiones inmobiliarias en curso	33.547,54	867.293,18	5.250,32	281.617,08	624.473,96
TOTAL	28.408.942,56	9.617.768,23	13.584.058,96	-	51.610.769,75
Amortización Acumulada					
Construcciones	-96.512,00	-165.042,20	-144.206,71	-	-405.760,91
TOTAL	-96.512,00	-165.042,20	-144.206,71	-	-405.760,91
VALOR NETO	28.312.430,56	9.452.726,03	13.439.852,25	-	51.205.008,84

Durante el ejercicio 2016 tuvieron lugar las siguientes transacciones:

- (i) Integración de los inmuebles de Brumana, S.A. por absorción de esta última por Vitruvio. Con esta fusión se incorporan dos locales comerciales y una oficina en la calle Goya 5-7, cinco oficinas y cinco plazas de garaje en la calle López de Hoyos 10, tres viviendas en la Avenida de Valladolid, 57-59 y tres trasteros en la calle General Pardiñas 67 todo ello en Madrid;
- (ii) Compra de un inmueble en calle Fernández de la Hoz 52 de Madrid, por un precio de 6.200.000 euros destinado al arrendamiento desde su adquisición. La compra se realizó con

¹¹ Remisión al apartado 3.1 “*Información financiera histórica seleccionada*” donde se detalla la razón de dicho re-expresado.

- financiación externa instrumentada en un préstamo con garantía hipotecaria sobre el inmueble sito en calle Sagasta 24; y
- (iii) Compra de un inmueble en calle Infanta Mercedes 31 de Madrid, adquirido por un precio de 2.240.000 euros destinado al arrendamiento desde su adquisición y financiado mediante préstamo cuya garantía hipotecaria es el inmueble sito en calle Goya 5-7.

Adicionalmente Vitruvio inició obras de rehabilitación en el inmueble sito en Sagasta 24, cuyo coste está estimado en 3.000.000 de euros.

Ejercicio 2017: Los movimientos habidos durante el ejercicio 2017 en el epígrafe inversiones inmobiliarias han sido los siguientes:

euros	31.12.16 (Re-expresado ¹²)	Altas/Dotación	Fusión	Traspasos	Bajas/Reversión	31.12.17 (Auditado)
Coste						
Terrenos	34.291.298,72	6.459.444,05	16.521.709,78	-	-151.115,17	57.121.337,38
Construcciones	16.694.997,07	1.712.126,91	17.000.290,22	134.398,95	-121.898,63	35.419.914,52
Inversiones inmobiliarias en curso	624.473,96	2.471.211,25	-	-134398,95	-	2.961.286,26
TOTAL	51.610.769,75	10.642.782,21	33.522.000,00	-	-273.013,80	95.502.538,16
Amortiz. Acumulada						
Construcciones	-405.760,91	-648.134,72	-	-	1.105,30	-1.052.790,33
TOTAL	-405.760,91	-648.134,72	-	-	1.105,30	-1.052.790,33
VALOR NETO	51.205.008,84					94.449.747,83

Durante el ejercicio 2017 tuvieron lugar las siguientes adquisiciones:

- (i) Compra del inmueble sito en el Paseo Ermita del Santo 14 de Madrid por un precio de 7.600.000 destinado al arrendamiento desde su adquisición. La compra se realizó (i) por importe de 4.600.000 euros, con financiación externa instrumentada en una línea de crédito con promesa de garantía hipotecaria sobre el inmueble sito en Fernández de la Hoz 52 y el propio inmueble adquirido y (ii) por el importe restante de 3 millones, por la suscripción de acciones de Vitruvio mediante la compensación de créditos de los vendedores por la venta del edificio.
- (ii) Integración de los inmuebles de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. por absorción de esta última por Vitruvio. Con esta fusión se incorporan (i) 17 locales comerciales de los cuales: 2 están situados en Madrid, 2 en la provincia de Vizcaya, 6 en la provincia de Barcelona y los otros 7 en distintas provincias de la geografía española; y (ii) 3 activos logísticos o industriales situados: 2 de ellos en Madrid, concretamente en Mercamadrid y en Getafe, y el otro en Yunquera del Henares, Guadalajara.

¹² En el apartado 3.1 “*Información financiera histórica seleccionada*” se detalla la razón de dicha re-expresión.

- (iii) La adquisición mediante la fusión del derecho de uso del activo de Mercamadrid que, por sus condiciones intrínsecas, se ha contabilizado dentro de los activos intangibles (Concesiones Administrativas) a 30 de junio de 2017 por un valor bruto de 3.020.612,52 y una Amortización Acumulada de 16.923,62 €¹³.

Dentro de la partida “*Inversiones inmobiliarias en curso*” se recoge el importe de las obras en curso de rehabilitación de diversos inmuebles de la Sociedad, principalmente del edificio de la calle Sagasta 24.

Además, se produjo una única desinversión correspondiente a la venta del local comercial sito en Valencia, en la calle Justicia 5, por una cantidad que asciende a 260.000 euros. De dicha cantidad, 220.000 euros se aplicaron a la cancelación parcial de la línea de crédito del Banco BBVA que tenía como garantía hipotecaria el referido local.

Ejercicio 2018: Los movimientos habidos durante el primer semestre del ejercicio 2018 en el epígrafe inversiones inmobiliarias han sido los siguientes:

euros	31.12.17 (Auditado)	Altas/Dotación	Trasposos	Bajas/Reversión	30.06.18 (No Auditado)
Coste					
Terrenos	57.121.337,38	1.047.936,75	-	-482.777,83	57.686.496,30
Construcciones	35.419.914,52	503.213,36	67.832,93	-279.539,73	35.711.421,08
Inversiones inmobiliarias en curso	2.961.286,26	1.603.437,73	-67.832,93	-	4.496.891,06
TOTAL	95.502.538,16	3.154.587,84	-	-762.317,56	97.894.808,44
Amortización Acumulada					
Construcciones	-1.052.790,33	-430.110,24	-	7.890,37	-1.475.010,20
TOTAL	-1.052.790,33	-430.110,24	-	7.890,37	-1.475.010,20
Deterioro	-	-83.065,38	-	-	-83.065,38
VALOR NETO	94.449.747,83				96.336.732,86

Durante el primer semestre del ejercicio 2018 tuvieron lugar las siguientes transacciones:

- (i) Compra del local comercial sito en Fernández de la Hoz 52 por un precio de 1.500.000 euros. El activo, en el momento de su adquisición, se encontraba libre de ocupantes y arrendatarios. La compra se llevó a cabo con recursos propios.
- (ii) Venta de la vivienda situada en avenida de Valladolid 57, 1ªA, junto con la plaza de garaje número 52, por un precio de 525.000 euros. Dado que el activo no se encontraba gravado con ninguna

¹³ El activo de Mercamadrid es una concesión administrativa consistente en un derecho de superficie sobre la que hay una construcción que se encuentra arrendada. Por las condiciones intrínsecas de la concesión, vida económica del activo y la comparación de los valores actualizados de los flujos y valores de mercado se ha registrado como Concesión Administrativa aun cuando el activo es apto para computar como activo inmobiliario en el Régimen SOCIMI. Se incluye en la valoración del GAV ya que es incluido en la valoración del experto independiente.

garantía hipotecaria el precio de venta se destinó íntegramente a la tesorería de la Sociedad. El activo había cumplido el periodo de permanencia en el Régimen SOCIMI.

- (iii) Venta del local comercial situado en las Palmas de Gran Canaria, en la Plaza de San Bernardo, 17. La carga hipotecaria existente sobre el activo se encontraba cancelada económicamente por lo que el precio de la venta, que ascendía a 280.000 euros, fue destinado a reducir las disposiciones de las pólizas de crédito. Dado que el activo enajenado no había cumplido con el periodo de permanencia en el régimen SOCIMI, la sociedad registró el correspondiente apunte relativo al Impuesto de Sociedades, tanto en lo referente al resultado extraordinario, como el correspondiente a la regularización de la situación tributaria relativa a las rentas obtenidas del arrendamiento. La cuota calculada, teniendo en cuenta lo anterior, asciende a 107,66 euros.

Dentro de la partida “*Inversiones inmobiliarias en curso*” se recoge el importe de las obras en curso de rehabilitación de diversos inmuebles de la sociedad, principalmente del edificio de la calle Sagasta 24 y las oficinas de Fernández de la Hoz 52. Las obras en el edificio de la calle Sagasta finalizaron en septiembre de 2018 y el importe final de las obras ascendió a 3.382.310 euros.

Desde el 30 de junio hasta el día de registro de este folleto se ha producido una desinversión, el 31 de agosto de 2018, consistente en la venta del ático residencial situado en Ibiza, en la Parroquia de Jesús, en el término municipal de Santa Eulalia del Río. El importe del precio de la venta, que ascendió a 2.330.000 euros, fue íntegramente destinado a reducir las disposiciones de las pólizas de crédito de la sociedad, dado que el activo se encontraba libre de cargas económicas. Además, el activo había cumplido el periodo de permanencia en el Régimen SOCIMI.

Por otro lado, en dicho periodo, concretamente el 16 de noviembre de 2018, la sociedad adquirió un derecho de vuelo y la propiedad superficiaria de dos edificios situados en Parla que, por sus condiciones intrínsecas, ha sido contabilizado, dentro de los activos intangibles (Concesiones Administrativas). El derecho de superficie finalizará el 31 de mayo de 2024. El precio de adquisición fue de 3.686.218,79 euros, siendo una parte abonada en efectivo, otra mediante subrogación en la posición deudora de un préstamo cuya garantía hipotecaria es el derecho de superficie adquirido. La adquisición referida conlleva la cesión a favor del adquirente de los derechos en un fondo de reserva que garantiza el pago del préstamo una vez finalizado el plazo de duración del derecho de superficie.

A continuación, se detalla la cartera de activos a fecha 30 de junio de 2018 con indicación de su valor neto contable a dicha fecha, la Valoración RICS y los precios y fechas de adquisición, así como el NAV (Net Asset Value) de la compañía calculado por el Consejo de Administración de acuerdo con los estándares del sector.

Inmueble	Localización	Tipología	Adquisición	Precio de Adquisición	Valor Neto Contable 30.06.2018 (No Auditado) ¹⁴	Importe Bruto de Valoración (GAV)
Ayala 101	Madrid	Edificio completo	15/07/2014	6.600.000	7.223.133,42	10.592.000
Segovia 8	Madrid	Local comercial	29/09/2014	1.149.500	981.498,39	1.069.000
Bravo Murillo 174	Madrid	Local comercial	25/03/2015	1.630.000	1.693.209,11	1.836.000
Gral Álvarez de Castro, 26	Madrid	Oficina	25/03/2015	1.496.921	1.589.596,44	2.825.000
Marqués de Ensenada, 16	Madrid	Local de restauración	05/05/2015	945.000	1.042.884,20	1.246.000
C/Parroquia (Ático Ibiza)	Sta Eulalia. Ibiza	Ático residencial	14/07/2015	1.800.000	1.795.573,95	2.020.000
Sagasta 24	Madrid	Edificio completo	09/09/2015	Adquirido por Fusión Apartamentos Redondo, SA	14.177.244,46	19.491.000
Javier Ferrero 9	Madrid	Edificio oficinas	16/10/2015	3.062.950	3.118.587,95	3.299.000
Av. Valladolid 57/59	Madrid	Viviendas	18/12/2015	Adquirido por Fusión Brumana, S.A.	647.578,73	662.000
General Pardiñas 67	Madrid	Trasteros	18/12/2015	Adquirido por Fusión Brumana, S.A.	21.000,00	21.000
López de Hoyos 10	Madrid	Oficina	18/12/2015	Adquirido por Fusión Brumana, S.A.	1.720.988,39	1.059.000
Fdez. de la Hoz 52	Madrid	Oficina	11/05/2016	6.200.000	7.498.575,57	9.320.000
Fdez. de la Hoz 52	Madrid	Local	31/05/2018	1.500.000	1.521.952,03	1.500.000
Infanta Mercedes 31	Madrid	Oficina	28/07/2016	2.240.000	2.265.789,67	2.505.000
Goya 5	Madrid	Oficina	18/12/2015	Adquirido por Fusión Brumana, S.A.	5.430.149,73	5.218.000
Goya 7	Madrid	Oficina	18/12/2015	Adquirido por Fusión Brumana, S.A.	1.552.652,38	1.406.000
Goya 5	Madrid	Local comercial	18/12/2015	Adquirido por Fusión Brumana, S.A.	3.482.490,68	3.012.000
Paseo Ermita del Santo 14	Madrid	Edificio completo	06/04/2017	7.600.000	7.869.047,57	8.111.000
Zurbano 56	Madrid	Local comercial	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI ¹⁵	581.301,97	600.000
Lagasca 80	Madrid	Local comercial	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI	865.326,71	860.000
Parque Comercial Artea	Leoia	Local comercial	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI	4.819.509,28	4.870.000
Av. Constitución 102-104	Casteldefells	Local comercial	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI	777.354,14	780.000
Rambla Anselm J.A Clavé 4	Cornellà de LL.	Local comercial	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI	609.628,41	610.000
Mossen Jaume Soler 5	Cornellà de Ll.	Local comercial	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI	708.222,04	720.000
Rambla Celler 83-85	Sant Cugat	Local comercial	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI	1.097.525,43	1.100.000
Montecarlo	Pineda del Mar	Local comercial	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI	639.139,03	650.000
Doctor Reig 44	Viladecans	Local comercial	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI	448.651,89	450.000
Diego López de Haro 61	Bilbao	Local comercial	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI	6.234.058,49	6.370.000
Av. De la Habana 41	Orense	Local comercial	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI	1.714.034,44	1.740.000
Mayor Principal 21	Palencia	Local comercial	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI	539.958,03	460.000
San Torcuato 12	Zamora	Local comercial	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI	625.445,14	650.000
Juan Carlos I 4	Badajoz	Local comercial	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI	2.004.243,10	2.080.000
Gran Vía 43	Salamanca	Local comercial	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI	1.274.508,53	1.170.000

¹⁴ En el Valor Neto Contable a 30 de junio de 2018 de los activos se han incluido las inversiones inmobiliarias en curso para mejor comparación con la valoración GAV.

¹⁵ Las siglas CPI hacen referencia a Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A.

Torneros 74	Getafe	Industrial/Logístico	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI	4.686.889,14	4.813.000
Encofradores 4	Yunquera del H.	Industrial/Logístico	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI	5.078.984,42	5.180.000
Total					96.336.732,86	108.295.000
Mercamadrid	Madrid	Industrial/Logístico	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI	2.796.938,66	2.820.000
TOTAL					99.133.671,52	111.115.000
NAV Net Asset Value						83.036.000

5.2.2 Descripción de las inversiones principales del emisor actualmente en curso.

A. Oferta de adquisición de Única.

La Sociedad comunicó mediante Hecho Relevante publicado en el MAB en fecha 8 de noviembre de 2018 complementado por otro de fecha 12 de noviembre, su interés en adquirir el 100% de las participaciones de la sociedad UNICA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante, “Única”) Adicionalmente en el Hecho Relevante publicado en fecha 4 de febrero y en relación con dicho interés, se presentaba una información adicional en relación con dicha operación.

Objeto de la Oferta.

Dicha sociedad, con CIF A-83058651, está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 37437, Sección 8ª, Folio 77 Hoja M-287747. Las acciones están admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil desde 27 de junio de 2018 y tienen el siguiente ISIN: ES0105327003. Los Estatutos Sociales de Única contienen una cláusula que limita la venta de las acciones cuando se pueda presumir que el ofertante tiene intención de adquirir el control de la sociedad salvo que haya formulado una Oferta por el 100%. Hasta la fecha Vitruvio no ha adquirido directa o indirectamente ninguna acción de Única.

Única es una SOCIMI cuyo objeto es la tenencia y arrendamiento de locales comerciales en Madrid, con una política de inversión similar a la de Vitruvio, en cuanto a localizaciones y diversificación de arrendatarios. La cartera de Única, a cierre de 2018, está compuesta por 36 locales comerciales con un valor bruto de 44,8 millones de euros.

La adquisición de esta sociedad supondría un importante crecimiento para Vitruvio y una base accionarial compuesta por más de 350 accionistas.

Precio.

El 100% del capital social de Única se ha valorado en el momento de comunicar el interés, el día 8 de noviembre de 2018, en 31.966.217 euros. En el momento de efectuar la Oferta por sus acciones, la valoración de la compañía se ajustará, en más o en menos, con las variaciones de la deuda financiera neta existentes entre el balance de octubre y el cerrado en la fecha más próxima a la hora de concretar las condiciones (en la convocatoria de la Junta). El precio por acción será el que resulte de dividir el valor, así calculado, entre el número de acciones excluida la autocartera. Se estima que estará, aproximadamente, en el entorno de 27,16 euros por acción.

Forma de Pago.

El precio de las acciones se efectuará, al menos en un 25%, mediante un canje de acciones de Vitruvio que será emitidas al efecto en una nueva ampliación de capital sin derecho de suscripción preferente que se someterá a la Junta que, en su caso, apruebe la operación. Dichas acciones se emitirán al precio

que resulte del último NAV publicado por Vitruvio al momento de convocarse la Junta que haya de aprobarla, por lo que se estima que sea el NAV correspondiente a marzo de 2019.

Condiciones de la Oferta:

La Oferta está condicionada al cumplimiento cumulativo de las tres condiciones siguientes:

- (i) La Oferta ha de resultar aceptada por, al menos, el 51% del capital.
- (ii) Los accionistas que acudan a la Oferta por sus acciones deberán de aceptar como forma de pago, la entrega de acciones de Vitruvio respecto de, al menos, el 25% del precio correspondiente a las acciones con las que acudan, suscribiendo las acciones que a tal efecto emita Vitruvio en una ampliación de capital que, en su caso, acuerde la Junta de Accionistas.
- (iii) Que el experto independiente designado por el Registro Mercantil valide el valor de las acciones de Única.

En otro caso, Vitruvio retirará la Oferta por las acciones de Única.

Relación entre las operaciones.

La relación entre la ampliación de capital dineraria y la Oferta de Única es puramente instrumental. En concreto los fondos obtenidos en la ampliación de capital dineraria se emplearán para el pago en efectivo de la adquisición de las acciones de Única cuyo importe se completará eventualmente con la tesorería de la Sociedad y aumentando las disposiciones en pólizas ya concedidas. En el caso de que la ampliación de capital no fuera suscrita en su totalidad, Vitruvio, para hacer frente al pago de la adquisición de Única, podrá incrementar su endeudamiento sin superar los límites estatutarios establecidos para situaciones extraordinarias.

Si, por el contrario, la operación de adquisición se viera frustrada, los fondos obtenidos en la ampliación dineraria se destinarían a financiar otras operaciones de adquisición de activos inmobiliarios y, en tanto dichas posibles operaciones se materializan o en el caso de que no se cerraran, a la reducción de deuda.

Los accionistas e inversores que acudan a la ampliación de capital dineraria a que se refiere el presente documento de registro estarán legitimados para asistir a la Junta a la que se someta la aprobación de la operación, en relación con las acciones que suscriban. Para ello, la convocatoria se producirá con tiempo suficiente para que tengan sus acciones inscritas en los correspondientes registros contables.

Junta de accionistas de Vitruvio.

La Junta de accionistas de Vitruvio se convocará para acordar, entre otros puntos:

- (i) La adquisición de Única en las condiciones descritas.
- (ii) La ampliación de capital para el Canje.
- (iii) Aprobación de las Cuentas Anuales del ejercicio cerrado en diciembre 2018.

B. Otras inversiones.

Como hemos mencionado, la Sociedad continúa analizando diversas opciones de inversión en activos inmobiliarios de carácter residencial, oficinas y comercial.

Por último, las obras de intensificación de uso que se venían realizando en el edificio de la calle

Sagasta han finalizado¹⁶ y habiéndose emitido la licencia de primera ocupación a la fecha de registro del presente folleto.

5.2.3 Principales inversiones futuras sobre las que los órganos de gestión han adoptado compromisos firmes.

No existen otras inversiones futuras sobre las que los órganos de gestión hayan adoptado compromisos firmes.

¹⁶ A la fecha de elaboración del presente documento el coste total de las obras asciende a 3.382.310 euros, siendo un dato pendiente de verificación por los Auditores.

6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DE VITRUVIO.

6.1 Actividades principales.

6.1.1 Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados.

La Sociedad inició su actividad en junio de 2014 y desde entonces ha ido realizando sucesivas adquisiciones que le han permitido conformar la cartera de inmuebles que cuya composición a 30 de junio de 2018 se detalla a continuación. Todos los inmuebles son bienes urbanos destinados al arrendamiento, si bien en los edificios de la calle Sagasta y de la calle Fernández de la Hoz se han estado realizando obras de intensificación de uso lo que no ha permitido, durante el periodo cubierto por la información financiera seleccionada, el arrendamiento del 100% su superficie, aunque dichas obras se han finalizado de forma previa al día de registro de este folleto. La sociedad no posee terrenos para la promoción inmobiliaria.

Inmueble	Arrendatarios	Plazo Contractual	Unidades y Usos					Superficie construida aprox. m ²	% Ocupación
			Vivienda	Trastero	Garaje	Local	Oficina		
Ayala 101	Múltiples	Varios	30	10	0	4	0	2.887	100%
Segovia 8	Único	2026	0	0	0	1	0	416	100%
Bravo Murillo 174	Único	2027	0	1	0	1	0	273	100%
Gral Álvarez de Castro 26	Único	2024	0	0	4	0	1	1.384	100%
Marqués de la Ensenada, 16	Único	2031	0	0	0	1	0	567	100%
Ático Ibiza	Único	2018	1	1	2	0	0	428	100%
Sagasta 24	Múltiples	Varios	12	0	0	4	1	4.432	13,71%
Javier Ferrero 9	Único	2019	0	0	16	0	1	2.107	100%
Av. Valladolid 57/59	Varios	Varios	3	0	3	0	0	160	100%
General Pardiñas 67	Varios	Varios	0	3	0	0	0	-n.d.	33%
López de Hoyos 10	Varios	Varios	0	0	5	0	5	392	100%
Fdez. de la Hoz 52	Desocupado ¹⁷		0	0	21	0	6	3.129	0,00%
Fdez. de la Hoz 52	Desocupado		0	0	0	1	0	264	0,00%
Infanta Mercedes 31	Múltiples	Varios	12	0	21	0	12	1.525	100%
Goya 5	Único	2023	0	0	0	1	0	446	100%
Goya 7	Único	2025	0	1	0	0	1	301	100%
Goya 5	Único	2019	0	0	0	0	1	1.126	100%
Paseo Ermita del Santo 14	Múltiples	Varios	38	0	0	0	4	3.956	100%
Zurbano 56	Único	2026	0	0	0	1	0	159	100%
Lagasca 80	Único	2019	0	0	0	1	0	85	100%
Parque Comercial Artea	Único	2026	0	0	0	1	0	1.028	100%
Av. Constitución 102-104	Único	2028	0	0	0	1	0	350	100%

¹⁷ Los activos de Fernández de la Hoz 52 (por obras) y Mayor Principal 21 estaban totalmente desocupados a 30 de junio de 2018, mientras que las viviendas de Sagasta 24 continuaban en obras. A la fecha de la presentación del presente folleto dichos activos están ocupados, siendo la ocupación actual del total de los activos superior al 95%.

Rambla Anselm J.A Clavé 4	Único	2021	0	0	0	2	0	295	100%
Mossen Jaume Soler 5	Único	2021	0	0	0	1	0	294	100%
Rambla Celler 83-85	Único	2021	0	0	0	1	0	485	100%
Montecarlo	Único	2021	0	0	0	1	0	287	100%
Doctor Reig 44	Único	2021	0	0	0	1	0	220	100%
Diego López de Haro 61	Múltiples	Varios	0	0	0	3	0	639	100%
Av. de la Habana 41	Único	2026	0	0	0	1	0	494	100%
Mayor Principal 21	Desocupado		0	0	0	1	0	136	0%
San Torcuato 12	Único	2026	0	0	0	1	0	251	100%
Juan Carlos I 4	Único	2026	0	0	0	3	0	957	100%
Gran Vía 43	Único	2026	0	0	0	1	0	338	100%
Torneros 74	Único	2020	0	0	0	1	0	6.668	100%
Mercamadrid	Múltiples	Varios	0	0	0	1	0	7.613	100%
Yunquera del Henares	Único	2025	0	0	0	1	0	13.733	100%

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, en base a 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.

6.1.2 *Nuevos productos o actividades significativas.*

La sociedad no está preparando nuevos productos o servicios ni actividades distintas.

6.2 Principales mercados en los que compete Vitruvio.

Vitruvio desarrolla su actividad en todo el ámbito nacional, sin embargo, la mayor parte de su cartera inmobiliaria se encuentra en las provincias de Madrid, Barcelona y Vizcaya. No obstante, también explota inmuebles situados en otras localizaciones como Zamora, Badajoz, Palencia, Guadalajara u Orense.

6.3 Factores excepcionales que influyen en la información reseñada en los puntos 6.1 y 6.2.

No existen factores excepcionales que influyan en la actividad de la Sociedad.

6.4 Información sucinta relativa al grado de dependencia del emisor de patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, o nuevos procesos de fabricación.

No existen patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros que sean importantes para la actividad empresarial o para la rentabilidad del emisor.

6.5 Base de las declaraciones relativas a la posición competitiva de Vitruvio.

No existe ninguna declaración efectuada relativa a la posición competitiva del Emisor.

7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA.

7.1 Descripción del grupo en el que se integra Vitruvio.

La Sociedad no forma parte de ningún grupo de sociedades.

7.2 Sociedades dependientes de Vitruvio.

Vitruvio no tiene participación en sociedades dependientes.

8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO.

8.1 Información sobre el inmovilizado material tangible, incluidas propiedades arrendadas y, en su caso, gravámenes sobre los mismos.

Vitruvio no tiene inmovilizado material dado que sus activos principales están registrados en el epígrafe inversiones inmobiliarias.

Vitruvio dispone, a 30 de junio de 2018 y a cierre del ejercicio 2017 de las siguientes inversiones inmobiliarias:

	30.06.18 (No Auditado)	31.12.17 (Auditado)
Coste		
Terrenos	57.686.496,30	57.121.337,38
Construcciones	35.711.421,08	35.419.914,52
Inversiones inmobiliarias en curso	4.496.891,06	2.961.286,26
TOTAL	97.894.808,44	95.502.538,16
Amortización Acumulada		
Construcciones	-1.475.010,20	-1.052.790,33
TOTAL	-1.475.010,20	-1.052.790,33
Deterioro	-83.065,38	0,00
Valor Neto	96.336.732,86	94.449.747,83

Dentro del epígrafe “*Inversiones inmobiliarias*” se encuentra la partida “*Inversiones inmobiliarias en curso*” que recoge el importe de las obras en curso de rehabilitación de diversos inmuebles de la Sociedad, principalmente el edificio de la calle Sagasta y las oficinas de Fernández de la Hoz 52. Dichas obras finalizaron durante los meses de julio y agosto de 2018.

En dicho cuadro no se incluye una concesión administrativa de uso sobre un inmueble que se encuentra arrendado que está registrado contablemente como inmovilizado intangible con un valor bruto de 3.020.612,52 euros y con una amortización acumulada de 223.673,86 euros a junio 2018. Dicho inmueble si se incluye en el cuadro del apartado 6.1.1 (Mercamadrid)

La sociedad ha constituido hipotecas en garantía de préstamos, líneas de crédito o derivados sobre inmuebles cuyo detalle se desglosa a continuación:

Inmueble	Préstamo/Póliza garantizados	Vencimiento	Cantidad dispuesta/pendiente 30.06.2018	Importe Bruto de Valoración (GAV) 30.6.18
Ayala 101	Póliza Bankinter	31/10/2019	0,00	10.592.000,00
Sagasta	Préstamo Bankinter	11/05/2031	8.906.504,25	19.491.000,00
Goya 5 (oficina)	Préstamo Bankia	04/08/2031	3.575.292,63	5.218.000,00
Encofradores 4	Póliza Santander	30/06/2023	0,00	5.180.000,00
Segovia 8				1.069.000,00
Bravo Murillo 174				1.836.000,00
Javier Ferrero 9				3.299.000,00
Av. Valladolid 57/59				662.000,00
López de Hoyos 10				1.059.000,00
Fdez. de la Hoz 52				9.320.000,00
Infanta Mercedes 31				2.505.000,00
Paseo Ermita del Santo 14	Préstamo Abanca	01/12/2031	18.455.982,54	8.111.000,00
Zurbano 56				600.000,00
Lagasca 80				860.000,00
Diego López de Haro 61				6.370.000,00
Av. De la Habana 41				1.740.000,00
Mayor Principal 21				460.000,00
Juan Carlos I 4				2.080.000,00
Mercamadrid				2.820.000,00
TOTAL PRÉSTAMO ABANCA			18.455.982,54	42.791.000,00
Segovia 8				
Bravo Murillo 174				
Javier Ferrero 9				
Av. Valladolid 57/59				
López de Hoyos 10				
Fdez. de la Hoz 52				
Infanta Mercedes 31				
Paseo Ermita del Santo 14	Swap (Hipoteca de Máximo) Abanca ¹⁸	30/11/2032	No aplicable	No aplicable
Zurbano 56				
Lagasca 80				
Diego López de Haro 61				
Av. De la Habana 41				
Mayor Principal 21				
Juan Carlos I 4				
Mercamadrid				
TOTAL SWAP ABANCA			-	-
TOTAL			30.937.779,42	83.272.000,00
Intereses devengados y no pagados			20.613,36	-
TOTAL			30.958.392,78	83.272.000,00

¹⁸ El Swap suscrito con Abanca está garantizado con una hipoteca de máximo sobre los mismos activos que garantizan el préstamo, siendo de segundo rango y ampliando la responsabilidad hipotecaria sobre dichos activos.

8.2. Aspectos medioambientales que puedan afectar al inmovilizado material tangible.

Los activos inmobiliarios de la Sociedad y sus instalaciones están sometidas a normativa y medidas de protección medioambiental. Los inmuebles deben de contar con un Certificado de Eficiencia Energética (CEE) emitido por un técnico habilitado para ello, cuya exhibición resulta imprescindible en el momento de su adquisición, arrendamiento o transmisión. Por otra parte, las instalaciones de climatización, suministro de agua, electricidad, sistemas de evacuación de residuos han de estar homologadas para lo que han de satisfacer la normativa de protección medioambiental.

El incumplimiento de la normativa de protección medioambiental de los inmuebles o sus instalaciones, incluso por causas o circunstancias producidas con anterioridad a su adquisición, podría ocasionar a la sociedad obligaciones y responsabilidades que impliquen intervenciones para la eliminación de las causas que generen el impacto medioambiental negativo, la sustitución de equipos y sistemas nuevos, o incluso responsabilidad civil, sanciones o multas por los riesgos o daños producidos.

La Sociedad posee, o está en disposición de obtener, los CEE de todos sus inmuebles. En los casos en que la Sociedad ha realizado reformas, mejoras o intensificaciones de uso se han solicitado y obtenido las correspondientes licencias urbanísticas, contando los proyectos con las medidas preventivas o correctivas de impacto medioambiental. Por otra parte, en los casos en que se ha producido una modificación, reparación o sustitución de sistemas de suministro o climatización, los técnicos contratados y los equipos instalados, cumplan con la normativa vigente en materia de seguridad e impacto medioambiental.

Vitruvio tiene en cuenta los siguientes aspectos medioambientales y sociales generados por las obras de reforma y rehabilitación de sus inmuebles:

- (i) Reutilización de materiales de construcción o utilización de materiales con certificados de material sostenible.
- (ii) Eliminación de materiales susceptibles de ser nocivos para la salud (cubiertas de amianto, tuberías de plomo, etc.).
- (iii) Renovación de las instalaciones de electricidad y climatización para conseguir mayor eficiencia energética y mejorar las condiciones de confort.
- (iv) Mejora de la envolvente del inmueble (fachada/carpintería exterior) mejorando la eficiencia energética y la protección frente al ruido.
- (v) Mejoras en iluminación, calidad del aire, temperatura, ruidos, etc. que se traducen en mejoras de las condiciones de desarrollo de la actividad diaria (trabajo, vivienda, ocio, etc.) y, a la larga, mejoras en la salud y en las expectativas de vida.
- (vi) Consolidación del tejido urbano y social dentro de los barrios y distritos de las ciudades.
- (vii) Las reformas y rehabilitaciones mejoran la huella de carbono y la huella hídrica de las actividades que se desarrollan en los inmuebles, contribuyendo al desarrollo sostenible.

9. ANÁLISIS OPERATIVO Y FINANCIERO.

9.1 Situación financiera.

Véanse epígrafes 10, 20.1 y 20.6 del presente Documento de Registro.

9.2 Resultado de explotación.

Las principales variaciones entre los resultados reflejados en los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2018 y los correspondientes al mismo periodo de 2017, así como las correspondientes a los estados financieros auditados se encuentran explicadas en el punto 20.1.

10. RECURSOS DE CAPITAL.

10.1 Explicación de las fuentes y cantidades y descripción narrativa de los flujos de tesorería.

10.1.1 Patrimonio Neto.

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

euros	30.06.2018 (No Auditado)	Var %	2017 (Auditado)	Var %	2016 (Re-expresado ¹⁹)
PATRIMONIO NETO	70.164.593,81	19,67%	58.629.644,92	70,74%	34.339.296,36
FONDOS PROPIOS	70.501.874,86	19,67%	58.911.950,10	71,56%	34.339.296,36
Capital	57.396.840,00	16,98%	49.066.840,00	60,88%	30.498.830,00
Prima de emisión	12.942.124,76	33,51%	9.693.424,76	161,25%	3.710.386,29
Reservas	159.382,11	39,04%	114.629,96	123,22%	51.353,56
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-259.317,53	3,45%	-250.667,78	-9,40%	-276.683,29
Resultado del ejercicio	578.458,67	-48,67%	1.126.932,21	90,52%	591.513,49
Dividendo a cuenta	-315.613,15	-62,39%	-839.209,05	255,44%	-236.103,69
Ajustes por cambio de valor de instrumentos de cobertura	-337.281,05	19,47%	-282.305,18	n.a.	0,00

Al 30 de junio de 2018 el capital social escriturado de Vitruvio asciende a 57.396.840 euros y está representado por 5.739.684 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.

A 31 de diciembre de 2017 el capital social de la Sociedad ascendía a 49.066.840 euros, representados por 4.906.684 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Mientras que a 31 de diciembre de 2016 era de 30.498.830 euros, representados por 3.049.883 acciones de 10 euros de valor nominal cada una.

La variación experimentada por estas partidas obedece a la ampliación de capital dineraria llevada a cabo por la entidad que fue ejecutada en enero de 2018 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el mes de marzo. La ampliación fue suscrita en su totalidad y se emitieron 833.000 acciones al precio de 13,90 euros cada una (10 euros de valor nominal y 3,9 euros de Prima de emisión).

10.1.2 Endeudamiento y Tesorería.

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

¹⁹ En el apartado 3.1 “*Información financiera histórica seleccionada*” se detalla la razón de dicha re-expresión.

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

euros	30.06.18 (No Auditado)	Var %	31.12.17 (Auditado)	Var %	31.12.16 (Re-expresado ²⁰)
Deuda no corriente con entidades de crédito	30.881.393,71	-18,33%	37.814.286,28	145,90%	15.378.135,59
Derivados	337.281,05	19,47%	282.305,18	n.a.	0,00
Deuda financiera a largo plazo²¹	31.218.674,76	-18,05%	38.096.591,46	147,73%	15.378.135,59
Deuda corriente con entidades de crédito	76.999,07	-72,51%	280.067,96	n.a.	0,00
Deuda financiera a corto plazo²²	76.999,07	-72,51%	280.067,96	n.a.	0,00
Deuda Financiera Bruta²³	31.295.673,83	-18,45%	38.376.659,42	149,55%	15.378.135,59
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.913.560,94	206,29%	1.277.717,94	240,89%	374.821,8
Tesorería e inversiones equivalentes	3.913.560,94	206,29%	1.277.717,94	240,89%	374.821,8
Saldos indisponibles ²⁴	225.000,00	0,00%	225.000,00	n.a.	0,00
Deuda financiera neta²⁵	27.607.112,89	-26,19%	37.323.941,48	148,77%	15.003.313,79
Patrimonio neto	70.164.593,81	19,67%	58.629.644,92	70,74%	34.339.296,36

La deuda financiera neta se calcula como la suma de la deuda financiera a Largo Plazo y la deuda Financiera Corto Plazo disminuida en la Tesorería e Inversiones equivalentes más los saldos indisponibles registrados en Tesorería.

La variación significativa al alza en la deuda financiera bruta del año 2016 al 2017 proviene de la deuda en la que Vitruvio se subrogó tras la absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario. Vitruvio refinanció la deuda proveniente de CPI y canceló la póliza puente empleada para la adquisición de Paseo Ermita del Santo 14, el 30 de noviembre de 2017, mediante un acuerdo suscrito con la entidad Abanca. El importe del nuevo préstamo ascendió a 19 millones de euros, con una duración de 14 años siendo los dos primeros de carencia de principal. Esto conlleva un retraso en la amortización del principal en relación con los préstamos y pólizas en los que se subrogó Vitruvio provenientes de CPI. El tipo de interés es fijo del 1% durante el plazo de carencia y después variable (Euribor a un año más un diferencial del 1%).

Adicionalmente se suscribió con la misma entidad, un contrato de permuta de tipos de interés (IRS) para proteger el coste de la deuda de las variaciones de tipos de interés. El notional es de

²⁰ En el apartado 3.1 “*Información financiera histórica seleccionada*” se detalla la razón de dicha re-expresión.

²¹ Como se explica en el apartado 10.1.5, en la deuda financiera a largo plazo y deuda financiera a corto plazo, no se computan las fianzas depositadas por los arrendatarios de los activos de Vitruvio y que contablemente están registradas en los Estados Financieros como “*Otros Pasivos Financieros*”.

²² Como se explica en el apartado 10.1.5, en la deuda financiera a largo plazo y deuda financiera a corto plazo, no se computan las fianzas depositadas por los arrendatarios de los activos de Vitruvio y que contablemente están registradas en los Estados Financieros como “*Otros Pasivos Financieros*”.

²³ La determinación de las magnitudes correspondientes a “*Deuda financiera bruta*” y la “*Deuda financiera neta*” se detallan en el apartado 26 “*Glosario de medidas alternativas de rendimiento*”.

²⁴ El saldo indisponible corresponde a un depósito que está pignorado a favor de Abanca como garantía adicional de las operaciones de financiación contratadas con ellos por lo que no puede tenerse en cuenta a la hora de calcular la “*Deuda financiera neta*” dado que no podría utilizarse para hacer frente de forma inmediata al endeudamiento financiero.

²⁵ La determinación de las magnitudes correspondientes a “*Deuda financiera bruta*” y la “*Deuda financiera neta*” se detallan en el apartado 26 “*Glosario de medidas alternativas de rendimiento*”.

19 millones y el tipo fijo es 1,90%. Además de las garantías señaladas en el cuadro de garantías hipotecarias, incluido en el Apartado 8.1 de este documento, también se realizó una pignoración de un depósito de 225.000 euros y adicionalmente una cesión de rentas de alquiler en un supuesto de impago.

10.1.3 Evolución de la deuda financiera a corto plazo.

(i) Deudas con entidades de crédito:

Tras la absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, Vitruvio se subrogó en los préstamos y líneas de crédito que la mencionada mercantil tenía suscritos con varias entidades de crédito. El 30 de noviembre de 2017, Vitruvio realizó una refinanciación de la mencionada deuda que le permitió ampliar el plazo de vencimiento y agrupar la cantidad adeudada. Dado que dicho préstamo tiene un periodo de carencia hasta noviembre de 2019, ha permitido a la Sociedad reducir significativamente la deuda a corto plazo.

Conforme a lo anterior, la Sociedad tiene, a fecha 30 de junio de 2018, la deuda a corto plazo con entidades de crédito que se detalla en la siguiente tabla:

Pólizas/Préstamos	30.06.2018 (No Auditado)	Incorporaciones/ Traspasos	31.12.2017 (Auditado)
Préstamo Bankinter	56.385,71	56.385,71	0,00
Póliza Santander	0,00	-244.886,58	244.886,58
Intereses devengados	20.613,36	-14.568,02	35.181,38
TOTAL	76.999,07 €		280.067,96 €

Se ha reclasificado a corto plazo la cantidad de 56.385,17 euros del principal del préstamo de Bankinter dado que el mismo empezará a amortizarse el 11 de mayo de 2019, una vez transcurridos los 3 años de carencia.

10.1.4 Evolución de la deuda financiera a largo plazo.

(i) Deudas con entidades de crédito:

La Sociedad tiene, a fecha 30 de junio de 2018, la deuda a largo plazo con entidades de crédito que se detalla en la siguiente tabla. Tras la misma se detallarán las distintas líneas de crédito o préstamos de los que proceden.

euros	Entidad financiera	Límite del crédito/préstamo	Saldo dispuesto/pendiente cuyo Repago está fijado l/p	
			30.06.2018	31.12.2017
	Préstamo Bankinter	9.000.000,00	8.850.118,54	8.900.248,95
	Préstamo Bankia	3.600.000,00	3.575.292,63	3.572.620,17
	Préstamo Abanca	19.000.000,00	18.455.982,54	18.418.770,72
	Póliza Bankinter	6.000.000,00	0,00	4.485.146,43
	Póliza Santander	2.678.736,00	0,00	2.437.500,00
	TOTAL	40.278.736	30.881.393,71	37.814.286,28

A continuación, se detallan los datos del cuadro anterior:

- (a) Préstamos: La Sociedad, a 30 de junio de 2018, tiene dos préstamos suscritos durante el año 2016 y uno suscrito en el año 2017:

(i`) 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 hasta mayo de 2019, con amortización mensual hasta mayo de 2031 y con un tipo de variable referenciado al Euribor a 12 meses más 1,70 puntos porcentuales. Los intereses devengados en el primer semestre del ejercicio 2018 ascienden a 76.500 euros (193.427,30 euros en 2017). 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.

(ii`) Préstamo concedido por Bankia en agosto de 2016 por un principal de 3,6 millones de euros, con un período de carencia en el pago del 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 primer semestre del ejercicio 2018 ascienden a 30.600 euros (66.774,13 euros en el ejercicio 2017). La garantía hipotecaria de este préstamo es el inmueble de oficina sito en la calle Goya 5-7 de Madrid.

(iii`) Préstamo concedido por Abanca tras la fusión de la absorbida Consulnor Patrimonio Inmobiliario S.A, en el balance de la Sociedad se integraban diversos préstamos los cuales fueron refinanciados con fecha 30 de noviembre de 2017 con un único préstamo con la entidad Abanca. El importe del principal del nuevo préstamo asciende a 19 millones de euros, con un periodo de carencia del principal hasta diciembre de 2019, con amortizaciones mensuales hasta diciembre de 2031 y un tipo de interés variable Euribor a 12 meses más el 1%. Los intereses devengados en el primer semestre de 2018 ascienden a 138.955,87 euros, siendo de estos la cuantía de 42.372,54 euros de gasto financiero por imputación de los gastos de formalización de deudas en base al tipo de interés efectivo. Mientras que los intereses en 2017 fueron de 15.833,333 euros que correspondían exclusivamente al mes de diciembre por ser el primer mes en el que se devengaban), La garantía hipotecaria de este préstamo está formada por varios inmuebles situados en Madrid, Vizcaya, Badajoz, Orense y Palencia.

- (b) Pólizas. La sociedad, tras la refinanciación de la deuda proveniente Consulnor Patrimonio Inmobiliario S.A cuenta con dos pólizas de crédito

(i`) Vitruvio suscribió en diciembre 2015 una póliza de crédito con Bankinter por importe de 6.000.000 euros con vencimiento a octubre 2019. A cierre de 2016, el saldo dispuesto de la póliza suscrita con Bankinter se redujo hasta 2.932.647 euros. El 31 de diciembre de 2017 el saldo dispuesto ascendía a 4.485.146,43 euros y a fecha 30 de junio de 2018 no existía saldo dispuesto.

(ii`) Tras la refinanciación de la deuda proveniente de la absorción de CPI, Vitruvio mantuvo la póliza de crédito suscrita con el Santander proveniente de CPI. A cierre del 2017 el saldo dispuesto ascendía a 2.437.500 euros, mientras que a 30 de junio de 2018 no había saldo dispuesto.

(ii) Otras deudas con entidades financieras.

En este apartado se recogen los derivados en los que Vitruvio se subrogó tras la fusión con CPI y el suscrito con Abanca el 30 de noviembre de 2017. Dichos instrumentos financieros están compuestos por cuatro contratos de permuta financiera de tipo de interés de variable a fijo de conformidad con los siguientes datos:

Tipo de derivado	Nocional	Valor razonable 30.06.18	Interés variable	Interés fijo	Elemento cubierto	Vencimiento
<u>Cobertura de flujos</u>						
Permuta	1.743.181,82	-16.800,81	Euribor 3M	0,47%	Préstamos de	10/12/2019
Permuta	1.556.390,77	-19.507,32	Euribor 3M	0,49%	Bankinter y Bankia y Póliza de crédito de	10/06/2020
Permuta	5.921.269,54	-108.020,32	Euribor 12M	0,86%	Bankinter	23/12/2020
Permuta	19.000.000,00	-192.952,60	Euribor 12M	0,90%	Préstamo Abanca	01/12/2026
TOTAL	28.220.842,13	-337.281,05				

El siguiente cuadro recoge un resumen de los datos expuestos en los apartados 10.1.3 y 10.1.4 anteriores:

Entidad Financiera	Instrumento	Principal del préstamo/póliza	Tipo de interés pactado	Vencimiento	Importe dispuesto o pendiente	Deuda a C/P	Deuda a L/P	Garantía Hipotecaria
					30.06.18	30.06.2018	30.06.18	
Bankinter	Préstamo VIT	9.000.000	Eur 12m + 1,70%	11/05/2031	8.906.504,25	56.385,71	8.850.118,54	Sagasta (Madrid)
Bankia	Préstamo VIT	3.600.000	Eur 6m + 1,70%	04/08/2031	3.575.292,63	0,00	3.575.292,63	Goya 5-7 (Madrid)
Bankinter	Póliza VIT	6.000.000	Eur 12m + 1,70%	31/10/2019	0,00	0,00	0,00	Ayala 101 (Madrid)
Santander	Póliza CPI	2.678.736	Eur diario + 0,70%	30/06/2023	0,00	0,00	0,00	Encofradores Yunquera del Henares (Guadalajara)
ABANCA	Préstamo	19.000.000	Eur 12m + 1%	30/11/2031	18.455.982,54	0,00	18.455.982,54	<u>26</u>
Intereses devengados					20.613,36	20.613,36	0,00	
TOTAL S/DERIVADOS		-			-	76.999,07	30.881.393,71	
Derivados		-			-	0,00	337.281,05	
TOTAL C/DERIVADOS		-			-	76.999,07	31.218.674,76	

²⁶ Este préstamo tiene como garantía una hipoteca sobre los siguientes inmuebles: Avenida de Valladolid 57 (las viviendas del portal III, 1º B y 1º C, y las plazas de garaje 71 y 82), Lagasca 80, Diego López de Haro 61, Bravo Murillo 174, López de Hoyos 10, Javier Ferrero 9, Fernández de la Hoz 52 (a excepción del local sito en la planta baja, puerta 1 A), Infanta Mercedes 31, Paseo Ermita de Santo 14, Zurbano 56, Avenida de la Habana 41, Mayor Principal 21, Mercamadrid, Segovia 8 y Juan Carlos I, 4.

10.1.5. Vencimientos y obligaciones adicionales asumidas:

Los vencimientos de los pasivos financieros de la sociedad a 30 de junio de 2018 son los siguientes:

euros	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros	Total a 30.06.2018
Hasta 1 año	76.999,07	58.670,71	135.669,78
Entre 1 y 2 años	1.514.532,16	210.106,17	1.724.638,33
Entre 2 y 3 años	2.396.418,51	57.566,89	2.453.985,40
Entre 3 y 4 años	2.434.843,93	101.338,35	2.536.182,28
Entre 4 y 5 años	2.473.783,06	104.657,14	2.578.440,20
Más de 5 años	22.061.816,05	434.038,58	22.495.854,63
TOTAL	30.958.392,78	966.377,84	31.924.770,62

El importe total de pasivos financieros reflejado en el cuadro anterior resulta superior a la deuda financiera bruta expresada en el apartado 10.1.2 pues en esta última no se computan los importes comprendidos en la partida “*Otros Pasivos Financieros*” constituidos básicamente por fianzas recibidas. 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.

Además de las condiciones económicas estipuladas en los préstamos, póliza u otros pasivos, Vitruvio asume otra serie de obligaciones adicionales con la suscripción de dichos contratos. Con Abanca, la sociedad se comprometió a cumplir los siguientes *covenants financieros*:

- (i) El mantenimiento de una ratio de cobertura del servicio de la deuda (principal anual) por las rentas anuales por arrendamientos de varios inmuebles de la Sociedad²⁷ de 1,2 veces el importe de deuda a amortizar en el año en curso.
- (ii) Una ratio de principal pendiente del préstamo sobre la valoración de inmuebles hipotecados (LTV) de cómo máximo el 50% del valor de tasación de los inmuebles cedidos en garantía. En el momento de la firma era de 49,41% habiendo descendido a 44,40% a 30 de junio de 2018. Las sucesivas revisiones del cumplimiento de la ratio se efectuarán con relación a las valoraciones que el experto independiente Savills realiza para la sociedad. La Sociedad no espera que dichas valoraciones resulten inferiores a la inicial.

Adicionalmente el préstamo otorgado por Bankinter establecía obligaciones sobre el mantenimiento y aseguramiento de las fincas que sirven de garantía, prohibición de celebración de arrendamientos de rentas inferiores a mercado por extensos plazos y obligación de suministros de información financiera.

²⁷ Este préstamo tiene como garantía una cesión rentas de arrendamiento, las cuales son retenidas hasta el pago de la cuota mensual de principal e intereses del préstamo, cuando se libera la cantidad correspondiente a las rentas. Concretamente son las rentas de los siguientes inmuebles: Avenida de Valladolid 57 (las viviendas del portal III, 1º B y 1º C, y las plazas de garaje 71 y 82), Lagasca 80, Diego López de Haro 61, Goya 5, Bravo Murillo 174, López de Hoyos 10, Javier Ferrero 9, Infanta Mercedes 31, Paseo Ermita de Santo 14, Zurbano 56, Avenida de la Habana 41, Mercamadrid, Calle General Álvarez de Castro 26.

El incumplimiento de estos *covenants* supondrá la constitución de garantías adicionales o la amortización de deuda en cuantía suficiente o, en último lugar, el vencimiento anticipado de la deuda.

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.

10.1.6 Endeudamiento posterior a 30 de junio de 2018.

Como detallábamos en el apartado 5.2.1, la sociedad ha adquirido un nuevo activo inmobiliario, el 16 de noviembre de 2018, consistente en un derecho de superficie y la propiedad superficiaria de dos inmuebles que se encuentran arrendados a la Agencia de la Vivienda Social (antes IVIMA) de la Comunidad de Madrid. En dicha operación Vitruvio se subrogó en un préstamo hipotecario subvencionado, con vencimiento 5 de julio de 2033, con la entidad prestamista Banco Santander, S.A. y adquirió la titularidad de un depósito constituido como fondo de reserva que garantiza el pago del préstamo una vez expire el derecho de superficie.

En el momento del otorgamiento de la escritura de cesión del derecho de superficie, la cantidad pendiente del préstamo hipotecario ascendía a 4.401.810,46 euros, mientras que la cantidad depositada en el fondo de reserva asciende a 1.906.721,29. El saldo de la cuenta del fondo de reserva se encuentra pignorado a favor del banco y cada mes se incrementa en una cantidad no inferior a 13.827,60 euros proveniente de los ingresos por arrendamiento del derecho de superficie. Respecto a la cuota de amortización del préstamo que debe abonar Vitruvio, asciende mensualmente a 17.020,83 euros, salvo variación del interés. El tipo de interés, al ser un préstamo subvencionado, será el tipo de interés efectivo anual, determinado dentro del primer trimestre de cada año natural por el Consejo de Ministros a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, para este tipo de préstamos.

10.1.7 Evolución de la tesorería e inversiones financieras equivalentes.

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

euros	30.06.2018 (No Auditado)	31.12.2017 (Auditado)	31.12.2016 (Re-expresado ²⁸)
Bancos	3.913.560,94	1.277.717,94	374.821,80

No existe ninguna restricción para la libre disposición de la tesorería de la sociedad, salvo en lo referente al depósito de 225.000 euros que está pignorado a favor de Abanca como garantía del préstamo hipotecario y 311.082,62 euros, saldo que, a 30 de junio de 2018, tenía depositados a disposición del proveedor de liquidez.

10.2 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 2017 y 2016 conforme a PGC se encuentran en el apartado 20.1 de este Documento de Registro. No obstante, se incluyen a continuación las principales magnitudes de dichos flujos:

²⁸ En el apartado 3.1 “*Información financiera histórica seleccionada*” del Documento Registro se detalla la razón de dicha re-expresión.

Euros	2017 (Auditado)	2016 (Auditado)
Flujo efectivo actividades de explotación	1.711.171,90	608.188,61
Flujo efectivo actividades de inversión	-7.173.996,99	-9.520.404,97
Flujo efectivo actividades de financiación	6.365.721,23	8.644.085,88
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalente	902.896,14	-268.130,48

Los flujos de efectivo correspondientes a los estados intermedios a junio de 2018 y a junio de 2017 no auditados son los siguientes:

euros	30.06.2018 (No Auditado)	30.06.2017 (No Auditado)
Flujo efectivo actividades de explotación	1.261.861,18	450.955,19
Flujo efectivo actividades de inversión	-2.463.114,94	-5.884.671,27
Flujo efectivo actividades de financiación	3.837.096,76	5.943.478,54
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalente	2.635.843,00	509.762,46

Las actividades de explotación, derivadas de las operaciones ordinarias de la Sociedad por la diferencia entre los cobros por alquileres y los gastos operativos y de gestión generan flujos positivos.

Las actividades de inversión consumen recursos en la medida en que 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 mantenimiento de los activos inmobiliarios previsto en la Ley reguladora del régimen especial de SOCIMI 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 de permanencia, se devenguen cuotas tributarias en cuantías significativas.

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 Maniobra²⁹:

La evolución del fondo de maniobra se detalla a continuación:

Euros	30.06.2018 (No Auditado)	2017 (Auditado)	2016 (Auditado)
Activo Corriente	4.300.729,15	1.684.321,58	655.413,20
Pasivo Corriente	1.008.359,44	1.198.740,56	280.696,07
Fondo Maniobra	3.292.369,71	485.581,02	374.717,13
Variación Fondo de Maniobra %	578%	30%	

La Sociedad estima que dispone de liquidez suficiente para, junto con los recursos generados por las operaciones, atender los vencimientos de los próximos doce meses.

²⁹ La determinación y utilidad del Fondo de Maniobra se detalla en el apartado 26 “Glosario de medidas alternativas de rendimiento”.

El Fondo de maniobra es positivo y se estima que, a cierre del ejercicio 2018, lo sea igualmente.

10.3 Condiciones de préstamo y estructura de financiación.

Las condiciones de préstamos y la estructura de financiación de la Sociedad se han descrito en el apartado 10.1 anterior.

10.4 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 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).

10.5 Fuentes previstas de fondos necesarios para cumplir con las principales inversiones futuras y con las necesidades de inversiones inmobiliarias que se recogen en el epígrafe 5.2.2.

Las inversiones previstas se financiarán con los fondos recibidos con la suscripción de la ampliación de capital a la que se refiere el presente folleto. Adicionalmente la sociedad, a 30 de junio de 2018, tenía una disponibilidad por importe de 8.678.736 euros por las pólizas concedidas y no dispuestas, concretamente 6.000.000 euros por la póliza suscrita con Bankinter y 2.678.736 euros correspondiente a la póliza del Santander.

11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS.

11.1 En los casos en que sea importante, proporcionar una descripción de las políticas de investigación y desarrollo del emisor para cada ejercicio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica, incluida la cantidad dedicada a actividades de investigación y desarrollo emprendidas por el emisor.

No es aplicable dada la actividad de la empresa.

12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS.

12.1 Tendencias recientes más significativas.

Desde el 30 de junio de 2018 no se han producido cambios significativos en las tendencias.

12.2 Tendencias, incertidumbres o hechos que puedan razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas de Vitruvio.

En la Sección I ("*Factores de Riesgo*") del presente Documento de Registro se incluye una descripción detallada de los factores e incertidumbres que podrían razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas de Vitruvio.

13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS.

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

14. ORGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN Y ALTOS DIRECTIVOS.

14.1 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.

14.1.1 Consejo de Administración.

Las acciones de Vitruvio no se negocian en un mercado secundario oficial, por lo que, a la Sociedad no le resultan de aplicación las normas del título XIV de la LSC sobre sociedades anónimas cotizadas, ni el Código de Buen Gobierno Corporativo publicado 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, Sección Segunda de los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración. De acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento del Consejo de Administración, se consideran consejeros ejecutivos a aquellos que desempeñen funciones de dirección en la sociedad; Consejeros Dominicales a aquellos consejeros que, no teniendo la condición de ejecutivos, ostentan una participación en el capital de la Entidad superior al 1% (Participación Significativa) o son designados por accionistas que representen tal participación en la sociedad. Se consideran Consejeros Independientes aquellos que sin tener condición de ejecutivos ni una Participación Significativa en el accionariado de la sociedad ni han sido designado por accionistas que reúnan tal participación, han sido nombrados en atención a sus condiciones personales y profesionales.

El Consejo de Administración está integrado por los siguientes miembros:

Nombre	Cargo	Categoría
Joaquín López-Chicheri Morales	Presidente y Consejero Delegado	Ejecutivo
Pablo Uriarte Pérez-Moreiras	Consejero delegado	Ejecutivo
Sergio Olivares Requena	Consejero delegado	Ejecutivo
Ignacio Uriarte Pérez-Moreiras	Vocal	Independiente
Jesús Martínez-Cabrera Peláez	Vocal	Dominical
Juan Acero-Riesgo Terol	Vocal	Dominical
Torrealba y Bezares SL	Vocal	Dominical
Sergio Álvarez Sanz ³⁰	Vocal	Dominical
EPVS ARABA ETA GASTEIZ AURREZKI KUTXA II	Vocal	Dominical
Jopa Family Office SL ³¹	Vocal	Dominical
Octavio Fernández de la Reguera Méndez	Secretario no consejero	-

(i) Presidente: Don Joaquín López-Chicheri Morales.

- (a) Preparación y experiencia: Licenciado en Derecho por la Universidad San Pablo-CEU, máster en Banca y Finanzas por el Centro de Estudio de Garrigues, graduado en el Programa Superior de Dirección de Empresas Inmobiliarias por el Instituto de Empresa y graduado en el curso de Contabilidad y Finanzas del IESE. Comenzó el desarrollo de su carrera profesional en banca privada en

³⁰ El Consejero Don Sergio Álvarez Sanz representa en el consejo los intereses de Onchena, S.L.U.

³¹ El Consejero Jopa Family Office, S.L. representa los intereses de la familia De la Iglesia y de Inversiones Financieras Pepes SICAV

Private Wealth Management de Deutsche Bank en Madrid para posteriormente desempeñar el cargo de Senior AVP durante más de cuatro años en Credit Suisse España. Paralelamente y durante seis años ejerció labores docentes en el Centro de Estudios de Garrigues como Coordinador de la Metodología de Asesoramiento del Master en Banca y Finanzas, actividad académica que ha retomado en 2015 como director del Método del Caso en el Master en Banca y Finanzas de la Universidad Francisco de Vitoria de Madrid. En 2011 se trasladó a Londres durante dos años donde desempeñó el cargo de presidente y consejero delegado en CorA Investments. Desde 2013 es Socio Director de 360 CorA EAFI, responsabilidad que compagina con la de presidente y consejero delegado de Vitruvio desde marzo de 2015. Asimismo, tal y como se describe en el apartado 1.6.1 del presente documento informativo, Joaquín es administrador solidario de “AM7”, la sociedad encargada de la gestión de VITRUVIO.

(b) Dirección Profesional: Calle Antonio Maura nº 7, Bajo Izquierda, C.P. 28015, 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. Actualmente, y desde 2013 es Socio Director de 360 CorA EAFI. En 2016 ha comenzado a impartir clases de Asset Allocation en el Máster en Banca y Finanzas de la Universidad Francisco de Vitoria de Madrid. Asimismo, tal y como se describe en el apartado 1.6.1 del presente documento informativo, Pablo es administrador solidario de “AM7”, la sociedad encargada de la gestión de VITRUVIO.

(b) Dirección Profesional: Calle Antonio Maura nº 7, Bajo Izquierda, C.P. 28015, de Madrid.

(iii) Consejero delegado: Don Sergio Olivares Requena.

(a) Preparación y experiencia: Licenciado en ADE por ICADE. Comenzó su carrera en Telefónica, donde ocupó un cargo en el departamento de relación con inversores durante siete años. Posteriormente ocupó varios puestos de responsabilidad en 360 CorA EAFI hasta la actualidad que desempeña el cargo de Socio Director. Asimismo, tal y como se describe en el apartado 1.6.1 del presente documento informativo, Sergio es administrador solidario de “AM7”, la sociedad encargada de la gestión de VITRUVIO. Igualmente es vocal del Consejo de Administración de Hispanotels Inversiones Socimi, S.A.

(b) Dirección Profesional: Calle Antonio Maura nº 7, Bajo Izquierda, C.P. 28015, de Madrid.

(iv) Vocal: Don Ignacio Uriarte Pérez-Moreiras.

(a) Preparación y experiencia: Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid. Ha desempeñado distintos cargos en entidades como el Banco Santander, PwC, FIBANC y Banco Mediolanum. En los últimos años ha ocupado puestos de responsabilidad como Director Financiero de Banco Madrid. Ha sido Consejero Delegado de Vitruvio y actualmente desempeña las funciones de Consejero Independiente. Adicionalmente, es CFO de Banco Pichincha.

- (b) Dirección Profesional: Calle Antonio Maura nº 7, Bajo Izquierda, C.P. 28015, de Madrid.
- (v) 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: Calle Antonio Maura nº 7, Bajo Izquierda, C.P. 28015, de Madrid.
- (vi) 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, S.A. y Consejero Dominical de Vitruvio. Representa en el Consejo a las familias aportantes de las acciones de Brumana, S.A.
- (b) Dirección Profesional: Calle Antonio Maura nº 7, Bajo Izquierda, C.P. 28015, de Madrid.
- (vii) Vocal: Jopa Family Office SL representada por Don Pablo de la Iglesia García-Guerrero.
- (a) Preparación y experiencia: Licenciado en Derecho por la Universidad de Deusto, Máster en Fiscal Bancario por el Instituto de Empresa de Madrid. Ha sido responsable de Banca Privada de Barclays de la zona norte. Director General del grupo Consulnor (durante 10 años). Presidente de Hoteles Nervión S.A., Consejero de Amig S.A., Director General de Jopa Family Office S.A. Representa en el Consejo a los intereses de los accionistas Inversiones Financieras Pepes Sicav S.A y de la familia De la Iglesia.
- (b) Dirección Profesional: C./ Rodríguez Arias nº57 3ºD 48011 (Bilbao).
- (viii) Vocal: Torrealba y Bezares SL representada por Don José Antonio Torrealba Elías.
- (a) Preparación y experiencia: Licenciado en Empresariales, Master en Dirección de Producción y Recursos Humanos en la Cámara de Comercio de Madrid.

Miembro del Grupo Tobepal. Desde 2002, ha pertenecido a varios Consejos de Administración de distintas sociedades y sectores como la Construcción, Inmobiliario, Químicas, Artes Gráficas, Bebidas y Reciclaje. Representa, además, en el Consejo a los intereses de la familia Torrealba Elías.

- (b) Dirección Profesional: C./ Miguel Villanueva, 5-3º 26001 Logroño.

- (ix) Vocal: La Entidad de Previsión Social Voluntaria Araba Eta Gasteiz Aurrecki Kutxa II representada por D. José Ignacio Iglesias Lezama.
 - (a) Preparación y experiencia: Licenciado en Economía, Censor Jurado y Miembro del Instituto Español de Analistas Financieros. Director del Área Inmobiliaria de Kutxabank. Además, ha sido miembro de numerosos Consejos de Administración, tales como: Europistas S.A, Autopista Vasco Aragonesa CESA, Analistas Financieros Internacionales, entre otros.
 - (b) Dirección Profesional: Pº de la Biosfera, 6, 01013 Gasteiz (Araba).

- (x) Vocal: Sergio Álvarez Sanz.
 - (a) Preparación y experiencia: Licenciado en Ciencias Económicas. Responsable de diversas empresas agropecuarias y de fabricación de piensos. Consejero en Onchena y en Consulnor Patrimonio Inmobiliario. Representa, además, en el Consejo a los intereses de Onchena, S.L.U.
 - (b) Dirección Profesional: Finca Casas Blancas, Carretera de Haro a San Millán, km. 21, Cidamón (La Rioja)

- (xi) Secretario no consejero: Don Octavio Fernández de la Reguera Méndez.
 - (a) Preparación y experiencia: Licenciado en Derecho y Dirección y Administración de Empresas. Máster en Derecho Financiero y Tributario (1995-1996) y Máster en Contabilidad de Sociedades y Consolidación (1997). Miembro del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid, del Colegio de Economistas y de la Asociación Española de Asesores Fiscales. Posee más de quince años de experiencia como asesor fiscal y ha sido miembro de la Comisión de Auditoría e Impuestos en diversos consejos de administración. Además, es Secretario no consejero de Hispanotels Inversiones Socimi, S.A y de Domo Activos Socimi, S.A.
 - (b) Dirección Profesional: Calle Sagasta número 15, 6º izquierda, C.P. 28004, de Madrid.

14.1.1 Delegación de Facultades del órgano de administración.

El Consejo de Administración de la entidad emisora aprobó por unanimidad en su reunión de 15 de septiembre de 2015 nombrar consejeros delegados a tres miembros de dicho Consejo de Administración. En ellos se delegaron todas las facultades del Consejo de Administración, salvo las indelegables.

La delegación conferida en dichos consejeros les permite ejercer sus facultades de manera solidaria hasta un límite de seis millones de euros por operación y, cuando se trate de operaciones que superen dicho límite, actuarán de manera mancomunada cualesquiera dos de ellos.

Los consejeros delegados que fueron nombrados en la señalada fecha fueron: Don Pablo Uriarte Pérez-Moreiras, Don Joaquín López-Chicheri Morales y Don Sergio Olivares Requena. La sociedad no tiene personal de alta dirección por lo que la dirección ejecutiva de la sociedad esta encomendada a los consejeros delegados.

14.1.3 Comisión ejecutiva.

La Sociedad no cuenta, hoy en día, con una Comisión Ejecutiva.

14.1.4 Comisión de auditoría y control.

La Sociedad, aunque tiene admitidas a negociación sus acciones en el MAB, Segmento SOCIMI 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:

Nombre	Cargo
Joaquín López-Chicheri Morales	Vocal
Jose Ignacio Iglesias Lezama ³²	Vocal
Ignacio Uriarte Pérez-Moreiras	Presidente
Octavio Fernández de la Reguera Méndez	Secretario

14.1.5 Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

La Sociedad no cuenta, a día de hoy, con una Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

14.1.6 Gestora de Vitruvio: "AM7 PROYECTOS S.L."

La entidad 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. Es la encargada de gestionar y asesorar a Vitruvio Real Estate Socimi S.A. Los consejeros delgados de la entidad son partícipes y administradores de la gestora AM7 Proyectos, S.L. La relación entre Vitruvio y la gestora, se regula en un contrato de prestación de servicios que se describe en el apartado 22.1.

14.1.7 Actividades desarrolladas al margen del emisor por los miembros del Consejo de Administración.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, 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 no se considera que entrañen una competencia efectiva con la Sociedad ni que les sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

14.1.8 Relaciones familiares.

Don Pablo Uriarte Pérez-Moreiras y Don Ignacio Uriarte Pérez-Moreiras son hermanos.

14.1.9 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

³² En representación de la EPSV Araba Eta Gasteiz Aurrezki Kutxa II.

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.

14.2 Conflictos de interés de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión y altos cargos.

Uno de los consejeros de Vitruvio es consejero, a su vez, en otras SOCIMIs lo que podría provocar situaciones de potencial conflicto de interés en relación con activos y oportunidades de negocio. No obstante, las SOCIMIs en cuestión tienen por objeto la inversión en activos de muy distinta naturaleza. Por otra parte, los Consejos de Administración de dichas sociedades conocen esta situación y será objeto de información a las Juntas Generales con ocasión de la próxima Junta que se celebre.

No obstante lo anterior, ninguno de los miembros del Consejo de Administración considera que mantiene conflicto de interés alguno entre sus deberes con la Sociedad y sus intereses privados de cualquier otro tipo.

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 no se considera que entrañen una competencia efectiva con la Sociedad ni que les sitúen en conflicto con los intereses de la Sociedad.

15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS.

15.1 Importe de la remuneración pagada y prestaciones en especie concedidas a las personas que son miembros del órgano de administración, de gestión o de supervisión y a cualquier alto directivo que sea pertinente para establecer el emisor posee las calificaciones y la experiencia apropiadas para gestionar las actividades del emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona al emisor y sus filiales.

Desde su constitución y hasta el 12 de mayo de 2016, el órgano de administración de la Sociedad era no remunerado, sin embargo, en la Junta de Accionistas de 12 de mayo de 2016 se aprobó, por parte de los accionistas, establecer una remuneración al Consejo de Administración de 200 euros por asistencia efectiva al Consejo.

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 al 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.

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. 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. Para el ejercicio 2018 la dieta establecida fue de 500 euros por asistencia efectiva al 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. A la fecha de redacción del presente folleto, el Consejo no ha publicado el importe del NAV correspondiente al cierre de 2018.

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 del contrato de gestión suscrito por la sociedad con la gestora AM7 Proyectos y, por ello, han renunciado a la remuneración como tales consejeros. La retribución que dicho contrato establece se detalla en el apartado 22.1 posterior. La retribución que tales consejeros han percibido en 2018 a través de AM7 ha sido, en conjunto, de 125.591 euros.

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 5.300 euros.

15.2 Importes totales ahorrados 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.

16. PRACTICAS DE GESTIÓN.

16.1 Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y del periodo durante el cual la persona ha desempeñado servicios en su cargo.

16.1.1 *Presidente del Consejo de Administración*

Don Joaquín López-Chicheri Morales fue nombrado por cooptación mediante acuerdo del Consejo de Administración de 9 de marzo de 2015 y ratificado mediante acuerdo de la Junta General Extraordinaria de carácter Universal de 24 de marzo de 2015.

Fue designado Presidente y Consejero Delegado mediante el acuerdo del Consejo de Administración de 15 de septiembre de 2015, por un periodo de 6 años.

16.1.2 *Consejeros:*

- (i) Don Pablo Uriarte Pérez-Moreiras. Nombrado consejero por acuerdo de la Junta General Extraordinaria de 15 de julio de 2015, y por acuerdo del Consejo de Administración de 15 de septiembre de 2015 fue nombrado Consejero Delegado, por un periodo de 6 años.
- (ii) Don Sergio Olivares Requena. Nombrado consejero por acuerdo de la Junta General Extraordinaria de 15 de julio de 2015, y por acuerdo del Consejo de Administración de 15 de septiembre de 2015 fue nombrado Consejero Delegado, por un periodo de 6 años.
- (iii) Don Ignacio Uriarte Pérez-Moreiras. Nombrado presidente en el momento de la constitución de la sociedad el 3 de julio de 2014, por acuerdo del Consejo de Administración de 29 de julio de 2014 fue nombrado Consejero Delegado por un periodo de 6 años (cargo que no fue renovado) y finalmente en acuerdo del Consejo de Administración de 15 de septiembre de 2015 D. Ignacio cesa de su cargo, permaneciendo, no obstante, como miembro del Consejo, por un periodo de 6 años.
- (iv) Don Jesús Martínez-Cabrera Peláez. Nombrado consejero por acuerdo de la Junta General Extraordinaria de 11 de noviembre de 2015, por un período de 6 años.
- (v) Don Juan Acero-Riesgo Terol. Nombrado consejero por acuerdo de la Junta General de 12 de mayo de 2016, por un periodo de 6 años.
- (vi) Jopa Family Office SL, representada por Don Pablo de la Iglesia García-Guerrero. Nombrado consejero por acuerdo de la Junta General de 6 de junio de 2018, por un período de 6 años.
- (vii) Torrealba y Bezares SL representado por Don Jose Antonio Torrealba Elías. Nombrado consejero por acuerdo de la Junta General de 6 de junio de 2018, por un período de 6 años.
- (viii) Don Sergio Álvarez Sanz. Nombrado consejero por acuerdo de la Junta General de 1 de junio de 2017, por un período de 6 años.
- (ix) Entidad de Previsión Social Voluntaria Araba Eta Gasteiz Aurrezki Kutxa II cuyo representante es D. José Ignacio Iglesias Lezama. Nombrado consejero por acuerdo de la Junta General de 1 de junio de 2017, por un período de 6 años.

16.1.3 *Secretaría del Consejo:*

Don Octavio Fernández de la Reguera Méndez, como secretario no consejero, fue nombrado por acuerdo del Consejo de Administración el 24 de marzo de 2015, por un periodo de 6 años.

16.1.4 Reuniones del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración se reunió diez veces en 2016, siete veces en 2017 y cinco veces en el ejercicio 2018.

16.2 Información sobre los contratos de miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión con Vitruvio o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones, o la correspondiente declaración negativa.

No existe ningún otro contrato con los miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión con Vitruvio, distinto del contrato de gestión con AM7 que prevea un beneficio en caso de terminación de sus funciones. Véase el apartado de Contratos relevantes.

16.3 Información sobre el Comité de Auditoría y el Comité de Nombramientos y Retribuciones de Vitruvio, incluidos los nombres de sus miembros y un resumen de su reglamento interno.

16.3.1 Comisión de Auditoría y Control.

La Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad fue creada mediante acuerdo del Consejo de Administración de fecha 15 de septiembre de 2015 y tras la última remodelación del mismo, operada mediante acuerdo del Consejo de Administración de fecha 2 de febrero de 2016, su composición es la siguiente:

Nombre	Cargo
Joaquín López-Chicheri Morales	Vocal
EPSV Araba Eta Gasteiz Aurrezki Kutxa II	Vocal
Ignacio Uriarte Pérez-Moreiras	Presidente
Octavio Fernández de la Reguera Méndez	Secretario no consejero

La Comisión de Auditoría y Control 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 período 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 y dos en el ejercicio 2018.

16.3.2 Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Vitruvio Real Estate Socimi S.A, no dispone de este tipo de comisión.

16.4 Declaración de si el emisor cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución. En caso de que el emisor no cumpla ese régimen debe incluirse una declaración de efecto, así como una explicación del motivo por el cual el emisor no cumple ese régimen.

El código de buen Gobierno de las sociedades cotizadas y publicado por la CNMV y el título XIV de la LSC no resultan de aplicación a Vitruvio ya que sus acciones se negocian en el Mercado Alternativo Bursátil que es un sistema Multilateral de Negociación y no un Mercado Secundario Oficial. Por ello, la Sociedad se rige en esta materia por la normativa recogida en la parte general de la LSC (Título

VI), de la Ley de Mercado de Valores y reglamentos de desarrollo, en especial el RD 1333/2005 sobre abuso de mercado y la normativa del Mercado Alternativo Bursátil; reglamento del mercado y circulares 14/2016 sobre requisitos de incorporación y exclusión en el MAB y la circular 15/2016 sobre información a suministrar. La Junta General de Accionistas de Vitruvio aprobó el Reglamento de la Junta General en noviembre de 2015 y el consejo aprobó su reglamento de funcionamiento, así como el reglamento interno de conducta en materias relativas al mercado de valores, en fecha abril 2016. El reglamento interno de conducta fue revisado en octubre de 2018.

Vitruvio tiene a disposición de todos los accionistas la versión actualizadas del Reglamento Interno de Conducta en materias relativas al mercado de valores, en su web corporativa (www.vitruviosocimi.com).

17. EMPLEADOS.

17.1 General.

La media de trabajadores durante el ejercicio 2016 fue de tres. Dichos trabajadores constan como no cualificados y se encuentran ubicados en Madrid. En 2017 el número de empleados a cierre del ejercicio era de tres. A 30 de junio de 2018, Vitruvio contaba con cinco empleados.

17.2 Acciones y opciones de compra de acciones de los consejeros.

A continuación, se muestra el cuadro de participaciones directas e indirectas que, a 31 de diciembre de 2018, ostentan los miembros del Consejo de Administración, y su participación sobre el capital social de la Sociedad:

Consejero	% Directo	% Indirecto	Nº Acciones
Joaquín López-Chicheri Morales	0,76%	-	44.032
Jesús Martínez-Cabrera Peláez	1,74%	-	100.000
Juan Acero-Riesgo Terol	0,76%	-	43.953
Pablo Uriarte Pérez-Moreiras	-	0,12%	7.350
Torrealba y Bezares SL	3,85%	-	221.147
Sergio Olivares Requena	-	0,08%	5.000
EPVS ARABA ETA GASTEIZ AURREZKI KUTXA II	2,65%	-	152.111
TOTAL			381.890

Las participaciones indirectas de Don Pablo Uriarte y Don Sergio Olivares, se ostentan a través de las sociedades, Talisker Capital, S.L. y El Catiu 74, S.L. respectivamente.

El consejero Don Sergio Alvarez Sanz representa los intereses de Onchena, S.L.U. pero no ostenta participación en Vitruvio. El consejero Jopa Family Office representa los intereses de la familia de la Iglesia y de Inversiones financieras Pepes SICAV, pero no ostenta participación en Vitruvio.

No existen opciones de compra de acciones de Vitruvio a favor de los consejeros.

17.3 Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital de Vitruvio.

No existen acuerdos de participación de los empleados en el capital de la Sociedad.

18. ACCIONISTAS PRINCIPALES.

18.1 Nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos administrativos, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tengan un interés declarable en el capital o en los derechos de voto de Vitruvio, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas.

A 31 de diciembre de 2018 únicamente es titular de acciones representativas de más del 5% del capital social un accionista, Onchena SLU que ostenta el 5,42% del capital.

A fecha del presente documento, el capital social asciende a 57.396.840 euros representado por 5.739.684 acciones de 10 euros de valor nominal.

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.

Todas las acciones que conforman el capital social de Vitruvio otorgan los mismos derechos de voto si bien, los estatutos 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.

La Sociedad cuenta con 21.488 acciones en autocartera que representan el 0,37 % del capital social de Vitruvio.

18.2 Explicación en el supuesto de que los principales accionistas de Vitruvio tuviesen distinto derecho de voto.

Todas las acciones del capital social de Vitruvio tienen los mismos derechos de voto con la limitación detallada en el apartado 18.1 anterior.

18.3 El control de Vitruvio.

De acuerdo con el artículo 4 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de ofertas públicas de adquisición de valores, no existe ninguna sociedad que ostente un porcentaje de derechos de voto en la Sociedad superior al 30%, por lo que no se considera que ninguna Sociedad ejerza el control. Los estatutos de la Sociedad, además, establecen una limitación al ejercicio de los derechos de voto del 10% como se ha detallado en el apartado 18.1.

18.4 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.

19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS.

Este apartado se refiere a las operaciones que el Emisor haya realizado con partes vinculadas, según vienen definidas en la Ley del Impuesto sobre Sociedades, 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 2016, 2017 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 Sociedad no dispone, actualmente, de datos de las operaciones vinculadas realizadas en el último semestre del año ni en los primeros meses del 2019.

La información sobre saldos y transacciones por operaciones con partes vinculadas de la Sociedad se recoge en los siguientes cuadros:

	30.06.2018 (No Auditado)	31.12.2017 (Auditado)	31.12.2016 (Re-expresado)
Operaciones con partes vinculadas	Otras partes vinculadas	Otras partes vinculadas	Otras partes vinculadas
1. Importe neto de la cifra de negocios	19.429,60	40.705,66	62.385,15
a) Arrendamiento de inmuebles	19.429,60	40.705,66	62.385,15
7. Otros gastos de explotación	-327.983,81	-439.528,81	-322.189,35
a) Servicios exteriores (Recepción de servicios)	-327.983,81	-439.528,81	-322.189,35

Las cifras que corresponden a la partida denominada “a) Arrendamiento de inmuebles” son operaciones vinculadas realizadas con Consejeros o con familiares de dichos Consejeros, mientras que las que se localizan en la partida “a) Servicios exteriores (Recepción de servicios)” son operaciones vinculadas realizadas con AM7 Proyectos como gestora de Vitruvio.

	30.06.2018 (No Auditado)	31.12.2017 (Auditado)	31.12.2016 (Re-expresado ³³)
Saldos con partes vinculadas	Otras partes vinculadas	Otras partes vinculadas	Otras partes vinculadas
B) ACTIVO CORRIENTE			
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	114,84	114,84	0,00
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	114,84	114,84	0,00
C) PASIVO CORRIENTE			
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-166.168,18	-298.010,72	-187.803,24
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-166.140,08	-298.010,72	-184.314,28
7. Anticipos de clientes	-28,10	0,00	-3.488,96

Los saldos correspondientes a las partidas denominadas “2. Clientes, empresas del grupo y asociadas” y “7 Anticipo a clientes” corresponden a las realizadas con Consejeros o con familiares de dichos Consejeros, mientras que la partida “2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas” corresponde a saldos con AM7 Proyectos.

³³ Remisión al apartado 3.1 “*Información financiera histórica seleccionada*” donde se detalla la razón de dicho re-expresado.

20. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DE VITRUVIO, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS.

20.1 Información financiera histórica.

De conformidad con lo señalado en el apartado 3.1, ambos ejercicios (2017 y 2016) han sido auditados, sin embargo, a efectos del folleto, la información que se incluye en todas las tablas correspondiente al ejercicio 2016 no coincide con la contenida en las Cuentas Anuales auditadas de dicho ejercicio, sino que procede de la columna del 2016 incluida en las Cuentas Anuales del 2017 auditadas. En estas Cuentas Anuales de 2017 se re-expresó la columna relativa al ejercicio 2016 debido a que, en junio de 2017, el Órgano de Administración de la Sociedad cambió el criterio de clasificación de las pólizas de crédito con vencimientos superiores a más de un año pasando a considerar pasivo a largo plazo 2.932.646,46 euros que estaban clasificados como pasivo a corto plazo en las Cuentas Anuales auditadas del ejercicio 2016. Por ello, a efectos comparativos se re-expresó la columna correspondiente al 2016 incluida en las Cuentas Anuales del ejercicio 2017, incluyendo, en la memoria, una nota explicativa de dicha re-expresión que fue auditada. Los datos correspondientes al ejercicio 2017 se han tomado de las cuentas anuales auditadas de dicho ejercicio.

Las Cuentas Anuales correspondientes a los ejercicios 2017 y 2016, han sido aportadas a la CNMV, están depositadas en el Registro Mercantil de Madrid y publicadas en la página web del MAB (www.bolsasymercados.es/mab) y de Vitruvio (www.vitruviosocimi.es).

20.1.1 Balance de situación:

euros	31.12.2017 (Auditado)	Var %	31.12.2016 (Re-expresado ³⁴)
ACTIVO NO CORRIENTE	99.235.510,82	90,94%	51.972.402,69
Inmovilizado intangible	4.035.257,51	887,91%	408.465,45
Inversiones inmobiliarias	94.449.747,83	84,45%	51.205.008,84
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	0,00	n.a.	0,00
Inversiones financieras	750.505,48	109,10%	358.928,40
ACTIVO CORRIENTE	1.684.321,58	156,99%	655.413,20
Existencias	0,00	n.a.	0,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	373.736,07	68,00%	222.466,01
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	0,00	n.a.	0,00
Inversiones financieras	2.967,79	-90,03%	29.779,80
Periodificaciones	29.899,78	5,48%	28.345,59
Efectivo y otros activos líquidos	1.277.717,94	240,89%	374.821,80
TOTAL ACTIVO	100.919.832,40	91,76%	52.627.815,89

20.1.2 Activo no corriente.

Las variaciones de las "Inversiones inmobiliarias" se detallan en el apartado 5.2.

Como consecuencia de la fusión con Brumana, S.A y con Consulnor Patrimonio Inmobiliario S.A., y en aplicación del método de adquisición regulado en la Norma de Registro y Valoración

³⁴ En el apartado 3.1 "Información financiera histórica seleccionada" se detalla la razón de dicha re-expresión.

19 del PGC, con efectos 1 de enero de 2016 y 1 de junio de 2017, respectivamente, se registró contablemente un fondo de comercio determinado por la diferencia entre, por un lado, el coste de adquisición de las acciones de la absorbida o en su caso el valor de los instrumentos emitidos y los pasivos asumidos y, por otro lado, el valor razonable de los activos identificados en la absorbida. Dicho fondo de comercio junto a la concesión administrativa que recoge el derecho de superficie sobre un inmueble sito en Mercamadrid constituyen el inmovilizado intangible.

Por último las variaciones en las inversiones financieras a largo plazo, cuyo importe recoge básicamente, las fianzas constituidas por los contratos de arrendamientos y depositadas en el organismo autonómico competente, también se explican por el aumento de la cartera inmobiliaria (fianzas de arrendamientos de inmuebles de las nuevas adquisiciones realizadas durante el ejercicio).

20.1.3 Activo corriente.

La única variación relevante en las partidas de activo corriente es el aumento del efectivo y otros activos líquidos equivalentes como consecuencia de la operación de refinanciación y de la ampliación de capital realizados durante los últimos meses del año 2017 y los primeros meses de 2018. No existe ninguna restricción para la libre disposición de los saldos correspondientes al efectivo y otros activos líquidos equivalentes salvo por la pignoración de un depósito de 225.000 euros a favor de Abanca y el saldo de la cuenta de la domiciliación de las cuotas e intereses del préstamo con dicha entidad bancaria hasta que se verifica el pago mensual del préstamo, traspasándose el saldo restante a una cuenta con plena disponibilidad.

20.1.4 Patrimonio Neto y Pasivo.

euros	31.12.2017 (Auditado)	Var %	31.12.2016 (Re-expresado ³⁵)
PATRIMONIO NETO	58.629.644,92	70,74%	34.339.296,36
Fondos Propios	58.911.950,10	71,56%	34.339.296,36
Capital	49.066.840,00	60,88%	30.498.830,00
Prima de emisión	9.693.424,76	161,25%	3.710.386,29
Reservas	114.629,96	123,22%	51.353,56
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(250.667,78)	-9,40%	-276.683,29
Resultado del ejercicio	1.126.932,21	90,52%	591.513,49
Dividendo a cuenta	-839.209,05	255,44%	-236.103,69
Ajustes por cambio de valor de instrumentos de cobertura	-282.305,18	n.a.	0,00
PASIVO NO CORRIENTE	41.091.446,92	128,19%	18.007.823,46
Deudas con entidades de crédito	37.814.286,28	145,90%	15.378.135,59
Derivados	282.305,18	n.a.	0,00
Otros pasivos financieros	852.703,59	133,19%	365.666,74
Pasivos por impuesto diferido	2.142.151,87	-5,38%	2.264.021,13
PASIVO CORRIENTE	1.198.740,56	327,06%	280.696,07
Deudas con entidades de crédito	280.067,96	n.a.	0,00
Otros pasivos financieros	127.039,75	432,30%	23.866,16
Acreedores comerciales y otras ctas a pagar	777.707,85	202,81%	256.829,91
Periodificaciones	13.925,00	n.a.	0,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	100.919.832,40	91,76%	52.627.815,89

Por otro lado, como consecuencia de la Absorción de Brumana, S.A. con efectos en los Estados Financieros de 2016, se registra en el pasivo de la sociedad, los pasivos por Impuesto diferidos, consecuencia de la distinta valoración fiscal y contable de los inmuebles aportados. Dichos pasivos deberán de ser cancelados en el caso de que la sociedad enajene dichos inmuebles con el pago de los impuestos relativos a la plusvalía generada con anterioridad a la absorción.

En lo que respecta al Patrimonio Neto, las significativas variaciones se corresponden, por un lado, con la ampliación de capital realizada para atender el canje en la fusión con CPI (19.299.070 euros de nominal y 5.251.986 euros de prima de emisión) y por otro por la ampliación realizada para compensar los créditos derivados de la adquisición del edificio del Pº de la Ermita del Santo, 14 (2.268.940 euros de nominal y 731.052,47 euros de prima de emisión)

³⁵ En el apartado 3.1 “*Información financiera histórica seleccionada*” se detalla la razón de dicha re-expresión.

20.1.5 Cuenta de resultados.

euros	2017 Auditado	Var %	2016 Re-expresado ³⁶
Importe neto de la cifra de negocios	4.119.700,57	97,22%	2.088.833,10
Otros ingresos de explotación	68.951,17	205,55%	22.566,60
Gastos de personal	-85.993,72	136,49%	-36.361,76
Otros gastos de explotación	-1.725.548,27	59,84%	-1.079.554,93
Dotación Amortización	-862.261,41	143,14%	-354.633,87
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	9.217,42	n.a.	0,00
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.524.065,76	137,82%	640.849,14
Ingresos financieros	2.362,86	146,98%	956,71
Gastos financieros	-521.365,67	160,43%	-200.197,94
RESULTADO FINANCIERO	-519.002,81	160,49%	-199.241,23
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.005.062,92	127,59%	441.607,91
Impuestos sobre beneficios	121.869,26	-18,70%	149.905,58
RESULTADO EJERCICIO	1.126.932,21	90,52%	591.513,49

El importe neto de la cifra de negocios ascendió a 4.119.700,57 euros en 2017, lo que supuso un 97,22% 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:

	2017 Auditado	2016 Re-expresado ³⁷
Importe Neto cifra de negocios		
Arrendamiento de inmuebles	3.821.176,45	2.004.823,21
Refacturación de gastos	298.524,12	84.009,89
TOTALES	4.119.700,57	2.008.833,10

Deba considerarse que los datos presentados no son comparables debido al importante crecimiento de la cartera de inmuebles de la sociedad por la fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. y la adquisición del inmueble situado en el Paseo Ermita del Santo (Madrid). Los ingresos por arrendamiento que han conllevado estas operaciones han supuesto 1.944.920.72 euros por arrendamiento de inmuebles en el 2017.

Los ingresos de Vitruvio se desglosan en la siguiente tabla:

Ingresos	2017	2016 Re-expresado ³⁸
Residencial	876.570,45	550.602,64
Oficinas	1.104.970,46	694.295,01
Locales comerciales	1.421.234,18	843.935,45
Industrial	716.925,48	0,00
TOTALES	4.119.700,57	2.088.833,10

³⁶ En el apartado 3.1 “*Información financiera histórica seleccionada*” se detalla la razón de dicha re-expresión.

³⁷ En el apartado 3.1 “*Información financiera histórica seleccionada*” se detalla la razón de dicha re-expresión.

³⁸ En el apartado 3.1 “*Información financiera histórica seleccionada*” se detalla la razón de dicha re-expresión.

La partida “*Otros gastos de explotación*” incluye por un lado “*Tributos*” (principalmente IBI, 339 miles y “*Ajustes en la imposición indirecta*” 44 miles), “*Variación (positiva) de provisiones por operaciones comerciales*” por 109 miles 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 (€)	2017 Auditado	2016 Re-expresado³⁹
Arrendamientos	22.647,00	20.640,00
Mantenimiento y reparaciones	32.439,31	26.997,14
Servicios de profesionales independientes	1.037.987,13	616.993,84
Prima de seguros	42.201,70	25.640,43
Servicios bancarios y similares	15.308,65	4.819,50
Gastos de comunidad de propietarios	340,38	126.643,75
Suministros	63.951,75	28.535,59
Otros gastos	215.622,03	11.554,91
Totales	1.430.497,95	861.825,16

El incremento significativo de los servicios profesionales independientes corresponde principalmente a los honorarios por la gestión de los activos inmobiliarios por el incremento de la cartera de inmuebles y a los honorarios de los asesores y expertos que han intervenido en la fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A.

20.1.6 Estados de flujos de efectivo.

El estado de flujos de efectivo de los ejercicios completos auditados es el siguiente:

³⁹ En el apartado 3.1 “*Información financiera histórica seleccionada*” se detalla la razón de dicha re-expresión.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (euros)	2017 (Auditado)	2016 (Re-expresado⁴⁰)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	1.005.062,95	441.607,91
2. Ajustes del resultado.	1.263.150,21	564.258,18
a) Amortización del inmovilizado (+).	862.261,41	354.633,87
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	-180.896,59	10.383,08
g) Ingresos financieros (-).	-9.217,42	-956,71
h) Gastos financieros (+).	521.365,67	200.197,94
3. Cambios en el capital corriente. Diferencia N - N-1	-106.174,26	-207.004,40
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).	-132.979,39	127.123,29
c) Otros activos corrientes (+/-).	8.589,06	-18.115,22
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).	15.042,48	-316.012,47
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	3.173,59	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.	-450.867,00	-190.673,08
a) Pagos de intereses (-).	-453.229,86	-190.673,08
c) Cobros de intereses (+).	2.362,86	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación	1.711.171,90	608.188,61
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones (-).	-7.595.145,87	-10.027.948,83
d) Inversiones inmobiliarias.	-7.567.402,26	-9.599.221,08
e) Otros activos financieros.	-27.743,61	-428.727,75
7. Cobros por desinversiones (+).	421.148,88	507.543,86
d) Inversiones inmobiliarias.	280.025,92	-
e) Otros activos financieros.	100.014,50	351.941,06
h) Fusión	41.108,46	155.602,80
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión	-7.173.996,99	-9.520.404,97
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.	30.140,56	-275.172,54
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio.	-13.010,89	-297.053,82
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio.	43.151,45	21.881,28
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.	7.471.048,17	9.534.865,18
a) Emisión	20.066.311,55	12.600.000
2. Deudas con entidades de crédito (+).	20.040.303,36	12.600.000
4. Otras Deudas (+)	26.008,19	-
b) Devolución y amortización de	-12.595.263,38	-3.065.134,82
2. Deudas con entidades de crédito (-).	-12.595.263,38	-3.065.134,82
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.	-1.135.467,50	-615.606,76
a) Dividendos (-).	-1.135.467,50	-615.606,76
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)	6.365.721,23	8.644.085,88
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/-D)	902.896,14	-268.130,48
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	374.821,80	642.952,28
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	1.277.717,94	374.821,80

⁴⁰ En el apartado 3.1 “*Información financiera histórica seleccionada*” se detalla la razón de dicha re-expresión.

20.1.7 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 2017 Y 2016 (RE-EXPRESADO)⁴¹

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2015	30.498.830,00	3.710.386,29	-101,98	0,00	499.447,86	-70.000,00	0,00	34.638.562,17
B. SALDO AJUSTADO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	30.498.830,00	3.710.386,29	-101,98	0,00	499.447,86	-70.000,00	0,00	34.638.562,17
I. Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto	0,00	0,00	0,00	0,00	591.513,49	0,00	0,00	591.513,49
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	1.510,75	-276.683,29	-379.503,07	-236.103,69	0,00	-890.779,30
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	-379.503,07	-236.103,69	0,00	-615.606,76
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	1.510,75	-276.683,29	0,00	0,00	0,00	-275.172,54
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	0,00	0,00	49.944,79	0,00	-119.944,79	70.000,00	0,00	0,00
C. SALDO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	30.498.830,00	3.710.386,29	51.353,56	-276.683,29	591.513,49	-236.103,69	0,00	34.339.296,36
D. SALDO AJUSTADO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	30.498.830,00	3.710.386,29	51.353,56	-276.683,29	591.513,49	-236.103,69	0,00	34.339.296,36
I. Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto	0,00	0,00	0,00	0,00	1.126.932,21	0,00	-103.175,58	1.023.756,63
II. Operaciones con socios o propietarios	18.568.010,00	5.983.038,47	4.125,05	26.015,51	-296.258,45	-839.209,05	-179.129,60	23.266.591,93
1. Aumentos de capital	18.568.010,00	5.983.038,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.551.048,47
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	-296.258,45	-839.209,05	0,00	-1.135.467,50
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	4.125,05	26.015,51	0,00	0,00	0,00	30.140,56
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-179.129,60	-179.129,60
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	0,00	0,00	59.151,35	0,00	-296.255,04	236.103,69	0,00	0,00
E. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017	49.066.840,00	9.693.424,76	114.629,96	-250.667,78	1.126.932,21	-839.209,05	-282.305,18	58.629.644,92

20.2 Información financiera pro-forma.

No se facilita información financiera pro-forma.

20.3 Auditoría de la información financiera histórica anual

Las cuentas anuales, pueden consultarse en el domicilio social, en el Registro Mercantil de Madrid, en el Registro del MAB, así como su página web (www.bolsasymercados.es/mab/) y en la propia página web de la Sociedad en el apartado de “Inversores/Info Financiera <http://www.vitruviosocimi.com/inversores/info-financiera>.”

Los Estados Financieros Auditados, correspondientes al ejercicio 2017, fueron aprobados por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 6 de junio de 2018. Los Estados Financieros Intermedios correspondientes al primer semestre del año 2018 fueron formulados por el Consejo de Administración en su reunión del día 23 de octubre.

20.4 Auditoría de la información financiera anual.

20.4.1. Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2016 y 2017 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 apartado 3.1 “Información financiera histórica seleccionada” se detalla la razón de dicha re-expresión.

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 2016 y 2017, no incluyen limitaciones al alcance, ni párrafos de énfasis ni salvedad alguna.

20.4.2 Una indicación de otra información en el Documento de Registro que haya sido auditada por los auditores.

No existe otra información auditada.

20.4.3 Cuando los datos financieros del documento de registro no se hayan extraído de los estados financieros auditados de Vitruvio, éste debe declarar la fuente de los datos y declarar que los datos no han sido auditados.

La información financiera correspondiente a los ejercicios 2017 y 2016 incluida en el presente Documento de Registro ha sido extraída de las Cuentas Anuales auditadas y la correspondiente al primer semestre de 2018 ha sido extraída de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio sometidos a revisión limitada y publicados por la sociedad en la página web del MAB mediante Hecho Relevante el día 25 de octubre.

20.5 Antigüedad de la información financiera más reciente.

La última información financiera auditada de Vitruvio corresponde a las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2017.

20.6 Información intermedia y demás información financiera.

La sociedad presenta además información financiera intermedia cerrada a 30 de junio de 2018 y sometida a revisión limitada. Esta información no ha sido auditada y se ha publicado en la página web del MAB y de la sociedad junto con los informes de revisión limitada.

20.6.1 Balance de situación.

euros	30.06.2018 (No Auditado)	Var %	31.12.2017 (Auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE	100.969.363,05	1,75%	99.235.510,82
Inmovilizado intangible	3.868.597,61	-4,13%	4.035.257,51
Inversiones inmobiliarias	96.336.732,86	2,00%	94.449.747,83
Inversiones financieras a largo plazo	764.032,58	1,80%	750.505,48
ACTIVO CORRIENTE	4.300.729,15	155,34%	1.684.321,58
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	310.060,64	-17,04%	373.736,07
Inversiones financieras a corto plazo	3.382,98	13,99%	2.967,79
Periodificaciones a corto plazo	73.724,59	146,57%	29.899,78
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.913.560,94	206,29%	1.277.717,94
TOTAL ACTIVO	105.270.092,20	4,31%	100.919.832,40

20.6.2 Activo Corriente y no corriente.

En lo relativo a las variaciones respecto de las cifras mostradas en los Estados Financieros Intermedios correspondientes a 30 de junio de 2018 respecto de las cifras recogidas en los Estados Financieros Auditados a 31 de diciembre de 2017, las variaciones más relevantes se corresponden con las cifras del inmovilizado en curso debido al avance de las obras de los edificios de Fernández de la Hoz y Sagasta. Asimismo, la sociedad ha registrado un deterioro relativo a las inversiones inmobiliarias por importe de 83 miles de euros, como consecuencia de la diferencia negativa entre el valor contable del activo y la valoración realizada por el experto independiente. De acuerdo con lo dispuesto en la normativa contable de aplicación dichos deterioros no son compensables con revalorizaciones puestas de manifiesto por las valoraciones del experto en otros activos.

Además, con los fondos obtenidos en la ampliación de capital aprobada en fecha 18 de diciembre de 2017 y ejecutada en los primeros meses de 2018, la Sociedad ha disminuido su endeudamiento, cancelando disposiciones de las pólizas de crédito y, adicionalmente, le ha permitido aumentar su tesorería, desde 1.277.717,94 euros a 31 de diciembre de 2017 a 3.913.560,94 euros a 30 de junio de 2018.

20.6.3 Patrimonio Neto y Pasivo.

euros	30.06.2018 (No Auditado)	Var %	31.12.2017 (Auditado)
PATRIMONIO NETO	70.164.593,81	19,67%	58.629.644,92
Fondos propios	70.501.874,86	19,67%	58.911.950,10
Capital	57.396.840,00	16,98%	49.066.840,00
Prima de emisión	12.942.124,76	33,51%	9.693.424,76
Reservas	159.382,11	39,04%	114.629,96
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-259.317,53	3,45%	-250.667,78
Resultado del ejercicio	578.458,67	-48,67%	1.126.932,21
Dividendo a cuenta	-315.613,15	-62,39%	-839.209,05
Operaciones de cobertura	-337.281,05	19,47%	-282.305,18
PASIVO NO CORRIENTE	34.097.138,95	-17,02%	41.091.446,92
Deudas a largo plazo	32.126.381,89	-17,52%	38.949.295,05
Pasivos por impuesto diferido	1.970.757,06	-8,00%	2.142.151,87
PASIVO CORRIENTE	1.008.359,44	-15,88%	1.198.740,56
Deudas a corto plazo	135.669,78	-66,67%	407.107,71
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	867.079,66	11,49%	777.707,85
PERIODIFICACIONES	5.610,00	-59,71%	13.925,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	105.270.092,20	4,31%	100.919.832,40

Las variaciones más importantes se producen en las cifras de fondos propios al incrementarse las cifras de capital y de prima de emisión como consecuencia de la ampliación de capital acordada el 1 de junio de 2017 por la Junta General de Accionistas y ejecutada por el Consejo de Administración, en fecha 18 de diciembre de 2017, depositando el Folleto de la emisión ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, que lo publicó el día 21 de diciembre de 2017. La ejecución íntegra de la ampliación de capital se comunicó el 30 de enero de 2018 mediante Hecho Relevante. Tras la calificación de la escritura por el Registrador Mercantil, en fecha 26 de febrero de 2018, también comunicada mediante Hecho Relevante, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados

Españoles, Sistemas de Negociación, S.A, de acuerdo con las facultades previstas al respecto por el reglamento del MAB y la Circular 9/2017, en fecha 1 de marzo de 2018, acordó incorporar al segmento de SOCIMI de dicho Mercado 833.000 acciones de 10 euros de valor nominal y una prima de emisión de 3,90 euros por acción con efectos desde el día 5 de marzo de 2018.

Por lo que respecta al pasivo, las variaciones más importantes se recogen en las partidas de deuda a largo y a corto plazo derivadas de que la Sociedad ha empleado la ampliación de capital para cancelar las situaciones acreedoras generadas por las pólizas de crédito.

20.6.4. Cuenta de resultados

Por lo que respecta a los periodos cubiertos por la información intermedia, las principales magnitudes de la cuenta de resultados correspondientes a los periodos intermedios (junio 2017 y junio 2018) no auditados, son las siguientes:

euros	30.06.2018 (No Auditado)	Var %	30.06.2017 (No Auditado)
Importe neto de la cifra de negocios	2.746.783,79	96,63%	1.396.930,98
Otros ingresos de explotación	655,75	-90,99%	7.280,48
Gastos de personal	-51.420,45	25,57%	-40.949,85
Otros gastos de explotación	-1.190.189,34	135,33%	-505.749,18
Amortización del inmovilizado	-596.770,14	124,47%	-265.861,06
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-32.492,57	n.a.	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	876.567,04	48,16%	591.651,37
14. Ingresos financieros	1.488,40	-36,36%	2.338,83
15. Gastos financieros	-391.298,28	117,27%	-180.095,61
RESULTADO FINANCIERO	-389.809,88	119,29%	-177.756,78
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	486.757,16	17,60%	413.894,59
Impuestos sobre beneficios	91.701,51	50,49%	60.934,64
RESULTADO DEL PERIODO	578.458,67	21,82%	474.829,23

La distribución de ingresos de los periodos intermedios es la siguiente:

Ingresos (€)	30.06.2018 (No Auditado)	30.06.2017 (No Auditado)
Arrendamiento de inmuebles	2.746.783,79	1.396.930,98
Otros ingresos de explotación	655,75	7.280,48
Totales	2.747.439,54	1.404.211,46

Y la distribución por tipología de arrendamiento se detalla en la siguiente tabla:

Ingresos (€)	30.06.2018 (No Auditado)	30.06.2017 (No Auditado)
Residencial	1.308.608,97	390.114,00
Oficinas	300.588,84	534.202,00
Locales comerciales	741.968,56	371.660,00
Industrial	395.617,42	100.955,00
Totales	2.746.783,79	1.396.931,00

La partida “*Otros gastos de explotación*” incluye, a 30 de junio de 2018, por un lado “*Tributos*” (principalmente IBI, 238 miles y “*Ajustes en la imposición indirecta*” 23 miles) 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 (€)	30.06.2018 (No Auditado)	30.06.2017 (No Auditado)
Arrendamientos	10.529,66	11.519,00
Mantenimiento y reparaciones	22.034,74	7.780,28
Servicios de profesionales independientes	615.323,66	334.256,60
Prima de seguros	14.274,04	29.472,88
Servicios bancarios y similares	10.880,37	9.087,33
Gastos de comunidad de propietarios	127.610,94	102.336,89
Suministros	83.687,00	18.000,82
Otros gastos	22.181,29	1.642,88
Totales	906.521,70	514.096,68

20.6.5 Estado de Flujos de efectivo.

El estado de flujos de efectivo relativos a los estados financieros intermedios a 30 de Junio de 2018 y 30 de junio de 2017 se muestra en la siguiente tabla.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (euros)	30.06.2018 (No Auditado)	30.06.2017 (No Auditado)
A. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	486.757,16	413.894,11
2. Ajustes del resultado.	1.039.739,41	443.617,84
a) Amortización del inmovilizado (+).	596.770,14	265.861,37
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	103.732,20	0,00
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).	-50.572,81	0,00
g) Ingresos financieros (-).	-1.488,40	-2.338,83
h) Gastos financieros (+).	391.298,28	180.095,61
3. Cambios en el capital corriente. Diferencia N - N-1	132,12	-282.724,03
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).	34.693,61	-190.355,85
c) Otros activos corrientes (+/-).	-44.240,00	28.153,84
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).	9.678,51	-120.522,02
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.	-264.767,51	-123.833,21
a) Pagos de intereses (-).	-266.255,91	-126.172,04
c) Cobros de intereses (+).	1.488,40	2.338,83
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación	1261861,18	450.955,19
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones (-).	-3.254.587,84	-6.016.838,93
d) Inversiones inmobiliarias.	-	-5.746.789,39
e) Otros activos financieros.	-3.254.587,84	-270.049,54
7. Cobros por desinversiones (+).	791.472,90	132.167,66
e) Otros activos financieros.	805.000,00	91.059,20
h) Fusión	-13.527,10	41.108,46
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión	-2.463.114,94	-5.884.671,27
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.	11.502.109,18	8.026,38
a) Emisión de instrumentos de patrimonio.	11.502.784,09	0,00
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio.	-60.161,73	-13.010,89
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio.	59.486,82	21.037,27
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.	-7.174.369,33	6.231.710,61
a) Emisión	63.716,54	6.231.710,61
2. Deudas con entidades de crédito (+).	0,00	6.177.761,55
4. Otras Deudas (+).	63.716,54	53.949,06
b) Devolución y amortización de	-7.238.085,87	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (-).	-7.229.372,87	0,00
4. Otras Deudas (+).	-8.713,00	0,00
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.	-490.643,09	-296.258,45
a) Dividendos (-).	-490.643,09	-296.258,45
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación	3.837.096,76	5.943.478,54
E AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	2.635.843,00	509.762,46
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	1.277.717,94	374.821,80
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	3.913.560,94	884.584,26

20.6.6 Estado de cambios del Patrimonio Neto

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS DE 6 MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2018 Y 2017

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2016	30.498.830,00	3.710.386,29	51.353,56	-276.683,29	591.513,49	-236.103,69	0,00	34.339.296,36
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2016	30.498.830,00	3.710.386,29	51.353,56	-276.683,29	591.513,49	-236.103,69	0,00	34.339.296,36
I. Ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	474.829,23	0,00	0,00	474.829,23
II. Operaciones con socios o propietarios	18.568.010,00	5.983.038,47	1.632,75	6.393,63	-532.362,14	236.103,69	-179.129,60	24.083.686,80
1. Aumentos de capital	18.568.010,00	5.983.038,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.551.048,47
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	-532.362,14	236.103,69	0,00	-296.258,45
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	1.632,75	6.393,63	0,00	0,00	0,00	8.026,38
7. Otras operaciones con socios o propietarios (fusión por absorción)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-179.129,60	-179.129,60
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	0,00	0,00	59.151,35	0,00	-59.151,35	0,00	0,00	0,00
C. SALDO, FINAL DEL PERÍODO DE SEIS MESES A JUNIO DE 2017	49.066.840,00	9.693.424,76	112.137,66	-270.289,66	474.829,23	0,00	-179.129,60	58.897.812,39
D. SALDO, FINAL DEL AÑO 2017	49.066.840,00	9.693.424,76	114.629,96	-250.667,78	1.126.932,21	-839.209,05	-282.305,18	58.629.644,92
E. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018	49.066.840,00	9.693.424,76	114.629,96	-250.667,78	1.126.932,21	-839.209,05	-282.305,18	58.629.644,92
I. Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto	0,00	0,00	0,00	0,00	578.458,67	0,00	0,00	523.482,80
II. Operaciones con socios o propietarios	8.330.000,00	3.248.700,00	-67.941,07	-8.649,75	-1.014.238,99	523.595,90	0,00	11.011.466,09
1. Aumentos de capital	8.330.000,00	3.248.700,00	-75.915,91	0,00	0,00	0,00	0,00	11.502.784,09
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.014.238,99	523.595,90	0,00	-480.643,09
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	7.974,84	-8.649,75	0,00	0,00	0,00	-674,91
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	0,00	0,00	112.693,22	0,00	-112.693,22	0,00	0,00	0,00
F. SALDO, FINAL DEL PERÍODO DE SEIS MESES A JUNIO DE 2018	57.396.840,00	12.942.124,76	159.382,11	-259.317,53	578.458,67	-315.613,15	-337.281,05	70.164.593,81

20.7 Política de dividendos.

Vitruvio, con cumplimiento de los límites que establece la LSC, tiene por objetivo repartir anualmente tres dividendos a cuenta con referencia al resultado del segundo trimestre inmediatamente anterior a la fecha de pago, más uno complementario adicional. No obstante, en el ejercicio 2017, la ejecución de la fusión con CPI obligó a retrasar el reparto de dividendo a cuenta con el fin de mantener la ecuación de canje. Dicho dividendo se acumuló al siguiente por lo que en dicho ejercicio solo se repartieron tres dividendos. La regulación sobre de 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 Accesoría. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoría, 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 accesoría, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesoría 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.

20.7.1 *Importe de los dividendos por acción por cada ejercicio para el periodo cubierto por la información financiera histórica.*

En el ejercicio de 2016 se han repartido dividendos de un total de 617.393,93 euros, en el 2017 por valor de 1.137.504,53 euros, y en el ejercicio 2018 por importe de 1.062.238,56 euros.

En concreto los dividendos brutos distribuidos durante el periodo cubierto por la información seleccionada han sido los siguientes:

Fecha de acuerdo	Fecha de pago	Importe por acción	Total satisfecho	Ejercicio con cargo al cual se han distribuido
2 febrero 2016	16 febrero 2016	0,05 €	152.494,15 €	2015
22 abril 2016	29 abril 2016	0,0744 €	227.008,92 €	2015
29 julio 2016	5 agosto 2016	0,039 €	118.945,43 €	2016
26 octubre 2016	31 octubre 2016	0,039 €	118.945,43 €	2016
7 febrero 2017	15 febrero 2017	0,039 €	118.945,43 €	2016
26 abril 2017	5 mayo 2017	0,0589 €	179.638,10 €	2016
10 julio 2017	19 julio 2017	0,019 €	57.524,00 €	2017
25 octubre 2017	3 noviembre 2017	0,16 €	781.397,00 €	2017
6 febrero 2018	15 febrero 2018	0,0419 €	174.907,06 €	2017
6 febrero 2018	15 febrero 2018	0,0419 €	29.679,70 €	2018
26 abril 2018	11 mayo 2018	0,05 €	285.933,45 €	2018
25 julio 2018	5 agosto 2018	0,05 €	285.905,80 €	2018
23 octubre 2018	31 octubre 2018	0,05 €	285.812,55 €	2018

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 excepto en el ejercicio 2017 en el que, como consecuencia de la ejecución de la fusión

con CPI y con el objetivo de mantener estable la ecuación de canje, se retrasó el pago de un dividendo que se acumuló al siguiente.

Tras la aprobación de la propuesta de distribución del resultado de 2017 en la Junta General celebrada el día 6 de junio de 2018, la reserva legal asciende a 111.198,15 euros, quedando por dotar con el capital social a esa fecha, un importe de 9.702.169,85 euros.

20.8 Procedimientos judiciales y de arbitraje.

Existe un solo procedimiento judicial en curso que puede afectar al desarrollo de la actividad:

El Procedimiento Ordinario promovido por Vitruvio contra una Comunidad de Propietarios, concretamente una reclamación sin cuantía en relación con una servidumbre de paso del local comercial de Marqués de la Ensenada. No se ha provisionado cuantía alguna por este procedimiento.

La Sociedad no tiene constancia de la existencia de litigio alguno del que pueda esperar un impacto negativo relevante en sus estados financieros, a fecha 31 de diciembre de 2018, como consecuencia de un eventual resultado adverso en su resolución.

20.9 Cambio significativo en la posición financiera o comercial de Vitruvio.

A fecha de registro del presente documento, no ha habido cambios significativos en la posición financiera de Vitruvio.

21. INFORMACIÓN ADICIONAL.

21.1 Capital social.

21.1.1 Importe del capital emitido.

A la fecha del presente Documento Registro el capital social inscrito de Vitruvio asciende a 57.396.840 euros y está representado por 5.739.684 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.

21.1.2 Si hay acciones que no representan capital, se declarará el número y las principales características de esas acciones.

No existen acciones que no representen el capital social.

21.1.3 Si hay acciones que no representan capital, se declarará el número y las principales características de esas acciones.

La Sociedad cuenta, en la fecha de publicación del presente documento, con 21.488 acciones en autocartera que representan el 0,37 % 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 el MAB. 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 2016⁴²	22.913	276.683,29	12,075	0,01%
Adquisiciones	1.000	13.010,89	13,011	0,00%
Enajenaciones	-3.232	-39.026,40	12,075	-0,01%
A 31 de diciembre de 2017	20.681	250.667,78	12,121	0,68%
Adquisiciones	4.319	60.161,73	13,93	-0,01%
Enajenaciones	-4.266	-51.511,98	12,075	-0,01%
A 30 de junio de 2018	20.734	259.317,53	12,507	0,36%

21.1.4 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.

21.1.5 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 de accionistas celebrada el 11 de noviembre de 2015 aprobó autorizar al Consejo de Administración, en la forma más amplia y eficaz posible en Derecho y de conformidad con lo

⁴² En el apartado 3.1 “*Información financiera histórica seleccionada*” se detalla la razón de dicha re-expresión.

establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, para que, dentro del plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha de adopción del acuerdo y sin necesidad de convocatoria ni ratificación de la Junta General, acuerde, en una o varias veces, a medida que las necesidades de la Sociedad lo requieran a juicio del propio Consejo, el aumento de su capital social hasta la cantidad máxima equivalente a la mitad del capital social en el momento de esta autorización, emitiendo y poniendo en circulación para ello las correspondientes nuevas acciones ordinarias debiendo consistir el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias y previéndose expresamente la posibilidad de suscripción incompleta de las acciones que se emitan conforme a lo prevenido en el artículo 311.1 de la Ley de Sociedades de Capital. El importe máximo es de 10.832.135 euros de nominal que se corresponde con la mitad del capital social inscrito en el Registro Mercantil en el momento del acuerdo, que era, en total, de 21.664.270 euros. Posteriormente se inscribieron dos ampliaciones adicionales con lo que el capital alcanzó el importe de 30.498.830 euros, cifra que figura en las Cuentas Anuales auditadas del ejercicio 2015.

21.1.6 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.

No existen opciones de compra.

21.1.7 Historial del capital social, resaltando la información sobre cualquier cambio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.

A 1 de enero de 2016 el capital social de la Compañía ascendía a 30.498.830 euros representado por 3.049.883 acciones de 10 euros de valor nominal cada una.

En fecha 1 de junio de 2017, fue aprobado por la Junta General y Extraordinaria de Socios, una ampliación de capital con cargo a crédito por valor de 2.268.940 euros, mediante la emisión de 226.894 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal. Dicha ampliación fue suscrita por los acreedores de la sociedad titulares del crédito por aplazamiento del pago de parte del precio del inmueble sito en el Paseo de la Ermita del Santo 14.

En la misma Junta de Accionistas del 1 de junio de 2017, fue aprobada también la fusión por absorción de la sociedad Consulnor Patrimonio Inmobiliario, mediante la disolución de esta y traspaso en bloque de su patrimonio social a la sociedad absorbente que amplía capital en 16.299.070 euros, mediante la emisión de 1.629.907 acciones, las cuales serán suscritas por los accionistas de la sociedad absorbida.

Adicionalmente, y en la misma fecha, la sociedad acordó ampliar capital en un máximo de 9.500.00 de euros delegando en el consejo de administración la ejecución de dicha ampliación y la fijación de todas las circunstancias de la misma no fijadas por la Junta. El consejo en uso de esta delegación acordó la ejecución la ampliación en su sesión de fecha 18 de diciembre de 2017 por importe de 8.330.000 euros que fue suscrita en enero de 2018 inscrita en el registro mercantil el 26 de febrero de 2018.

A 31 de diciembre de 2015 el capital social ascendía a 30.498.830 euros. Desde dicha fecha las modificaciones en las cifras de capital social descritas anteriormente se reflejan en el siguiente cuadro:

Fecha del Acuerdo	Nominal	Nº Acciones	Aumento Capital	Tipo Aportación
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

21.2 Estatutos y Escritura de Constitución

21.2.1 Descripción de los objetivos y fines de Vitruvio y donde pueden encontrarse en los Estatutos y en la Escritura de Constitución.

El objeto social de Vitruvio, incluido en el artículo 2º de sus Estatutos Sociales, es el siguiente:

“La Sociedad tiene por objeto:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIS.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

e) La realización de actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.

Dichas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades de objeto idéntico o análogo.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. Si la Ley exigiere para el ejercicio de las actividades incluidas en el objeto social algún título profesional, éstas deberán realizarse por medio de persona que ostente la titulación requerida.

Aquellas actividades que por disposición legal requieran para su ejercicio autorización administrativa, licencia o inscripción en un registro especial, no podrán realizarse sin el previo cumplimiento de estos requisitos.”

21.2.2 Cláusulas estatutarias o reglamento interno de Vitruvio relativo a los miembros de los órganos de administración, de gestión y de supervisión.

Los artículos estatutarios que se ocupan de los miembros del Órgano de Administración de la Compañía se incluyen en la Sección 2ª de los Estatutos, que comprende los artículos número 22 (Consejo de Administración), número 23 (Facultades), número 24 (Duración), número 25 (Régimen del Consejo), número 26 (Retribución del Consejo), número 27 (Comité de Auditoría y Control).

De igual forma, la Sociedad también dispone de un Reglamento del Consejo de Administración.

21.2.3 *Descripción de los derechos, preferencias y restricciones relativas a cada clase de las acciones existentes.*

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 del Mercado de Valores.

21.2.4 *Descripción de que se debe hacer para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones, indicando si las condiciones son más significativas que las que requiere la ley.*

La modificación de derechos de los tenedores de las acciones deberá formalizarse de acuerdo con los requisitos e imposiciones legales, no existiendo previsiones estatutarias al respecto.

21.2.5 *Descripción de las condiciones que rigen la manera de convocar las juntas generales anuales y las juntas generales extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones de admisión.*

Las condiciones que rigen la manera de convocar las Juntas Generales de accionistas vienen establecidas en los artículos número 15 (Convocatoria) y número 17 (Derecho de Asistencia y Representación) de los Estatutos Sociales, cuyo tenor literal se incluye a continuación:

“Artículo 15.- CONVOCATORIA.

15.1.- Toda Junta General deberá ser convocada, en los plazos preceptivos, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web de la sociedad. De no tener la sociedad página web la convocatoria se publicará en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social.

El anuncio de convocatoria expresará el nombre de la sociedad, la fecha y hora de la reunión, el lugar de celebración, así como los asuntos a tratar, y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria; y demás cuestiones que, en su caso, deban ser incluidas en ese anuncio de acuerdo con la normativa aplicable y con el Reglamento de la Junta General. Asimismo, podrá hacerse constar la fecha en la que, si procediere, se reunirá la Junta en segunda convocatoria, debiendo mediar al menos un plazo de veinticuatro horas entre la primera y la segunda reunión. Si la Junta General, debidamente convocada, no pudiera celebrarse en primera convocatoria ni se hubiere previsto en el anuncio la fecha de la segunda, la celebración de ésta deberá ser anunciada, con el mismo orden del día y los mismos requisitos de publicidad que la primera dentro de los quince días siguientes a la fecha de la junta no celebrada y con al menos diez días de antelación a la fecha fijada para la reunión

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.

El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la junta.

Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio del cumplimiento de los específicos requisitos legalmente fijados para la convocatoria de la Junta por razón de los asuntos a tratar o de otras circunstancias, así como lo establecido en el Reglamento de la Junta General.

15.2.- No obstante, lo dispuesto en el apartado anterior, la Junta General quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión.”

“Artículo 17.- ASISTENCIA Y REPRESENTACIÓN.

17.1. 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.

17.2. Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales.

El Presidente del Consejo de Administración podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente, si bien la Junta podrá revocar dicha autorización.

17.3. En materia de representación se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable en cada momento a la Sociedad y a lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.”

Asimismo, el Reglamento de la Junta General de la Sociedad se ocupa de regular la manera de convocar las juntas generales anuales y las juntas generales extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones de admisión, no considerándose necesario transcribir aquí dicha regulación al no diferir sustancialmente de la prevista en los Estatutos Sociales.

21.2.6. 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.

21.2.7. Cláusulas estatutarias o reglamento interno, en su caso, que rija el umbral de propiedad por encima del cual deba revelarse la propiedad del accionista.

El artículo 6 Bis de los estatutos establece prestaciones accesorias en materia de participaciones relevantes.

Artículo 6 BIS.- PRESTACIONES ACCESORIAS.

Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación. Estas prestaciones accesorias, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, son las siguientes:

1.- Titulares de Participación Relevante.

Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social o aquel porcentaje de participación en el capital social que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIS, o norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (la “Participación Relevante”), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Relevante, deberá comunicar por escrito dicha circunstancia al Consejo de Administración en un plazo máximo de diez días naturales desde que ostente la Participación Relevante.

Asimismo cualquier accionista que sea titular de una Participación Relevante deberá comunicar por escrito al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior de acciones, con independencia de su número, en un plazo máximo de diez días naturales desde que se consume dicha adquisición.

Lo dispuesto en los apartados a) y b) anteriores resultará también de aplicación para cualquier persona, física o jurídica, que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, y dichos derechos económicos, individualmente considerados y/o conjuntamente con las acciones de que sea titular, equivalgan a los que correspondan a una Participación Relevante.

Junto con las comunicaciones previstas en los apartados anteriores, el accionista o el titular de los derechos económicos titular de una Participación Relevante deberá facilitar al Secretario del Consejo:

(i) Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el accionista o titular de derechos económicos resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.

(ii) Un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista o el titular de derechos económicos el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista o el titular de los derechos económicos es beneficiario efectivo de tal dividendo.

Dicho certificado deberá entregarse a la Sociedad dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas...).

El incumplimiento de cualquier de las obligaciones de información asumidas en los apartados precedentes autorizará al Consejo de Administración a que:

(i) Interprete dicha omisión como la manifestación por parte del accionista o titular de derechos económicos de que el dividendo a abonar, en sede del propio accionista, está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2. de la Ley de SOCIMIS, o normativa que lo sustituya; o bien

(ii) Solicite, con cargo al dividendo que corresponda al accionista o titular de derechos económicos, un informe jurídico a un especialista en fiscalidad para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad.

El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible desde el día anterior al pago del dividendo constituyendo una deuda líquida vencida y exigible frente al accionista o titular de derechos económicos incumplidor.

2.- Accionistas sujetos a regímenes especiales.

Todo accionista que, como inversor, se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios, deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración.

Asimismo, todo accionista que se encuentre en la situación descrita en el párrafo a) anterior deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.

Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.

La Sociedad, mediante notificación por escrito (un "Requerimiento de Información") podrá exigir a cualquier accionista o a cualquier otra persona con un interés conocido o aparente sobre las acciones de la Sociedad, que le suministre por escrito la información que la Sociedad le requiera y que obre en conocimiento del accionista u otra persona, en relación con la titularidad efectiva de las acciones en cuestión o el interés de las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue

necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o personas son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el párrafo a) anterior.

La Sociedad podrá efectuar un Requerimiento de Información en cualquier momento y podrá enviar uno o más Requerimientos de Información al mismo accionista o a otra persona con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones

Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el presente artículo 6 bis.2, la Sociedad supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúen, y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones”

21.2.8 *Cláusulas estatutarias o reglamento interno que rigen los cambios en el capital, si estas condiciones son más rigurosas que las que requiere la ley.*

El artículo 8 de los estatutos de la sociedad dispone:

“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.”

22. CONTRATOS IMPORTANTES.

22.1 Contrato de Gestión

La Sociedad ha encomendado la gestión a la mercantil AM7 Proyectos S.L, en virtud de un contrato de prestación de servicios de asesoramiento y gestión integral suscrito entre las partes.

AM7 Proyectos, S.L. es una sociedad dedicada a la gestión y al asesoramiento inmobiliario en la que participan y son administradores Don Joaquín López-Chicheri Morales, Don Pablo Uriarte Pérez-Moreiras y Don Sergio Olivares Requena a su vez miembros del consejo de Vitruvio.

El contrato, que tiene una duración de 15 años, 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

corrientes y las grandes reparaciones o ampliaciones a los que Vitruvio haya dado su aprobación.

- (vii) 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. 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 que la gestora presta, Vitruvio está 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 en 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 calculará sobre el valor bruto de los activos inmobiliarios (GAV) valorados con estándares RICS. A partir de 2018, la retribución de la Gestora, se calcularán como 0,5% del Valor bruto de los activos inmobiliarios 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.

Los honorarios de gestión devengados en 2017 ascendieron a 439.528,81 euros y para el primer semestre del ejercicio 2018 han sido de 327.983,81 euros.

22.2 Contrato de Asesor Registrado.

En cumplimiento de la normativa del MAB, apartado 2º 4 de la Circular del MAB 2/2018, 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.

22.3 Contrato de Proveedor de Liquidez.

En cumplimiento de previsto en el apartado 12 de la Circular del MAB 7/2017, 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.

23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.

23.1 Declaraciones o informes atribuidos a expertos.

En relación con la actividad ordinaria de la Compañía, durante el periodo que abarca la información financiera, es decir, del periodo de 31 de diciembre de 2016 a 30 de junio de 2018, las declaraciones o informes atribuidos a expertos para la valoración de los activos inmobiliarios han sido realizados por:

Savills Consultores Inmobiliarios, sita en Madrid, en la calle José Abascal, 45 1º 28003 de Madrid, con CIF A-79471330, ha sido el operador que ha elaborado, de acuerdo con los Estándares de Valoraciones RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2014 “RICS Valuation-Professional Standards.Incorporating the International Valuation Standars”, el cálculo del GAV (Gross Asset Value). Se adjunta el informe de valoración de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2017 como anexo y la revisión del informe de valoración a fecha 30 de junio de 2018.

23.2 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.

24. DOCUMENTACIÓN PARA CONSULTAR.

En caso necesario pueden consultarse los siguientes documentos, o copias de los mismos, durante el periodo de validez del Documento de Registro:

- (i) Los estatutos sociales y la escritura de constitución del Emisor.
- (ii) La Memoria Anual correspondiente a los ejercicios objeto de este Documento, así como los informes de auditoría de los ejercicios anuales.
- (iii) La información financiera intermedia del Emisor para el 30 de junio de 2016 y de 2017 junto con los informes de revisión limitada.
- (iv) Informe de valoración inmobiliaria de Savills a 31 de diciembre de 2017 y su revisión a 30 de junio de 2018.

Los citados documentos, podrán examinarse en el domicilio social de la Compañía. Asimismo, los anteriores documentos, a excepción de la Escritura de Constitución, podrán consultarse en la página web de la Sociedad (www.vitruviosocimi.com).

Todos los documentos, salvo la escritura de Constitución de la Sociedad, los Estatutos, y los informes de valoraciones, están disponibles en la web del MAB (www.bolsasymercados.es/mab).

25. INFORMACION SOBRE CARTERAS.

25.1 Información relativa a empresas en las que el emisor posee una proporción de capital que puede tener un efecto significativo en la evaluación de sus propios activos y pasivos, posición financiera o pérdidas y beneficios.

La sociedad no posee participaciones en otras empresas.

26. GLOSARIO DE MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO.

En el presente folleto, se hace referencia a ciertas Medidas Alternativas de Rendimientos (MAR) o APM por sus siglas en inglés (*Alternative Performance Measures*) según se definen por las directrices sobre medidas alternativas de rendimiento publicadas por la European Securities Markets Authority, el 5 de octubre de 2015 (ESMA/2015/1057) (las “Directrices ESMA”) y que ha entrado en vigor el 3 de julio de 2016.

Las directrices ESMA definen las MAR 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 Medidas Alternativas de Rendimiento que no han sido auditadas, con el fin de proporcionar una mejor comprensión de la evolución financiera de la Compañía. Estas medidas Alternativas de Rendimiento 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 Medidas Alternativas de Rendimiento. Siguiendo las recomendaciones de las mencionadas directrices, se adjunta a continuación el detalle de las Medidas Alternativas de Rendimiento utilizadas, así como la conciliación de ciertos indicadores de gestión con los presentados en 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.	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 las deudas financieras brutas menos tesorería y activos líquidos equivalente, más las cantidades indisponibles registradas en Tesorería.	Muestra el endeudamiento al que no se puede hacer frente de manera inmediata con la tesorería
NAV (Net Asset Value)	Siglas en inglés (Net Assets Value) Valor Neto de los Activos. Es el resultado de sumar al Valor bruto de los Activos (GAV) el resto de los activos, a excepción del Fondo de comercio y sustraer todos los pasivos 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.
Ratio de apalancamiento	El porcentaje que representa el la deuda financiera Neta sobre Patrimonio Neto.	Muestra la fortaleza financiera de la sociedad.
Ratio de endeudamiento financiero	Es el porcentaje que representa la Deuda financiera Bruta respecto del Valor de tasación RICS de los activos (GAV).	Es una ratio sometida a condicionantes estatutarios.
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.

Conciliación EEFF Intermedios. Revisión

Ratios de Estructura financiera	Descripción	Conciliación con los Estados financieros auditados		
		Limitada 30/06/2018	31/12/2017	31/12/2016 (Re-expresado ⁴³)
Deuda Financiera Bruta	Deudas no corrientes con entidades de crédito	31.218.674,76	38.096.591,46	12.445.488,83
	+ Deudas corrientes con entidades de crédito.	76.999,07	280.067,96	2.932.646,76
	Deuda Financiera bruta	31.295.673,83	38.376.659,42	15.378.135,59
Deuda Financiera Neta	Deuda financiera bruta	31.295.673,83	38.376.659,42	15.378.135,59
	Menos: Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-	-
	Más cantidades indisponibles registradas en Tesorería	3.913.560,94	1.277.717,94	374.821,80
	Deuda financiera neta	27.607.112,89	37.323.941,48	15.003.313,79
NAV	GAV	111,115	107,0049	54,85
	+ Otros activos Excepto Fondo Comercio	5,064 Otros Activos	2,438 Otros Activos	1,014 Otros Activos
	- Pasivos excepto PID	-	-	-
	=	33,13 Pasivos excepto PID	39,767 Pasivos excepto PID	16,02 Pasivos excepto PID
	NAV	83,036 millones	69,674 millones	39,84 millones
Ratio de apalancamiento	Deuda financiera Neta	27.382.113	37.098.941	15.003.313
	Patrimonio Neto	70.164.594 = 39,03 %	58.629.645 = 63,28%	34.339.296 = 43,69 %
Ratio de endeudamiento financiero	Deuda Financiera Bruta	31.295.674	38.376.659	15.378.135
	GAV	111.115.000 = 28,17 %	107.004.000 = 35,80%	54.850.000 = 28,04 %
Fondo de Maniobra	Activo Corriente	4.300.729,15	1.684.321,58	655.413,20
	- Pasivo Corriente	-	-	-
	Fondo de Maniobra	3.292.369,71	485.581,02	-2.557.929,63



⁴³ En el apartado 3.1 “*Información financiera histórica seleccionada*” se detalla la razón de dicha re-expresión.

IV. NOTA SOBRE LAS ACCIONES (Anexo III del Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004, modificado por el Reglamento Delegado (UE) nº 486/2012 de la Comisión de 30 de marzo de 2012).

1. PERSONAS RESPONSABLES.

1.1 Todas las personas responsables de la información que figura en la nota sobre acciones y, según los casos, de ciertas partes del mismo, con, en el último caso, una indicación de las partes. En caso de personas físicas, incluidos los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor, indicar el nombre y el cargo de la persona; en caso de personas jurídicas indicar el nombre y el domicilio fiscal.

Don Joaquín López-Chicheri Morales en su condición de Presidente y Consejero-Delegado del Consejo de Administración de Vitruvio, en virtud de la escritura de designación de Presidente y Consejero-Delegado, otorgada ante el Notario de Madrid, Don Francisco Javier Piera Rodríguez, el 2 de noviembre de 2015, bajo el número 4.061 de orden de su protocolo, asume la responsabilidad por el contenido de la presente Nota sobre Acciones, cuyo formato se ajusta al Reglamento (CE) Nº 809/2004, de la Comisión, de fecha 29 de abril de 2004, modificado por el Reglamento Delegado (UE) nº 486/2012 de la Comisión de 30 de marzo de 2012.

1.2. Declaración de los responsables de la nota sobre acciones que asegure que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el documento de registro es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido. En su caso, declaración de los responsables de determinadas partes del documento de registro que asegure que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en la parte del documento de registro de la que son responsable es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

Don Joaquín López-Chicheri Morales, en su condición de Presidente y Consejero-Delegado del Consejo de Administración de Vitruvio, asume la responsabilidad de la Nota de Acciones y asegura que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizarlo, la información contenida en la Nota de Valores es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. FACTORES DE RIESGO.

(Ver *Sección II* anterior)

3. INFORMACION FUNDAMENTAL.

3.1 Declaración sobre el capital circulante.

A 30 de junio de 2018 la Sociedad cuenta con un capital social inscrito de 57.396.840 euros representado por 5.739.684 acciones de 10 euros de valor nominal.

A continuación, se muestra la variación de fondo de maniobra y del capital desde 31 de diciembre de 2016 hasta el 30 de junio de 2018:

Fondo de maniobra:

Euros	30.06.2018 (No Auditado)	2017 Auditado	2016 Auditado
Activo Corriente	4.300.729,15	1.684.321,58	655.413,20
Pasivo Corriente	1.008.359,44	1.198.740,56	280.696,07
Fondo Maniobra	3.292.369,71	485.581,02	374.717,13
Variación %	578%	30%	

A 30 de junio de 2018 la Sociedad presenta un Fondo de Maniobra positivo por importe de 3.292.369,71 euros y a 31 de diciembre de 2017 el Fondo de Maniobra también era positivo por importe de 485.851,02, consecuencia de la refinanciación de parte de la deuda mediante la contratación de un préstamo, el 30 de noviembre de 2017, de 19 millones de euros a un plazo de 14 años con dos de ellos de carencia de principal y la cancelación de diversos contratos de préstamos y pólizas lo que supuso una reducción de la deuda financiera corto plazo por importe de más de 6.000.000 euros. El aumento del activo corriente trae causa en un aumento en la tesorería de la sociedad consecuencia de la ampliación de capital dineraria realizada en el primer trimestre de 2018.

Con la información disponible a fecha de esta Nota sobre las Acciones, la sociedad considera que el capital circulante del que se dispone más los fondos obtenidos del negocio será suficiente para cubrir sus necesidades de negocio durante los próximos doce meses.

3.2 Capitalización y endeudamiento.

Las principales magnitudes de capital a 30 de junio de 2018 (no auditadas) y a 31 de diciembre de 2018 (no auditadas) se detallan a continuación.

Patrimonio Neto:

euros	31.12.2018 (No Auditado)	Var %	30.06.2018 (No Auditado)
Capital	57.396.840,00	16,98%	57.396.840,00
Prima de emisión	12.942.124,76	33,51%	12.942.124,76
Reservas	169.627,89	47,98%	159.382,11

Las cifras de endeudamiento de Vitruvio a 30 de junio de 2018 (no auditadas) y a 31 de diciembre de 2018 (no auditadas) se recogen a continuación:

euros	31.12.2018 (No Auditado)	Var %	30.06.2018 (No Auditado)
Deuda no corriente con entidades de crédito	31.580.146,75	2,26%	30.881.393,71
Derivados	377.816,18	12,02%	337.281,05
Deuda financiera a largo plazo⁴⁴	31.957.962,93	2,37%	31.218.674,76
Deuda corriente con entidades de crédito	634.594,17	724,16%	76.999,07
Deuda financiera a corto plazo⁴⁵	634.594,17	724,16%	76.999,07
Deuda Financiera Bruta⁴⁶	32.592.557,10	4,14%	31.295.673,83
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.413.967,18	-63,87%	3.913.560,94
Tesorería e inversiones equivalentes	1.413.967,18	-63,87%	3.913.560,94
Saldos indisponibles ⁴⁷	225.000,00	0,00%	225.000,00
Deuda financiera neta⁴⁸	33.428.589,92	21,09%	27.607.112,89
Patrimonio neto	71.950.071,26	2,54%	70.164.593,81

La evolución de las cifras de endeudamiento de la Sociedad hasta el 30 de junio de 2018, se explican en el apartado 10 relativo a los recursos de Capital de la Información sobre el emisor o Documento de Registro que se incluye en el presente folleto.

⁴⁴ Como se explica en el apartado 10.1.5, en la deuda financiera a largo plazo y deuda financiera a corto plazo, no se computan las fianzas depositadas por los arrendatarios de los activos de Vitruvio y que contablemente están registradas en los Estados Financieros como “*Otros Pasivos Financieros*”.

⁴⁵ Como se explica en el apartado 10.1.5, en la deuda financiera a largo plazo y deuda financiera a corto plazo, no se computan las fianzas depositadas por los arrendatarios de los activos de Vitruvio y que contablemente están registradas en los Estados Financieros como “*Otros Pasivos Financieros*”.

⁴⁶ La determinación de las magnitudes correspondientes a “*Deuda financiera bruta*” y la “*Deuda financiera neta*” se detallan en el apartado 26 “*Glosario de medidas alternativas de rendimiento*”.

⁴⁷ El saldo indisponible corresponde a un depósito que está pignorado a favor de Abanca como garantía adicional de las operaciones de financiación contratadas con ellos por lo que no puede tenerse en cuenta a la hora de calcular la “*Deuda financiera neta*” dado que no podría utilizarse para hacer frente de forma inmediata al endeudamiento financiero.

⁴⁸ La determinación de las magnitudes correspondientes a “*Deuda financiera bruta*” y la “*Deuda financiera neta*” se detallan en el apartado 26 “*Glosario de medidas alternativas de rendimiento*”.

3.3. Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la admisión a negociación.

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ninguna vinculación o interés económico significativo entre la Sociedad y las Entidades que han participado, las cuales se detallan en el apartado 10.1 de esta Nota sobre las Acciones, salvo la relación estrictamente derivada del asesoramiento legal.

3.4. Motivos de la oferta y destino de los ingresos.

La oferta consiste en una emisión de acciones en una ampliación de capital dineraria por importe de 10.395.000 euros de nominal que busca dotar de fondos a la Sociedad para destinarlos a la adquisición del 100% de las acciones de UNICA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante, “Única”), tal y como se detalla en el apartado 5.2.2 “*Descripción de las inversiones principales del emisor actualmente en curso*” del Documento Registro.

La sociedad Única se ha valorado en el momento de comunicar el interés, el día 8 de noviembre de 2018, en 31.966.217 euros. En el momento de efectuar la Oferta de adquisición por sus acciones, la valoración de la compañía se ajustará, en más o en menos, con las variaciones de la deuda financiera neta existentes entre el balance de octubre y el cerrado en la fecha más próxima a la hora de concretar las condiciones (en la convocatoria de la Junta). El precio por acción será el que resulte de dividir el valor, así calculado, entre el número de acciones excluida la autocartera. Se estima que estará, aproximadamente, en el entorno de 27,16 euros por acción.

El precio de las acciones se efectuará, al menos en un 25%, mediante un canje de acciones de Vitruvio que será emitidas al efecto en una nueva ampliación de capital sin derecho de suscripción preferente que se someterá a la Junta que, en su caso, apruebe la operación. Dichas acciones se emitirán al precio que resulte del último NAV publicado por Vitruvio al momento de convocarse la Junta que haya de aprobarla, por lo que se estima que sea el NAV correspondiente a marzo de 2019.

En concreto los fondos obtenidos en la ampliación de capital dineraria se emplearán para el pago en efectivo de la adquisición de las acciones de Única cuyo importe se completará eventualmente con la tesorería de la Sociedad y aumentando las disposiciones en pólizas ya concedidas. En el caso de que la ampliación de capital no fuera suscrita en su totalidad, Vitruvio, para hacer frente al pago de la adquisición de Única, podrá incrementar su endeudamiento sin superar los límites estatutarios establecidos para situaciones extraordinarias.

La Oferta de adquisición está condicionada al cumplimiento cumulativo de las tres condiciones siguientes:

- (i) La Oferta de adquisición ha de resultar aceptada por, al menos, el 51% del capital.
- (ii) Los accionistas que acudan a la Oferta por sus acciones deberán de aceptar como forma de pago, la entrega de acciones de Vitruvio respecto de, al menos, el 25% del precio correspondiente a las acciones con las que acudan, suscribiendo las acciones que a tal efecto emita Vitruvio en una ampliación de capital que, en su caso, acuerde la Junta de Accionistas.
- (iii) Que el experto independiente designado por el Registro Mercantil valide el valor de las acciones de Única.

En otro caso, Vitruvio retirará la Oferta de adquisición por las acciones de Única.

Los accionistas e inversores que acudan a la ampliación de capital dineraria a que se refiere el Nota de Valores estarán legitimados para asistir a la Junta a la que se someta la aprobación de la operación,

en relación con las acciones que suscriban, que se prevé que pueda tener lugar en el mes de mayo. Para ello, la convocatoria se producirá con tiempo suficiente para que tengan sus acciones inscritas en los correspondientes registros contables.

La Junta de accionistas de Vitruvio se convocará para acordar, entre otros puntos:

- (i) La adquisición de Única en las condiciones descritas.
- (ii) La ampliación de capital para el Canje.
- (iii) Aprobación de las Cuentas Anuales del ejercicio cerrado en diciembre 2018.

Si, por el contrario, la operación de adquisición se viera frustrada, por no cumplirse los condicionantes anteriormente expuestos o no aprobarse los acuerdos por la Junta General, los fondos obtenidos en la ampliación dineraria se destinarían a financiar la adquisición de activos inmobiliarios que reúnan las condiciones establecidas en las directrices estratégicas de la sociedad, con usos residenciales, de oficinas o comerciales en las principales ciudades de España y con un objetivo de TIR de proyecto de, al menos, la media de la TIR de proyecto de la cartera actual de Vitruvio, sin perjuicio de que, en tanto se identifiquen y negocien dichos activos, los fondos se destinen a cancelar o reducir deuda financiera.

4. INFORMACION RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE.

4.1. Descripción del tipo y la clase de los valores que van a emitirse mediante oferta pública de suscripción, con el código ISIN (número internacional de identificación del valor) u otro código de identificación del valor.

Los valores a los que se refiere la presente Nota sobre Acciones son 1.039.500 acciones ordinarias de Vitruvio de 10 euros de valor nominal, con prima de emisión de 4,50 euros por acción, cada una de ellas, todas ellas de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, con iguales derechos y representadas mediante anotaciones en cuenta.

Las Acciones Nuevas de la Sociedad tendrán los mismos derechos que las ya existentes.

El código ISIN o número internacional de identificación del valor de las acciones de Vitruvio es el ES0105139002.

La Agencia Nacional de Codificación de Valores ha asignado con ocasión del registro de la presente Nota de Acciones un código ISIN provisional para la identificación de las Acciones Nuevas, ES0105139044 y para los derechos de suscripción preferente, ES0605139916. No obstante, las Acciones Nuevas equiparán su Código ISIN con el de las acciones de la Sociedad actualmente en circulación al inicio de su negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

4.2. Legislación según la cual se han creado los valores.

Las Acciones Nuevas se emiten de conformidad con la legislación española y, en particular, con el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la "Ley de Sociedades de Capital"), en el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores (la "Ley del Mercado de Valores") y las restantes normas de desarrollo de las anteriores.

4.3. Indicación de si los valores están en forma registrada o al portador y si los valores están en forma de certificado o de anotación en cuenta. En el último caso nombre y dirección de la entidad responsable de la custodia de los documentos.

Las Acciones Nuevas 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 (en adelante, 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").

4.4. Divisa de la emisión de los valores

Las acciones nuevas están denominadas en euros.

4.5. Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y del procedimiento para el ejercicio de los mismos. Derecho de participación en los beneficios del emisor y en cualquier excedente en caso de liquidación.

Los titulares de las Acciones Nuevas 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.

(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 formar 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 (iii) 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 a este Reglamento 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 formar 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 diez por ciento (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 del 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.

Las acciones creadas en virtud del presente aumento de capital gozarán en sucesivas ampliaciones de capital del derecho de suscripción preferente reconocido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital en igualdad de condiciones al resto de acciones emitidas de la Sociedad, salvo los casos en los que el acuerdo de ampliación conlleve la exclusión del derecho.

- (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.

4.6 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.

La emisión de Acciones Nuevas se realiza en virtud de acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad, en sesión de fecha 8 de marzo de 2019, en uso de la autorización para acordar en una o varias veces un aumento de capital hasta la cantidad máxima de la mitad del capital existente en el momento de la autorización. Dicha autorización conferida por plazo de cinco años, al Consejo fue otorgada por acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, de fecha 11 de noviembre de 2015, en su acuerdo décimo segundo. El tenor literal de dicho acuerdo de la Junta es el siguiente:

“DECIMO SEGUNDO. - *Autorizar al Consejo de Administración para ampliar capital.*

Se aprueba por unanimidad de los presentes autorizar al Consejo de Administración, en la forma más amplia y eficaz posible en Derecho y de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, para que, dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo y sin necesidad de convocatoria ni acuerdo posterior de la Junta General, acuerde, en una o varias veces, cuando y a medida que las necesidades de la Sociedad lo requieran a juicio del propio Consejo, el aumento de su capital social hasta la cantidad máxima equivalente a la mitad del capital social en el momento de esta autorización, emitiendo y poniendo en circulación para ello las correspondientes nuevas acciones ordinarias debiendo consistir el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias y previéndose expresamente la posibilidad de suscripción incompleta de las acciones que se emitan conforme a lo prevenido en el artículo 311.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

Las facultades aquí atribuidas al Consejo de Administración incluyen las de fijar los términos y condiciones de cada aumento de capital y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de suscripción preferente, dar nueva redacción al artículo de los estatutos sociales relativo al capital, realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean admitidas a negociación en los sistemas de negociación en los que en su caso se negocien las acciones de la Sociedad, de conformidad con los procedimientos previstos para ello y solicitar la inclusión de las nuevas acciones en los registros contables procedentes.”

Por su parte, el acuerdo del Consejo de Administración, de fecha 8 de marzo de 2019, acordó los siguientes aspectos:

- (i) Ampliar capital en un importe nominal máximo de DIEZ MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL EUROS (10.395.000. - €) mediante la emisión y puesta en circulación de hasta UN MILLON TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTAS (1.039.500) acciones ordinarias de la Sociedad, de DIEZ EUROS (10,00. - €) de valor nominal cada una de ellas y de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación.
- (ii) El calendario y procedimiento previsto para dicha ampliación de capital.
- (iii) Asignar el registro contable a Iberclear y solicitar al MAB segmento SOCIMI la incorporación a negociación de las acciones que se emitan en la ampliación de capital.

La emisión de las Acciones Nuevas objeto de la ampliación de capital está sujeta al régimen general de aprobación y registro del folleto por la CNMV, según lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y su normativa de desarrollo.

4.7 Fecha prevista de emisión de los valores.

La correspondiente escritura pública de aumento de capital se inscribirá en el Registro Mercantil de Madrid una vez finalizada la suscripción de la ampliación de capital.

Se prevé que la emisión de Acciones Nuevas tenga lugar, previsiblemente, el día 26 de abril de 2019, fecha en la que se estima que se otorgará la correspondiente escritura pública de aumento de capital, tal y como se detalla en el apartado 5.1.8 siguiente.

Efectuada la inscripción en el Registro Mercantil, se hará entrega de la escritura de ampliación de capital a Iberclear y al MAB.

El calendario previsto inicialmente para la ejecución es el que se detalla en el apartado 5.1.3 posterior.

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

Los estatutos sociales de la Sociedad no establecen ninguna restricción a la libre transmisibilidad de las acciones, por lo que las Acciones Nuevas serán libremente transmisibles de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, la Ley de Mercado de Valores y demás normativa de desarrollo.

4.9 Indicación de la existencia de cualquier oferta obligatoria de adquisición y/o normas de retirada y recompra obligatoria en relación con los valores.

No existe ninguna oferta de adquisición y/o norma de retirada y recompra obligatoria en relación con las Acciones Nuevas.

4.10 Indicación de las ofertas públicas de adquisición por terceros de la participación del emisor, que se hayan producido durante el ejercicio anterior y el actual. Debe declararse el precio o de las condiciones de canje de estas ofertas.

No se ha producido ninguna oferta pública de adquisición, durante el ejercicio anterior y el actual sobre las acciones de Vitruvio.

4.11 Por lo que se refiere al país de origen del emisor y al país o países en los que se está haciendo la oferta o se busca la admisión a cotización, información sobre la tributación derivada de la titularidad y transmisión de las acciones.

A continuación, se realiza un breve análisis del régimen fiscal aplicable a la titularidad y, en su caso, posterior transmisión de las Acciones Nuevas.

Dicho análisis es una descripción general del régimen aplicable de acuerdo a la legislación española, sin tenerse en cuenta los regímenes tributarios forales en vigor en los territorios Históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, ni la normativa aprobada por las distintas Comunidades Autónomas.

Este extracto no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario, 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.

4.11.1. 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 de la presente Nota sobre las Acciones, del régimen fiscal aplicable a la suscripción, adquisición, titularidad y, en su caso, posterior transmisión de las Acciones Nuevas.

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 cooperativas o las entidades en 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 ("Accionistas Residentes en Territorio Común") 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 Impuesto sobre Sociedades ("LIS") y el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio, que aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades ("RIS").

Se aconseja en tal sentido a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales 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.

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

La suscripción, adquisición y transmisión de acciones que no suponga la adquisición del control de la sociedad está exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido conforme al artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, en adelante LMV

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

4.13.1 Accionistas residentes en territorio español:

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los inversores que tengan la consideración de residentes en territorio español. Con carácter general, se considerarán inversores residentes en España a las entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8.1 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, en adelante LIS, y a las personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como ésta se define en el artículo 9.1 de 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, en adelante LIRPF, así como los residentes en el extranjero miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas y otros cargos oficiales, en los términos del artículo 10.1 de esta norma. 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 paraíso fiscal, tanto durante el período impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los cuatro siguientes, conforme al artículo 8.2 de la LIRPF. Los convenios para evitar la doble imposición (los "CDI") ratificados por España incorporan normas para resolver casos conflictivos de atribución de residencia. 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 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.

(i) Personas Físicas:

(a) Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas:

(a).1. Rendimientos del capital mobiliario: 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 Nuevas 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 Nuevas 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 rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro del ejercicio en que sean exigibles para su perceptor, para el período impositivo 2017, el tipo aplicable a la base liquidable del ahorro, conforme al artículo 66.2. 1º será del 19 % (para los primeros 6.000 euros), del 21 % (para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros) y del 23 % (para las rentas que excedan de 50.000 euros).

Por su parte, el artículo 25.1 e) señala que en las distribuciones de prima de emisión correspondiente a valores no admitidos a negociación en un mercado secundario oficial de acciones, 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.

A estos efectos, el valor de los fondos propios a que se refiere el párrafo anterior se minorará en el importe de los beneficios repartidos con anterioridad a la fecha de la distribución de la prima de emisión, procedentes de reservas incluidas en los citados fondos propios, así como en el importe de las reservas legalmente indisponibles incluidas en dichos fondos propios que se hubieran generado con posterioridad a la adquisición de las acciones o participaciones.

El exceso sobre el citado límite minorará, hasta su anulación, el valor de adquisición de las acciones a efectos fiscales.

Cuando de acuerdo con lo anterior, la distribución de la prima de emisión hubiera determinado el cómputo como rendimiento del capital mobiliario de la totalidad o parte del importe obtenido o del valor normal de mercado de los bienes o derechos recibidos, y con posterioridad el contribuyente obtuviera dividendos o participaciones en beneficios procedentes de la misma entidad, en relación con acciones o participaciones que hubieran permanecido en su patrimonio desde la distribución de la prima de emisión, el importe obtenido de los dividendos o participaciones en beneficios minorará, con el límite de los rendimientos del capital mobiliario previamente computados que correspondan a las citadas acciones o participaciones, el valor de adquisición de las mismas a efectos fiscales.

Asimismo, en el período impositivo 2019, los accionistas soportarán, con carácter general, una retención, a cuenta del IRPF de 19 % sobre el importe íntegro del dividendo distribuido. La retención a cuenta es deducible de la cuota líquida del IRPF y, si las retenciones practicadas superan el importe de tal cuota líquida, se producirá la devolución prevista en el artículo 103 de la LIRPF. La distribución de prima de emisión estará sujeta a retención en la medida en que se correspondan con beneficios no distribuidos.

(a).2. 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 dicho patrimonio darán lugar a ganancias o pérdidas patrimoniales, conforme al artículo 33 de la LIRPF. La transmisión a título oneroso de las Acciones Nuevas dará lugar a alteraciones patrimoniales, equivalentes a la diferencia negativa o positiva entre el valor de adquisición a efectos fiscales de estos valores y su valor de transmisión, en virtud del artículo 34 de la LIRPF. El valor de transmisión vendrá determinado por lo dispuesto en el artículo 37.1 b) del mismo texto legal la ganancia o pérdida se computará por la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, si bien este valor de transmisión, salvo prueba en contrario que el importe efectivamente satisfecho se corresponde con el que habrían pactado partes independientes en condiciones normales de mercado, no podrá ser inferior al mayor de los dos siguientes:

- (i) el valor del patrimonio Neto que corresponda a los valores transmitidos resultante del balance del último ejercicio cerrado con anterioridad y,
- (ii) el que resulte de capitalizar al tipo del 20% el promedio de los resultados de los tres ejercicios sociales cerrados con anterioridad a la fecha del devengo del impuesto.

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, artículo 37.2 LIRPF.

Tanto el valor de adquisición como el de transmisión se incrementa o minorará según establece el artículo 35 LIRPF, respectivamente, en el importe de los gastos y tributos inherentes a dichas operaciones satisfechos por el adquirente o el transmitente, respectivamente.

Las ganancias o pérdidas patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de las transmisiones de las Acciones Nuevas se integran y compensan en la base imponible del ahorro del período impositivo en que tenga lugar la alteración patrimonial. La base imponible del ahorro se grava en el período 2017 al tipo del 19 % para los primeros 6.000 euros, del 21% para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros, y del 23 % para las bases que excedan de 50.000 euros.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las Acciones

Nuevas no están sometidas a retención. Determinadas pérdidas derivadas de transmisiones de las Acciones Nuevas no se computan como pérdidas patrimoniales cuando el contribuyente hubiera adquirido valores homogéneos del mismo emisor en el año anterior o posterior a la fecha de la transmisión que originó la citada pérdida. Pero, en estos casos, las pérdidas patrimoniales se integran a medida que se transmitan los valores que aún permanezcan en el patrimonio del contribuyente, artículo 33.5 LIRPF

En ocasiones, la reducción de capital con devolución de aportaciones, pueden no recibir el tratamiento de alteración patrimonial en la medida en que las devoluciones se correspondan con beneficios no distribuidos, su tratamiento fiscal será el mismo que los dividendos En tales casos dicha reducción se tratará fiscalmente como si de una distribución de dividendos se tratara y se someterá a retención

(a).3. Ejercicio o Transmisión del derecho de suscripción preferente: El ejercicio del derecho de suscripción preferente no determinara tributación alguna.

El importe obtenido por la venta de los derechos de suscripción preferente sobre las acciones se considerará ganancia patrimonial para el transmitente en el período impositivo en el que se produzca la transmisión, artículo 37.1 b) LIRPF.

Cuando la transmisión del derecho de suscripción preferente se realice a favor del emisor, en virtud de un pacto de compra a precio cerrado (script dividendo) la ganancia patrimonial obtenida estará sometida a retención.

En cualquiera de los dos casos, estas ganancias patrimoniales se integrarán y compensarán en la base imponible del ahorro, gravándose en el periodo impositivo 2017, al tipo aplicable a la base liquidable del ahorro del 19 % para los primeros 6.000 euros de renta del ahorro obtenidos por la persona física, del 21 % para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros, y del 23 % para las bases que excedan de 50.000 euros.

(b) Impuesto sobre el Patrimonio. Los accionistas personas físicas residentes en territorio español están sometidos al Impuesto sobre el Patrimonio ("IP") por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, en adelante Ley del IP, La Ley del IP fija en su artículo 28 un mínimo exento de 700.000 euros. El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen conforme a lo señalado en el artículo 30 que oscila entre el 0,2% y el 2,5%. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España que adquieran Acciones Nuevas y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las Acciones Nuevas que posean a 31 de diciembre de cada año. Las Acciones Nuevas se computan por su valor de negociación medio del cuarto trimestre del año a tales efectos el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica

anualmente este dato a efectos del IP, artículo 15. Uno

El artículo 4 del Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, prevé que la cuota de este impuesto estará bonificada con efectos desde el 1 de enero de 2018 al 100%. Tampoco existirá obligación de autoliquidar ni de presentar declaración alguna por IP. No obstante, la entrada en vigor de dicha bonificación ha venido retrasándose desde hace años, y así ha ocurrido para el ejercicio 2018 con la aprobación de los Presupuestos Generales del Estado para el 2018 la entrada en vigor de la bonificación se ha vuelto a retrasar a ejercicios posteriores.

(c) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones: Las transmisiones de acciones a título lucrativo, por causa de muerte o donación, en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (el "ISD") en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, en adelante LISyD. 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. El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34% en función de la escala señalada en el artículo 21.2 de la LISyD 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, artículo 22 LISyD, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello 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.

(ii) Personas Jurídicas.

(a) Impuesto sobre Sociedades.

(a).1. Dividendos: Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades (el "IS") o los que, siendo contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (el "IRnR"), actúen en España a través de establecimiento permanente, integran 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. El tipo del IS es según lo dispuesto en el artículo 29, con carácter general, el 25% en los períodos impositivos iniciados en 2017 y en los años siguientes. En el caso de distribución de la prima de emisión, el importe recibido por los sujetos pasivos del IS reducirá, hasta su anulación, el valor fiscal de los valores afectados y solo el exceso sobre ese valor se integrará en su base imponible.

Aunque como señalaremos a continuación, en el caso concreto de Vitruvio es inaplicable, con carácter general, para los contribuyentes sometidos a la LIS, los dividendos o participaciones en beneficios de entidades pueden tener derecho a una exención en el IS, conforme a las condiciones estipuladas en el artículo 21 de la LIS, siempre que el porcentaje de participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad sea, al menos, del

5% o bien que el valor de adquisición de la participación sea superior a 20 millones de euros. Para que resulte aplicable la exención, dicha participación correspondiente se debe poseer de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, se deberá mantener posteriormente durante el tiempo necesario para completar dicho plazo.

En el caso concreto, y por expreso mandato del artículo 10 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, en adelante LSOCIMI, la exención prevista en el artículo 21 de la LIS es inaplicable. Los accionistas personas jurídicas residentes en España deberán integrar en sus rentas las derivadas de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por una SOCIMI. La retención practicada será deducible de la cuota del IS y, si las retenciones practicadas superan el importe de tal cuota, se producirá la devolución prevista en el artículo 127 de la LIS.

En el caso concreto de Vitruvio las rentas consistentes en dividendos distribuidos a socios personas jurídicas residentes estarán, en general, sometidas a retención.

(a).2. Rentas derivadas de la transmisión de las Acciones Nuevas: El beneficio o la pérdida derivados de la transmisión de las Acciones Nuevas, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a estas, 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% en los períodos impositivos iniciados en 2017 y en los años siguientes. La renta derivada de la transmisión de las Acciones Nuevas no está sometida a retención.

Aunque como explicaremos a continuación, en el caso concreto de Vitruvio no es aplicable a las acciones de la Sociedad, con carácter general, para los contribuyentes sometidos a la LIS, la renta positiva obtenida en la transmisión de la participación en una entidad puede tener derecho a una exención en el IS, conforme a las condiciones estipuladas en el artículo 21 de la LIS, siempre que el porcentaje de participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad sea, al menos, del 5% o bien que el valor de adquisición de la participación sea superior a 20 millones de euros. Para que resulte aplicable la exención, dicha participación correspondiente se debe poseer de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que se produzca la transmisión.

En el supuesto de que la Sociedad obtenga dividendos, participaciones en beneficios o rentas derivadas de la transmisión de valores representativos del capital o de los fondos propios de entidades en más del 70% de sus ingresos, la aplicación de esta exención se condiciona al cumplimiento de requisitos complejos, que en esencia requieren que el titular de las Acciones tenga una participación indirecta en esas entidades de al menos el 5% en el capital social, salvo que dichas filiales reúnan las circunstancias a que se refiere el artículo 42 del Código de Comercio para formar parte del mismo grupo de sociedades con la entidad directamente participada y formulen estados

contables consolidados.

Pero, como hemos señalado anteriormente, en el caso concreto de Vitruvio, y por expreso mandato del artículo 10 de la LSOCIMI que establece el régimen jurídico y fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la exención prevista en el artículo 21 de la LIS es inaplicable.

Los accionistas personas jurídicas residentes en España deberán integrar en sus rentas las derivadas de la transmisión de acciones o derechos o participaciones representativas de los fondos propios una SOCIMI, sin exención alguna, salvo por la parte del precio que se corresponda con los beneficios no distribuidos y que correspondan a periodos en los que no era de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales para determinar el cumplimiento de los requisitos de esta exención a su caso concreto.

(b) Impuesto sobre el Patrimonio: Los sujetos pasivos del IS no son sujetos pasivos del IP.

(c) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones: Los sujetos pasivos del IS no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS.

4.13.2 *Accionistas no residentes en territorio español:*

El tratamiento fiscal aplicable a los accionistas no residentes en territorio español que tengan la condición de titulares de las Acciones Nuevas, excluyendo a aquellos que actúen en territorio español mediante establecimiento permanente (los "Accionistas No Residentes") se detalla a continuación. Se consideran como 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 Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la renta de no residentes, en adelante TRLIRnR.

El régimen que se describe a continuación es de carácter general, por lo que se deberán tener en cuenta las particularidades de cada sujeto pasivo y las que puedan resultar de los CDI que puedan ser de aplicación.

Impuesto sobre la Renta de no Residentes.

(a) Rendimientos de capital mobiliario. Los dividendos y otros rendimientos derivados de la participación en los fondos propios de una entidad, obtenidos por los Accionistas No Residentes, estarán sometidos a tributación por el IRnR en el año 2018 al tipo de tributación del 19 sobre el importe íntegro percibido, al tratarse de dividendos y otros rendimientos, conforme al artículo 25 f) 1º del TRLIRnR. El importe obtenido como consecuencia de las distribuciones de prima de emisión de acciones minorará que se corresponda con beneficios no distribuidos tendrá la misma consideración que los dividendos. Si la devolución de la prima se correspondiera con precio de adquisición o prima satisfecha, reducirá hasta su anulación, el valor de adquisición de los valores afectados y solo el exceso que pudiera resultar estará

sometido a tributación por el IRnR como rendimientos de capital mobiliario.

Los sujetos pasivos No residentes con establecimiento permanente integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMIs, que procedan de reservas o resultados a los que les haya sido de aplicación el régimen especial, así como los gastos inherentes a la participación. Estas rentas se integran en la base del IS y están sujetas al tipo de gravamen general del 25%. No les es de aplicación con carácter general la exención para evitar la doble imposición contenida en el artículo 21.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento sin que le sea de aplicación la excepción contenida en el artículo 61p) del reglamento del Impuesto sobre Sociedades. Esta retención es deducible de la cuota íntegra del importe correspondiente según las normas generales.

La Sociedad efectuará, en el momento del pago del dividendo, una retención a cuenta del IRnR del 19 % a partir del período impositivo 2017. La distribución de la prima de emisión no está sujeta a retención a cuenta del IRNR en la medida en que no proceda de dividendos no distribuidos. No obstante, cuando en virtud de la residencia fiscal del perceptor resulte aplicable un CDI suscrito por España o una exención interna, se aplicará el tipo de gravamen reducido previsto en el CDI para este tipo de rentas o la exención, previa acreditación de la residencia fiscal del accionista en la forma establecida en la normativa en vigor.

La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, regula el procedimiento especial que debe cumplirse para hacer efectivas las retenciones a Accionistas No Residentes, al tipo que corresponda en cada caso, o para excluir la retención, cuando 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 dichos valores.

De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, la Sociedad practicará una retención sobre su importe íntegro al tipo del 19% en 2017 y en los años siguientes, este tipo es el señalado por remisión expresa de la Orden que señala que el tipo aplicable será el tipo conforme a la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el Impuesto sobre Sociedades y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten en la forma establecida el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de sus clientes (para lo cual estos habrán de aportar a la entidad depositaria, antes del día 10 del mes siguiente a aquel en el que se distribuya el dividendo, un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una Orden en la que se establezca la utilización de un formulario específico, este formulario) recibirán de inmediato, para el abono a los mismos, el importe retenido en exceso. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al Accionista No Residente correspondiente, porque éste no hubiera podido acreditar su residencia a efectos fiscales dentro del plazo establecido al efecto o porque en el procedimiento de pago no intervinieran entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores, el Accionista No Residente podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316 /2010, de 17 de diciembre de 2010. En todo caso, practicada la retención a cuenta del IRnR o reconocida la procedencia de la exención, los accionistas no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRnR.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar cualquier devolución a la Hacienda Pública española.

(b) Ganancias y pérdidas patrimoniales. De acuerdo con el TRLIRnR, las ganancias patrimoniales obtenidas por los Accionistas No Residentes por la transmisión de las Acciones Nuevas o cualquier otra ganancia de capital relacionada con estos valores están sometidas a tributación por el IRnR y se cuantifican, con carácter general, conforme a las normas previstas en la LIRPF. En particular, las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de acciones tributan por el IRnR, al tipo del 19 %; salvo que resulte aplicable una exención interna o un CDI suscrito por España, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en dicho CDI.

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. Su cuantificación se efectuará aplicando las reglas del artículo 24 del TRLIRnR, que contienen especialidades para los Accionistas No Residentes que sean residentes en otro Estado miembro de la Unión Europea.

El importe obtenido por la venta de los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones tendrá la consideración de ganancia patrimonial para el transmitente en el período impositivo en el que se produzca la transmisión quedando sujeta a tributación conforme a los criterios descritos anteriormente.

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.

De resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el Accionista No Residente habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte

aplicable) o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

A las Acciones Nuevas no le es de aplicación la exención prevista en la letra i) del artículo 14 de la LIRnR por expreso mandato de la norma de LSOCIMI

Impuesto sobre el Patrimonio. Los Accionistas No residentes que sean personas físicas y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados en territorio español o de derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo están sujetos al IP. Los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros artículo 28 Ley de IP. La escala de gravamen general del impuesto oscila para el año 2017 entre el 0,2 % y el 2,5 %, artículo 30 Ley de IP. Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En caso de que proceda su gravamen por el IP, las Acciones Nuevas propiedad de personas físicas no residentes se valoran por su cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente este dato. El artículo 4 del Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, prevé que la cuota de este impuesto estará bonificada con efectos desde el 1 de enero de 2018 al 100%., Tampoco existiría obligación de autoliquidar ni de presentar declaración alguna por IP. Sin embargo, no se puede descartar que la entrada en vigor de dicha bonificación se retrase al aprobarse la Ley de Presupuestos del 2018, como ha venido ocurriendo en los últimos años.

Las Accionistas No Residentes que sean personas físicas residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales. Finalmente, las entidades no son sujetos pasivos de este impuesto.

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD). 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, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto de España, 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 «intervivos», los Accionistas No Residentes que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, 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.

4.13.2. 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.

5. CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA OFERTA.

5.1 Condiciones, estadísticas de la oferta, calendario previsto y actuación requerida para solicitar la oferta.

5.1.1. *Condiciones a las que está sujeta la oferta*

No constan condiciones de ningún tipo.

5.1.2. *Importe total de la emisión/oferta, distinguiendo los valores ofertados para venta y los ofertados para suscripción; si el importe no es fijo, descripción de los acuerdos y del momento en que se anunciará el importe definitivo de la oferta.*

La oferta es íntegramente de suscripción. El acuerdo de ampliación de capital fue acordado por el Consejo de Administración celebrado en fecha 8 de marzo de 2019, en uso de la autorización conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Vitruvio celebrada el 11 de noviembre de 2015.

El importe de la ampliación de capital es de 10.395.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.039.500 nuevas acciones ordinarias, representadas mediante anotaciones en cuenta de valor nominal de 10 euros emitidas con prima de emisión de 4,5 euros por acción.

El importe efectivo de la emisión es, por tanto, de 10.395.000 euros de valor nominal y de 4.677.750 euros en concepto de prima de emisión, resultando un importe total efectivo de la ampliación de capital de 15.072.750 euros.

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 el accionista que ha renunciado a los derechos de suscripción preferente respecto de un total de 946 acciones. Por cada 11 derechos de suscripción preferente se podrán suscribir 2 acciones nuevas.

El número de nuevas acciones que se emiten, representaban un 18,11 % del capital social de Vitruvio antes de la ampliación de capital y un 15,33 % después de la ampliación de capital.

Al finalizar el plazo de suscripción de la ampliación de capital 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 hecho relevante publicado en la página web del MAB y en la página web de la Compañía.

En el caso de que no haya habido demanda de acciones, la oferta pública de venta de acciones será declarada desierta.

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

A. El calendario previsto inicialmente para la ejecución de la ampliación de capital sería el expuesto a continuación:

Actuación	Fecha Estimada
Aprobación Documento de Registro y Nota de Valores por la CNMV.	12 marzo 2019
Hecho Relevante comunicando el registro de la Nota de Valores.	12 marzo 2019
Publicación del anuncio en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) y última fecha de cotización de las acciones “con derecho” (“Last trading Date”)	13 marzo 2019
Hecho Relevante Comunicando el Inicio del Periodo de Suscripción Preferente y de solicitud de acciones adicionales.	13 marzo 2019
Inicio periodo de suscripción preferente y de solicitud de Acciones Adicionales.	14 marzo 201
Primera fecha de cotización de las acciones “sin derechos” (“Ex Date”)	14 marzo 2019
Fecha de corte en la que Iberclear determinará las posiciones para la asignación de derechos de suscripción preferente (“Record Date”)	15 marzo 2019
Fecha de abono (“Payment Date”) de los derechos de suscripción preferente por Iberclear	18 marzo 2019
Primer día de cotización de los derechos de suscripción preferente	18 marzo 2019
Último día de cotización de los derechos de suscripción preferente	12 abril 2019
Finalización periodo de suscripción preferente y de solicitud de Acciones Adicionales.	14 abril 2019
En su caso, inicio del Período de Asignación de Acciones Adicionales	23 abril 2019
Finalización del Periodo de Asignación de Adicionales	23 abril 2019
Hecho Relevante comunicando las Acciones Nuevas suscritas durante el periodo preferente y en su caso el resultado del periodo de Asignación de Acciones Adicionales	24 abril 2019
Inicio del Periodo de Asignación Discrecional.	24 abril 2019
Finalización del Periodo de Asignación Discrecional	24 abril 2019
Hecho relevante comunicando el resultado de la ampliación de capital detallando el número de Acciones Nuevas suscritas.	25 abril 2019
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	26 abril 2019
Desembolso por parte de las entidades participantes de los importes correspondientes a las acciones suscritas en el Periodo de Asignación Discrecional.	26 abril 2019
Otorgamiento escritura pública de aumento de capital.	26 abril 2019
Inscripción del aumento de Capital en el Registro Mercantil.	8 mayo 2019
Asignación por Iberclear de las referencias de registro de las Acciones Nuevas y autorización por el MAB de su incorporación al Mercado.	10 mayo 2019
Hecho Relevante comunicando la supervisión de los requisitos de admisión por el MAB y fecha prevista de incorporación al mercado.	13 mayo 2019
Equiparación de las acciones. Inicio de negociación de las Acciones Nuevas.	14 mayo 2019
Hecho Relevante comunicando el inicio de la negociación de las Acciones Nuevas.	14 mayo 2019

La Compañía ha establecido el anterior calendario atendiendo a las fechas más probables en que se espera que tenga lugar cada uno de los hitos descritos. Las fechas son meramente estimativas y no hay certeza de que las actuaciones descritas tengan lugar en tales fechas.

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

Tan pronto se publique en el BORME el anuncio de la ampliación de capital, 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 de Capital.

B. Período de Suscripción Preferente y, en su caso, solicitud de Acciones Adicionales (primera vuelta).

En el aumento de capital se reconoce a los accionistas de la Compañía el derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas conforme a los siguientes términos:

i. Asignación de los derechos de suscripción preferente.

Tendrán derecho a la suscripción preferente de Acciones Nuevas los Accionistas de Vitruvio que hayan adquirido sus acciones hasta el día de publicación del anuncio de la ampliación de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y aparezcan legitimados como tales en los registros contables de Iberclear al cierre del segundo día hábil bursátil posterior al de la publicación del anuncio en el BORME (En adelante los “Accionistas Legitimados”).

ii. Derechos de suscripción preferente:

De acuerdo con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, 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 Nuevas proporcional al valor nominal de las acciones que posean.

Se hace constar que Vitruvio Real Estate Socimi S.A. es titular de un total de 21.488 acciones propias en autocartera directa, representativas del 0,37 % del capital social, a fecha de registro de esta Nota sobre las Acciones.

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 accionista Alejandro Zubeldía Rodríguez Villa 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 informativo de la ampliación, hasta la cuantía total de sus derechos con el siguiente detalle.

Alejandro Zubeldía Rodríguez Villa: 946

Total: 946

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

NT: Número total de acciones de la Compañía: 5.739.684

NA: Número de acciones titularidad de la Compañía en autocartera directa a fecha del acuerdo del consejo: 21.488

ND: Número de acciones con derecho de suscripción preferente: 5.718.196

NR: Número de acciones del accionista que ha renunciado a su derecho de suscripción preferente: 946.

NDE: Número de acciones con derechos de suscripción preferente a los que no se ha renunciado: 5.717.250.

NAn: Número de Acciones Nuevas: 1.039.500.

NDE/NAn: Número de acciones con derechos de suscripción preferente a los que no se ha renunciado / Acciones Nuevas= $5.717.250 / 1.039.500 = 5,5$.

A cada Accionista Legitimado le corresponderá un (1) derecho de suscripción preferente por cada acción de la que sea titular. Por cada once (11) derechos de suscripción preferente se podrán suscribir dos (2) Acciones Nuevas desembolsando, además, 14,50 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 el Mercado Alternativo Bursátil.

iv. Ejercicio de los derechos.

El Período de Suscripción Preferente tendrá una duración de un mes, 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 14 de marzo de 2019 y finalice el 14 de abril de 2019, 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 (los Inversores) podrán ejercer sus derechos en la proporción necesaria para suscribir Acciones Nuevas.

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

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.

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 Nuevas adicionales (las “**Acciones Adicionales**”) para el supuesto de que al término del Período de Suscripción Preferente quedaran Acciones Nuevas 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 de Capital.

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 de Capital (la Entidad Agente), y no más tarde de las 17 horas, por correo electrónico el número total de Acciones Nuevas 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 Nuevas 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 mismo día hábil bursátil de finalización del periodo de Asignación de Acciones Adicionales, lo que está previsto que ocurra el 23 de abril de 2019 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 Nuevas suscritas en el Período de Suscripción Preferente y de las Acciones Adicionales solicitadas, que deberán cumplir las especificaciones de la Guía Práctica de Actuación de Eventos Corporativos Elaborada por la Asociación Española de Banca y la Confederación Española de Cajas de Ahorro publicada por Iberclear.

Los ficheros deberán ser recibidos por la Entidad Agente con el detalle de los inversores descrito en la Guía Práctica antes mencionada, 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 la presente Nota sobre las Acciones 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 Nuevas suscritas durante el Período de Suscripción Preferente deberá realizarse de acuerdo con lo previsto en el apartado 5.1.8 (i) posterior.

C. Periodo 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 Periodo de Suscripción Preferente, es decir previsiblemente, el día 23 de abril de 2019.

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 5.1.3. B 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.

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 del quinto día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, es decir previsiblemente el 23 de abril de 2019. 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 5.1.8 (iii) posterior.

D. 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 Real Estate Socimi S.A., 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 cualificado o hasta un máximo de 150 personas físicas o jurídicas que no tengan la condición de inversores cualificados, que lo soliciten todas o parte de dichas acciones no suscritas. Este periodo comenzará al sexto día hábil bursátil posterior al cierre del periodo de suscripción preferente, es decir el 24 de abril de 2019 (en lo sucesivo Período de Asignación Discrecional).

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 Nuevas, 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 24 de abril de 2019.

Durante el Periodo de Asignación Discrecional, (esto es entre las 9:00 horas del día 24 de abril de 2019 y las 12:00 horas del día 24 de abril de 2019) Vitruvio Real Estate Socimi S.A. se pondrá en contacto con inversores cualificados o hasta un máximo de 150 personas físicas o jurídicas que no tengan condición de inversores cualificados, 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 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 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 Nueva suscrita durante el Período de Asignación Discrecional deberá realizarse de acuerdo con lo previsto en el apartado 5.1.8 (iii) posterior.

E. Cierre anticipado del aumento de capital.

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

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

El Consejo de Administración no ha contemplado el caso de que la suscripción no alcance un importe mínimo por debajo del cual los costes tanto económicos como de gestión y de recursos humanos harían desaconsejable seguir adelante con la emisión y, por lo tanto, con la Oferta Pública. No hay, por tanto, posibilidad de desistimiento de la oferta por parte del Emisor.

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de que, entre el registro de la presente Nota de Valores y el cierre de la oferta al público, que se entenderá producido el día del otorgamiento de la escritura pública, ocurra un supuesto que implique la necesidad de elaborar un suplemento al presente Folleto de acuerdo con el artículo 22 del RD 1310/2005, los inversores que hayan aceptado suscribir Acciones Nuevas 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 artículo 40.1. f) de dicho Real Decreto. En este caso, la Sociedad publicará el correspondiente hecho relevante, 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. Uno de los supuestos que implicaría la necesidad la publicación de un suplemento sería la publicación de la información financiera relativa al ejercicio 2018 antes del otorgamiento de la escritura pública de ejecución de la ampliación.

5.1.5 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.

5.1.6 Detalle de la cantidad mínima y/o máxima de solicitud, (ya sea por número de valores o por el importe total de la inversión).

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 2 Acciones Nuevas por 11 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 el derecho de suscripción preferente.

Asimismo, aunque las ordenes relativas a la solicitud de Acciones Adicionales no tendrá 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

prorratoe descritas en el apartado 5.1.3 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 Nuevas que puedan llegar a suscribirse dependerá del número de acciones sobrantes.

5.1.7 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 Período de Asignación Adicional y Discrecional tendrán la consideración de órdenes de suscripción en firme y serán, por tanto, irrevocables.

5.1.8 Método y plazos para el pago de los valores y para la entrega de los mismos, salvo la publicación de un suplemento.

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 Nueva 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 día 26 de abril de 2019.

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 la presente Nota sobre las Acciones, el Banco Agente asignará las Acciones Nuevas 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 Nuevas presentadas en plazo ante dicha Entidad.

ii. Acciones Nuevas suscritas en el Período de Asignación de Acciones Adicionales.

El desembolso íntegro del precio de suscripción de cada Acción Nueva 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 octavo día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, y a través de las Entidades Participantes por medio del cual se haya 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 peticionario fuera inferior al número de Acciones Adicionales 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 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 Nueva 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 octavo día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, es decir, previsiblemente el día 26 de abril de 2019.

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 la presente Nota sobre las Acciones, 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 Nueva 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 26 de abril de 2019 por el Banco Agente a la Sociedad.

iii. Acciones Nuevas suscritas en el periodo de Asignación Discrecional.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva 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 octavo día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, es decir, previsiblemente el día 26 de abril de 2019 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 octavo día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, es decir, previsiblemente el día 26 de abril de 2019.

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 la presente Nota sobre las Acciones, 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 Nueva suscrita en el Período de Asignación Discrecional se realizará no más tarde de las 11:30 horas de Madrid del octavo día hábil bursátil posterior a la finalización del periodo de asignación discrecional, es decir, el 26 de abril de 2019 por el Banco Agente a la Sociedad.

B. Entrega de acciones.

Cada uno de los suscriptores de las Acciones Nuevas objeto del presente Aumento de Capital 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 LSC.

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

Una vez desembolsado íntegramente el Aumento de Capital y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en la cuenta bancaria abierta a nombre de Vitruvio Real Estate Socimi S.A. en la Entidad Agente, 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, en la CNMV y MAB.

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 Nuevas objeto del Aumento de Capital.

Los nuevos accionistas tendrán derecho a obtener de las Entidades Participantes en las que se encuentren registradas las Acciones Nuevas 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 aumento de capital tenga lugar, aproximadamente, el día 26 de abril de 2019 (tal y como se indica en el apartado 5.1.3). En cualquier caso, se hace constar que estos plazos son estimativos y podrían no cumplirse, retrasando en consecuencia la realización de las operaciones descritas.

5.1.9 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 Hecho Relevante en la página web del MAB, la suscripción, bien sea parcial, como total, de la Ampliación de Capital procediendo a continuación a la elevación a público de la ejecución y a su inscripción en el Registro Mercantil.

Se publicará el Hecho Relevante, 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 este Hecho Relevante para el 24 de abril de 2019) 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 un segundo Hecho Relevante comunicando la suscripción total una vez finalizado el Periodo de Asignación Discrecional. La fecha prevista de publicación de este segundo Hecho Relevante sería el 25 de abril de 2019.

5.1.10 Procedimiento para el ejercicio de cualquier derecho preferente de compra, la negociabilidad de los derechos de suscripción y el tratamiento de los derechos de suscripción ejercidos.

A. Titulares.

Tendrán derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas objeto del presente Aumento de Capital, en la proporción de 2 Acciones Nuevas por cada 11 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 13 de marzo de 2019, 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 el MAB tales Derechos de Suscripción Preferente, de acuerdo con lo establecido en el párrafo siguiente.

Con fecha 18 de marzo, 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 LSC. Por tanto, dichos derechos de suscripción preferente serán negociables en el Mercado Alternativo Bursátil si bien lo serán solo desde el tercer día hábil bursátil posterior a la publicación del Anuncio de la Ampliación en el BORME hasta el final del Periodo de Suscripción Preferente.

C. El Valor teórico del derecho de suscripción preferente.

La suscripción se realizará en la proporción de 2 Acciones Nuevas por cada 11 acciones antiguas.

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

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

Donde:

- (i) VTD Valor Teórico del Derecho.
- (ii) VAV Valor de la acción previo a la ampliación (precio de cierre del día anterior al inicio del Periodo de Suscripción Preferente).
- (iii) NV Número de antiguas acciones previas al aumento
- (iv) VAN Precio de la emisión de las Acciones Nuevas
- (v) NN Número de Acciones Nuevas 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 el Mercado Alternativo Bursátil desde el tercer día hábil bursátil posterior a la publicación del Anuncio de la Ampliación en el BORME hasta el final del Periodo 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 a 5 de marzo de 2019 (14,10 euros por acción) resultaría que el valor teórico de cada Derecho de Suscripción Preferente sería de 0 euros y se aplicaría el mínimo de 0,01 euros.

5.2 Plan de distribución y asignación.

5.2.1 Las diversas categorías de posibles inversores a los que se ofertan los valores. Si la oferta se hace simultáneamente en los mercados de dos o más países y si se ha reservado o se va a reservar un tramo para determinados países, indicar el tramo.

Durante el Periodo 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 cualificados o a un número de inversores no cualificados inferior a 150 que serán 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 correspondencia 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.

5.2.2 *En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, indicar si los accionistas principales o los miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión del emisor se han propuesto suscribir la oferta, o si alguna persona se propone suscribir más de tres por ciento de la oferta.*

Vitruvio no tiene conocimiento de compromisos expresos, firme 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. Fuera de ello, se tiene conocimiento de los siguientes intereses por parte de los consejeros, en nombre de las sociedades que representan:

La Sociedad tiene conocimiento de las siguientes declaraciones de interés en suscribir la ampliación de capital:

- (i) *“Onchena, S.L.U.”*: 800.000 - 1.000.000 euros, interés transmitido a través del consejero Don Sergio Álvarez Sanz.
- (ii) *“Torrealba y Bezares, S.L.”*: 400.000 euros, interés transmitido por su representante en el Consejo, Don José Antonio Torrealba Elías.
- (iii) El consejero Don Pablo Uriarte Pérez-Moreiras: 10.000 euros.
- (iv) *“Inversiones Financieras Pepes Sicav S.A.”*: 200.000 euros, interés transmitido por el consejero *“Jopa Family Office, S.L.”*.

Ningún otro accionista distinto de Onchena S.L.U. tiene una participación superior al 5% (Participación Significativa a efectos de la normativa del Mercado Alternativo Bursátil en el que se negocian sus acciones).

5.2.3 *Revelación de reasignación.*

La oferta no se plantea en tramos.

5.2.4 *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 5.1.3 B.

5.2.5 *Sobre-asignación y “Green shoe”.*

No está previsto Green shoe y por tanto no aplica este apartado.

5.3 Precios.

5.3.1 *Indicación del precio al que se ofertarán los valores. Cuando no se conozca el precio o cuando no exista un mercado establecido y/o líquido para los valores, indicar el método para la determinación para la determinación de la oferta, incluyendo una declaración sobre quién ha establecido los criterios o es formalmente responsable de su determinación. Indicación del importe de todo gasto e impuesto cargados específicamente al suscriptor comprador.*

El Consejo de Administración en su decisión de 8 de marzo de 2019, ha acordado que el precio de emisión de las Acciones Nuevas será de 14,50 € por acción, del que 10,00 euros por acción corresponden al valor nominal y 4,50 euros por acción a prima de emisión.

La Sociedad no prevé repercutir gasto alguno al suscriptor de las Acciones Nuevas.

Asimismo, las Entidades Participantes a través de las cuales se realizará la suscripción establecerán, de acuerdo con la legislación vigente y sus tarifas publicadas, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de tramitación de órdenes de suscripción de valores y compra y venta de derechos de suscripción preferente.

5.3.2 *Proceso de revelación del precio de la oferta.*

El precio de emisión, de 14,50 € por acción, fue determinado por el Consejo de Administración en su decisión adoptada el 8 de marzo de 2019, publicándose el mismo día de registro de la presente nota de valores, como Hecho Relevante el hecho mismo de su registro.

5.3.3 *Si los tenedores de participaciones del emisor tienen derechos preferentes de compra y este derecho está limitado o suprimido, indicar la base del precio de emisión si ésta es dineraria, junto con las razones y los beneficiarios de esa limitación o supresión.*

No procede mención alguna por no haberse excluido el derecho de suscripción preferente que tienen los accionistas de Vitruvio.

5.3.4 *En los casos en que haya o pueda haber una disparidad importante entre el precio de oferta pública y el coste real en efectivo para los miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión, o altos directivos o personas afiliadas, de los valores adquiridos por ellos en operaciones realizadas durante el último año, o que tengan el derecho a adquirir, debe incluirse una comparación de la contribución pública en la oferta pública propuesta y las contribuciones reales en efectivo de esas personas.*

No aplica.

5.4 Colocación y suscripción.

5.4.1 *Nombre y dirección del coordinador 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.

5.4.2. *Nombre y dirección de cualquier agente pagador y de los agentes de depósito en cada país.*

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

5.4.3 *Nombre y dirección de las entidades que acuerdan asegurar la emisión con un compromiso firme, y detalles de las entidades que acuerdan colocar la emisión sin compromiso firme o con un acuerdo de “mejores esfuerzos”. Indicación de las características importantes de los acuerdos, incluidos cuotas. En los casos en que no se suscriba toda la emisión, declaración de la parte no cubierta. Indicación del importe global de la comisión de suscripción y de la comisión de colocación.*

No existen entidades aseguradoras ni colocadoras de la ampliación de capital.

5.4.4 *Cuando se ha alcanzado o se alcanzará el acuerdo de aseguramiento.*

No se han suscrito acuerdos de aseguramiento.

6. ACUERDOS DE ADMISION A COTIZACIÓN Y NEGOCIACION.

6.1 Solicitud de admisión a negociación.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 11 de noviembre de 2015 referida en el apartado 4.6. anterior acordó autorizar a al consejo solicitar la admisión a negociación de la totalidad de las acciones, en las que, en su caso, quedara ampliado el capital, en el Mercado Alternativo Bursátil facultando al Consejo de Administración para adoptar el acuerdo y suscribir los documentos que fueran necesarios al efecto.

Por su parte, el Consejo de Administración de Vitruvio Real Estate Socimi S.A. en sus acuerdos del día 8 de marzo de 2019, al amparo de la autorización conferida por la Junta General de Accionistas referida en el párrafo anterior, adoptó el de solicitar la incorporación a negociación en el MAB de las acciones que resulten de la ampliación de capital y delegar en el presidente del Consejo de Administración la suscripción de la solicitud y de los documentos necesarios para ello. En este mismo sentido, en uso de la citada delegación conferida por el Consejo de Administración de Vitruvio Real Estate Socimi S.A. el presidente ha decidido solicitar la admisión a cotización de las acciones ofertadas en el Mercado Alternativo Bursátil.

Los requisitos previos para la admisión a negociación en el MAB son:

- (i) Depósito de una copia de este folleto debidamente registrado en la CNMV en el MAB.
- (ii) Elevación a público de la ejecución del acuerdo ampliación y desembolso de las nuevas acciones, junto con la inscripción, en el Registro Mercantil de la escritura correspondiente.
- (iii) Depósito del testimonio notarial o copia autorizada de la escritura pública de ampliación de capital de Vitruvio Real Estate Socimi S.A. debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, junto con diversos certificados y documentación complementaria, en Iberclear y el MAB.
- (iv) Registro e inscripción de las Acciones Nuevas como anotaciones en cuenta por Iberclear y las Entidades Participantes.
- (v) Acuerdo de solicitud de incorporación a negociación de las Acciones Nuevas en el MAB.

Es intención de la Compañía que las Acciones Nuevas puedan comenzar a cotizar a la mayor brevedad, una vez suscrito y cerrado, en su caso de forma incompleta, el Aumento de Capital objeto del presente Folleto, para lo cual Vitruvio realizará todas las actuaciones precisas.

La Sociedad conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de las acciones representativas de su capital social en el Mercado Alternativo Bursátil antes referido, comprometiéndose a su cumplimiento.

6.2 Sistemas en los que están admitidos a negociación valores de la misma clase.

Como se ha indicado, las Acciones Nuevas son de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación, que se encuentran incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

6.3 Colocación privada de valores.

No procede.

6.4 Entidades de liquidez.

Vitruvio Real Estate Socimi, S.A. tiene suscrito un contrato de liquidez con Renta 4 Banco, S.A. de fecha 16 de junio de 2016.

6.5 Estabilización: en los casos en que un emisor o un accionista vendedor haya concedido una opción de sobre-adjudicación o se prevé que puedan realizarse actividades de precios con relación a la oferta.

6.5.1. En el hecho de que pueda realizarse la estabilización, de que no hay ninguna garantía de que realice y que puede detenerse en cualquier momento.

No procede.

6.5.2. Principio y fin del período durante el cual puede realizarse la estabilización.

No procede.

6.5.3. Identidad de la entidad que dirija la estabilización para cada jurisdicción pertinente, a menos que no se conozca en el momento de la publicación.

No procede.

6.5.4. El hecho de que las operaciones de estabilización puedan dar lugar a un precio de mercado más alto del que habría de otro modo.

No procede.

7. TENEDORES Y VENEDORES DE VALORES.

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 vinculadas.

Se trata de una ampliación de capital con emisión de nuevas acciones.

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

No aplica.

7.3 Compromisos de no disposición (lock-up agreements)

No aplica.

8. GASTOS DE LA ADMISION.

8.1 Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la admisión.

Se estima que los gastos de la ampliación de capital (sin IVA) para la Sociedad ascenderán a aproximadamente a 84.252,50 euros. Su desglose por los principales capítulos sería como sigue:

Gastos	Importe estimado (euros)
Gastos de asesoramiento legal y financiero	40.000
Comisión de Entidad Agente	5.300
ITP y AJD (modalidades societarias), aranceles del Registro Mercantil y Notariales, Anuncios	5.800
Tarifas y cánones del Mercado Alternativo Bursátil	7.650
Tasa CNMV	25.502,50
TOTAL	84.252,50

9. DILUCIÓN.

9.1 Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultantes del Aumento de Capital.

Tal y como se ha hecho constar en el apartado 5.1.3., los accionistas de la Sociedad tienen derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas, por lo que, en caso de ejercicio de tal derecho no se producirá dilución alguna de su participación en el capital social.

9.2 En el caso de una oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben la nueva oferta.

En el caso de accionistas no ejerciten su derecho preferente de suscripción y todas las Acciones Nuevas fueran suscritas su dilución será del 15,33%.

10. INFORMACION ADICIONAL.

10.1 Si en la nota sobre los valores se menciona a los asesores relacionados con una emisión, una declaración de la capacidad en que han actuado los asesores.

Las siguientes entidades han prestado servicio de asesoramiento a VITRUVIO en relación con la ampliación de capital:

- (i) El despacho de abogados Arcania Legal, Tax & Corporate. ha prestado servicios de asesoramiento legal a Vitruvio en relación con la Ampliación de Capital.

10.2 Indicación de otra información de la nota sobre los valores que haya sido auditada o revisada por los auditores y si los auditores han presentado un informe.

De conformidad con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital la ampliación de capital no ha requerido de informe de ningún auditor externo o experto independiente.

10.3 Declaraciones o informes de expertos.

La Nota sobre Acciones no incluye ninguna declaración ni informe de ninguna persona en calidad de experto.

10.4 Informaciones de terceros.

No existe información que proceda de terceros.

En Madrid a 12 de marzo de 2019

Joaquín López-Chicheri Morales
Presidente
VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

V. ANEXOS

ANEXO I. Informe de valoración del portfolio de Vitruvio a 30 de junio de 2018.

Informe Corto

Valoración de Cartera de Patrimonio
a fecha de 30/06/2018



Índice

1. Instrucciones y Términos de Referencia.....	2
2. Valoración.....	6
3. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales.....	12

Junio de 2018

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI S.A.
C/Antonio Maura, 7 Bajo Izda.
28014 Madrid

Savills-Aguirrenewman S.A.
Paseo de la Castellana, 81
2ª Planta
28046 Madrid

Tel: + 34 (91) 319.13.14

A la atención del Sr. Joaquín López Chicheri

www.savills-aguirrenewman.es

Estimado Sr. Joaquín,

PROPIEDAD: Cartera de Propiedad, conformada por activos residenciales, de oficinas, locales comerciales, naves industriales y trasteros que se distribuyen por varias localizaciones de España.

De acuerdo con los términos de contratación firmados en Diciembre de 2016, en el presente informe le proporcionamos nuestra estimación de Valor de Mercado de las propiedades arriba mencionadas y listadas en el apartado 2 (valoración) del presente informe. La valoración se destinará a efectos internos 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 el **30 de Junio de 2018**.

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-Aguirrenewman S.A.

Jesús D. Mateo MRICS
RICS Registered Valuer
Director Valoraciones y Tasaciones

Sandra Lopez MRICS
RICS Registered Valuer
Associate Valoraciones y Tasaciones

Ivan Lopez MRICS
RICS Registered Valuer
Director Valoraciones y Tasaciones

Eduardo Martins Pimenta MRICS
RICS Registered Valuer
Director Adjunto Valoraciones y Tasaciones

1. Instrucciones y Términos de Referencia

1.0 Instrucciones y Términos de Referencia

De acuerdo con los términos de contratación firmados en Diciembre de 2016, en el presente informe le proporcionamos nuestra estimación de Valor de Mercado de las propiedades listadas en el apartado 2 con una fecha de valoración del 30 de Junio de 2018.

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, hemos valorado algunas de las propiedades pertenecientes a VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI S.A., respectivamente. No obstante, no creemos que esto constituya un conflicto de interés que nos pueda impedir realizar una actualización de esta valoración.
- Ni Savills-Aguirrenewman S.A. 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-Aguirrenewman S.A. 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 de los honorarios previstos por la realización del trabajo.
- Tenemos un procedimiento de gestión de quejas (“Complaints Handling Procedure”).
- La valoración ha sido realizada por un valorador debidamente cualificado, 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.
- También nos ha instruido a comentar sobre asuntos específicos con respeto a las propiedades.

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. Nuestras opiniones de valor se establecen a fecha de 30 de Junio de 2018.

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.

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 de Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") que incorpora las Normas Internacionales de Valoración IVSC emitidas en Junio de 2017 y en vigor desde el 1 de Julio de 2017. En particular de acuerdo con el requisito de VPS 3 titulado informes de valoraciones.

El Estándar de Valoración VS 3.2 del Red Book define el Valor de Mercado como:

"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."

Nuestro informe y valoración de conformidad concuerda con los requisitos que se exponen a continuación.

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 de 30 de Junio de 2018. 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 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-Aguirrenewman S.A. 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 intereses, que nos impida realizar una consultoría independiente de la propiedad de acuerdo con las directrices marcadas por el "Red Book" de RICS. Para esta consultoría 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 – Aguirrenewman S.A. Las valoraciones también han sido revisadas por Jesús Mateo MRICS y Eduardo Pimenta MRICS.

Las propiedades fueron inspeccionadas por personal de departamento de Valoraciones y Tasaciones de Savills – Aguirrenewman S.A. 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-Aguirrenewman S.A. 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-Aguirrenewman S.A. 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 2017 (the "RICS Red Book") publicados en Junio de 2017 y efectivos desde el 1 de Julio de 2017, 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

2.1.1. Valoración

Nuestra opinión de Valor de Mercado total de los activos valorados de la cartera inmobiliaria de suelo a fecha de valoración 30/06/2018, es de:

111.115.000 €
(CIENTO ONCE MILLONES CIENTO QUINCE MIL EUROS)

Certeza de Valoración:

El Libro Rojo, que establece los estándares de valoración de RICS, en su sección de las Notas de Guía, la “GN1. Certeza de la Valoración”, se refiere a circunstancias de incertidumbre anormal de mercado del siguiente modo:

- La inestabilidad del mercado. “Las perturbaciones en los mercados pueden surgir debido a acontecimientos imprevistos de carácter financiero, macroeconómico, jurídico, político o incluso a causa de los desastres naturales. Si la fecha de valoración coincide con ese acontecimiento o es inmediatamente posterior, cabe la posibilidad de que se le otorgue un nivel de certeza menor a la valoración, si se considera que los datos empíricos obtenidos son incoherentes, o si se produce una ausencia de los mismos, o si el valorador tiene que hacer frente a diversas circunstancias sin precedentes en las que tiene que basar su juicio de valor. En tales situaciones, el nivel de exigencia impuesto a los valoradores puede ser excepcionalmente duro. Aunque los valoradores sean capaces de emitir un juicio de valor en esos casos, es importante poner de relieve el contexto en el que se ha emitido ese juicio de valor.”
- La liquidez y la actividad del mercado. “En los mercados que están inactivos con niveles bajos de liquidez, el volumen de los datos disponibles que sirven de base empírica a las valoraciones es reducida. En tales casos, el valorador debe ser tan explícito y transparente como sea posible, a fin de demostrar el grado de subjetividad de la conclusión. Asimismo, en los mercados activos y que tienen mucha liquidez, el valorador debe hacer constar que existe una abundancia de datos empíricos para respaldar las conclusiones que se han formulado.”

Como consecuencia de los acontecimientos del 1 de octubre de 2017 en Cataluña respecto al proceso de la posible independencia, aún no podemos determinar con certeza el impacto en la confianza en los mercados en general y en el mercado inmobiliario en particular y cómo pueden verse afectados. Estaremos especialmente pendientes de los cambios en estos mercados y sus efectos. Nos hemos esforzado por reflejar el actual sentimiento del mercado. En ausencia de información, nuestra valoración ha sido llevada a cabo asumiendo que el mercado inmobiliario continuará comportándose tal y como lo ha hecho en el pasado, pero les recomendamos que mantengan la valoración bajo revisión, mientras Ud. lo considere relevante en el contexto del propósito por el cual ha solicitado esta valoración.

En consecuencia, al leer esto, están informados que estas circunstancias existen y que les hemos aconsejado en el contexto de tiempo indicado más arriba. Se deduce que a pesar de esta incertidumbre general en los mercados financieros Savills-Agurrenewman S.A. necesariamente asume que la deuda financiera está disponible en el mercado en términos comerciales razonables y aceptables.

En cualquier caso, nosotros deseamos aclarar que nuestra valoración es una imagen instantánea del panorama actual del mercado en la fecha de la valoración.

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. El total arriba mencionado consta de la suma de los Valores del Mercados individuales.

El Valor de Mercado se distribuye como se muestra en la tabla adjunta a continuación:

SAVILLS VALORACION			
30/06/2018			
Nº	Dirección	Uso Principal	Net MV
1	Avenida de Valladolid	Residencial	662.000
2	Calle Parroquia Jesús, URB. Es Pouet Bahía de Talamanca, Bloque 7, Planta 2ª Atico, 7819	Residencial	2.020.000
3	Pº Ermita del Santo, 11	Residencial	8.111.000
4	Calle Ayala 101	Residencial	10.592.000
5	Calle Sagasta 24	Residencial	19.491.000
6	Calle Goya 7	Trastero	6.000
7	Calle General Pardiñas 67	Trastero	21.000
8	Calle López de Hoyos	Oficina	1.059.000
9	Calle Goya 7	Oficina	1.400.000
10	Calle Infanta Mercedes, 31	Oficina	2.505.000
11	Calle General Álvarez de Castro 26	Oficina	2.825.000
12	Calle Javier Ferrero 9	Oficina	3.299.000
13	Calle Goya 5-7.c/ Goya 7, entreplanta, puerta 24.	Oficina	5.218.000
14	Calle Fernández de la Hoz 52	Oficina	9.320.000
16	Calle Dr. Reig, 44	Local Comercial	450.000
17	Mayor principal 21	Local Comercial	460.000
18	Zurbano 56	Local Comercial	600.000
19	Rambla Anselm J.A Calvé, 4	Local Comercial	610.000
20	San Torcuato, 12	Local Comercial	650.000
21	Montecarlo 20-24	Local Comercial	650.000
22	Mossen Jaume Soler, 5	Local Comercial	720.000
23	Avda. Constitución 102-104	Local Comercial	780.000
24	Lagasca 80	Local Comercial	860.000
25	Calle Segovia 8	Local Comercial	1.069.000
26	Rambla Celler 83-85	Local Comercial	1.100.000
27	Gran Vía, 43	Local Comercial	1.170.000
28	Calle Marqués de la Ensenada 16	Local Comercial	1.246.000
29	Avenida de la Habana, 41	Local Comercial	1.740.000
30	Calle Bravo Murillo 174	Local Comercial	1.836.000
31	Juan Carlos I, 4	Local Comercial	2.080.000
32	Calle Goya 5	Local Comercial	3.012.000
33	Parque Comercial Artea	Local Comercial	4.870.000
34	Diego López de Haro, 61	Local Comercial	6.370.000
35	Mercamadrid	Local Comercial	2.820.000
36	Torneros, 74	Nave Industrial	4.813.000
37	Encofradores,4 -PI Mohedano Yunquera	Nave Industrial	5.180.000
38	Calle Fernández de la Hoz 52	Local Comercial	1.500.000
			111.115.000,00

Se desglosa en la siguiente tabla el valor por tipología de activo:

Activos por Tipología	Valor de Mercado 2018
Residencial	40.876.000,00 €
Oficina	25.626.000,00 €
Trastero	27.000,00 €
Local Comercial	34.593.000,00 €
Nave Industrial	9.993.000,00 €
TOTAL CARTERA	111.115.000,00 €

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 valido, 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 objetos 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 ha 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.

Anexo 1

Parámetros de Valoración

Cartera Vitruvio Real Estate Socimi S.A.:

SAVILLS VALORACION 30/06/2018					
Dirección	Uso Principal	Net Initial yield	Exit Yield	TIR	Net MV
Avenida de Valladolid	Residencial	n/a	n/a	n/a	662.000
Calle Parroquia Jesús, URB. Es Pouet Bahía de Talamanca, Bloque 7, Planta 2ª Atico, 7819	Residencial	n/a	n/a	3,50%	2.019.969
Pº Ermita del Santo, 11	Residencial	4,12%	4,50%	7,00%	8.111.000
Calle Ayala 101	Residencial	3,10%	4,00%	5,50%	10.592.000
Calle Sagasta 24	Residencial	n/a	3,75%	5,50%	19.491.000
Calle Goya 7	Trastero	n/a	n/a	n/a	6.000
Calle General Pardiñas 67	Trastero	n/a	n/a	n/a	21.000
Calle López de Hoyos	Oficina	4,48%	5,50%	7,50%	1.059.000
Calle Goya 7	Oficina	4,40%	5,50%	8,00%	1.400.000
Calle Infanta Mercedes, 31	Oficina	7,21%	6,00%	8,00%	2.505.000
Calle General Álvarez de Castro 26	Oficina	4,07%	5,50%	7,50%	2.825.000
Calle Javier Ferrero 9	Oficina	7,80%	6,75%	9,00%	3.299.000
Calle Goya 5-7.c/ Goya 7, entreplanta, puerta 24.	Oficina	5,29%	5,50%	7,50%	5.218.000
Calle Fernández de la Hoz 52	Oficina	2,87%	5,50%	6,50%	9.320.000
Calle Dr. Reig, 44	Local Comercial	8,17%	7,00%	9,50%	450.000
Mayor principal 21	Local Comercial	2,70%	6,75%	8,75%	460.000
Zurbano 56	Local Comercial	5,12%	5,50%	7,50%	600.000
Rambla Anselm J.A Calvé, 4	Local Comercial	6,88%	7,00%	9,00%	610.000
San Torcuato, 12	Local Comercial	7,07%	6,75%	9,00%	650.000
Montecarlo 20-24	Local Comercial	7,43%	7,25%	9,25%	650.000
Mossen Jaume Soler, 5	Local Comercial	7,06%	7,50%	9,50%	720.000
Avda. Constitución 102-104	Local Comercial	7,38%	7,00%	9,00%	780.000
Lagasca 80	Local Comercial	4,67%	5,00%	7,00%	860.000
Calle Segovia 8	Local Comercial	5,66%	5,50%	7,00%	1.069.000
Rambla Celler 83-85	Local Comercial	7,57%	6,50%	8,50%	1.100.000
Gran Vía, 43	Local Comercial	8,25%	6,75%	8,75%	1.170.000
Calle Marqués de la Ensenada 16	Local Comercial	5,09%	5,50%	7,50%	1.246.000
Avenida de la Habana, 41	Local Comercial	7,12%	6,25%	8,25%	1.740.000
Calle Bravo Murillo 174	Local Comercial	6,41%	5,75%	7,75%	1.836.000
Juan Carlos I, 4	Local Comercial	6,48%	6,75%	8,75%	2.080.000
Calle Goya 5	Local Comercial	5,20%	5,25%	7,25%	3.012.000
Parque Comercial Artea	Local Comercial	6,10%	7,00%	8,75%	4.870.000
Diego López de Haro, 61	Local Comercial	5,92%	6,00%	7,75%	6.370.000
Mercamadrid	Local Comercial	4,72%		5,00%	2.820.000
Torneros, 74	Nave Industrial	10,64%	7,50%	8,75%	4.813.000
Encofradores,4 -PI Mohedano Yunquera	Nave Industrial	7,17%	7,00%	8,75%	5.180.000
Calle Fernández de la Hoz 52	Local Comercial	1,35%	4,75%	5,75%	1.500.000

111.115.000,00

Jesús D. Mateo MRICS

Director de Valoraciones y Tasaciones
SAVILLS – AGUIRRENEWMAN S.A.

Eduardo Pimenta MRICS

Director Valoraciones y Tasaciones
SAVILLS – AGUIRRENEWMAN S.A.

ANEXO II. Informe de valoración del portfolio de Vitruvio a 31 de diciembre de 2017.

Informe Corto

Valoración de Cartera de Patrimonio
a fecha de 31/12/2017



Índice

1. Instrucciones y Términos de Referencia.....	2
2. Valoración.....	6
3. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales.....	12



Marzo de 2018

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI S.A.
C/Antonio Maura, 7 Bajo Izda.
28014 Madrid

**Savills Consultores
Inmobiliarios S.A.**
José Abascal 45 - 1ª Planta
28003 Madrid

Tel: + 34 (91) 310.10.16
Fax: + 34 (91) 310.10.24

www.savills.es

A la atención del Sr. Joaquín López Chicheri

Estimado Sr. Joaquín,

PROPIEDAD: Cartera de Propiedad, conformada por activos residenciales, de oficinas, locales comerciales, naves industriales y trasteros que se distribuyen por varias localizaciones de España.

De acuerdo con los términos de contratación firmados en Diciembre de 2016, en el presente informe le proporcionamos nuestra estimación de Valor de Mercado de las propiedades arriba mencionadas y listadas en el apartado 2 (valoración) del presente informe. La valoración se destinará a efectos internos 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 el **31 de Diciembre de 2017**.

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 Consultores Inmobiliarios S.A.

Jesús D. Mateo MRICS
RICS Registered Valuer
Director Valoraciones y Consultoría

Sandra Lopez MRICS
RICS Registered Valuer
Associate Valoraciones y Consultoría

Ivan Lopez MRICS
RICS Registered Valuer
Director Valoraciones y Consultoría

Eduardo Martins Pimenta MRICS
RICS Registered Valuer
Director Adjunto Valoraciones y Consultoría

1. Instrucciones y Términos de Referencia



1.0 Instrucciones y Términos de Referencia

De acuerdo con los términos de contratación firmados en Diciembre de 2017, en el presente informe le proporcionamos nuestra estimación de Valor de Mercado de las propiedades listadas en el apartado 2 con una fecha de valoración del 31 de Diciembre de 2017.

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, hemos valorado algunas de las propiedades pertenecientes a VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI S.A., respectivamente. No obstante, no creemos que esto constituya un conflicto de interés que nos pueda impedir realizar una actualización de esta valoración.
- Ni Savills Consultores Inmobiliarios S.A. 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 Consultores Inmobiliarios S.A. 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 de los honorarios previstos por la realización del trabajo.
- Tenemos un procedimiento de gestión de quejas ("Complaints Handling Procedure").
- La valoración ha sido realizada por un valorador debidamente cualificado, 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.
- También nos ha instruido a comentar sobre asuntos específicos con respeto a las propiedades.

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. Nuestras opiniones de valor se establecen a fecha de 31 de Diciembre de 2017.

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.

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 de Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") que incorpora las Normas Internacionales de Valoración IVSC emitidas en Junio de 2017 y en vigor desde el 1 de Julio de 2017. En particular de acuerdo con el requisito de VPS 3 titulado informes de valoraciones.

El Estándar de Valoración VS 3.2 del Red Book define el Valor de Mercado como:

"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."

Nuestro informe y valoración de conformidad concuerda con los requisitos que se exponen a continuación.

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 de 31 de Diciembre de 2017. 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 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 intereses, que nos impida realizar una consultoría independiente de la propiedad de acuerdo con las directrices marcadas por el "Red Book" de RICS. Para esta consultoría 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 Consultoría de Savills. Las valoraciones también han sido revisadas por Jesús Mateo MRICS y Eduardo Pimenta MRICS.



Las propiedades fueron inspeccionadas por personal de departamento de Valoraciones y Consultoría 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 Consultores Inmobiliarios S.A. 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 Consultores Inmobiliarios S.A. 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 2017 (the "RICS Red Book") publicados en Junio de 2017 y efectivos desde el 1 de Julio de 2017, 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

2.1.1. Valoración

Nuestra opinión de Valor de Mercado total de los activos valorados de la cartera inmobiliaria de suelo a fecha de valoración 31/12/2017, es de:

107.004.000 €
(CIENTO SIETE MILLONES CUATRO MIL EUROS)

Certeza de Valoración:

El Libro Rojo, que establece los estándares de valoración de RICS, en su sección de las Notas de Guía, la "GN1. Certeza de la Valoración", se refiere a circunstancias de incertidumbre anormal de mercado del siguiente modo:

- La inestabilidad del mercado. "Las perturbaciones en los mercados pueden surgir debido a acontecimientos imprevistos de carácter financiero, macroeconómico, jurídico, político o incluso a causa de los desastres naturales. Si la fecha de valoración coincide con ese acontecimiento o es inmediatamente posterior, cabe la posibilidad de que se le otorgue un nivel de certeza menor a la valoración, si se considera que los datos empíricos obtenidos son incoherentes, o si se produce una ausencia de los mismos, o si el valorador tiene que hacer frente a diversas circunstancias sin precedentes en las que tiene que basar su juicio de valor. En tales situaciones, el nivel de exigencia impuesto a los valoradores puede ser excepcionalmente duro. Aunque los valoradores sean capaces de emitir un juicio de valor en esos casos, es importante poner de relieve el contexto en el que se ha emitido ese juicio de valor."
- La liquidez y la actividad del mercado. "En los mercados que están inactivos con niveles bajos de liquidez, el volumen de los datos disponibles que sirven de base empírica a las valoraciones es reducida. En tales casos, el valorador debe ser tan explícito y transparente como sea posible, a fin de demostrar el grado de subjetividad de la conclusión. Asimismo, en los mercados activos y que tienen mucha liquidez, el valorador debe hacer constar que existe una abundancia de datos empíricos para respaldar las conclusiones que se han formulado."

Como consecuencia de los acontecimientos del 1 de octubre de 2017 en Cataluña respecto al proceso de la posible independencia, aún no podemos determinar con certeza el impacto en la confianza en los mercados en general y en el mercado inmobiliario en particular y cómo pueden verse afectados. Estaremos especialmente pendientes de los cambios en estos mercados y sus efectos. Nos hemos esforzado por reflejar el actual sentimiento del mercado. En ausencia de información, nuestra valoración ha sido llevada a cabo asumiendo que el mercado inmobiliario continuará comportándose tal y como lo ha hecho en el pasado, pero les recomendamos que mantengan la valoración bajo revisión, mientras Ud. lo considere relevante en el contexto del propósito por el cual ha solicitado esta valoración.

En consecuencia, al leer esto, están informados que estas circunstancias existen y que les hemos aconsejado en el contexto de tiempo indicado más arriba. Se deduce que a pesar de esta incertidumbre general en los mercados financieros Savills Consultores Inmobiliarios S.A. necesariamente asume que la deuda financiera está disponible en el mercado en términos comerciales razonables y aceptables.

En cualquier caso, nosotros deseamos aclarar que nuestra valoración es una imagen instantánea del panorama actual del mercado en la fecha de la valoración.



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. El total arriba mencionado consta de la suma de los Valores del Mercados individuales.

El Valor de Mercado se distribuye como se muestra en la tabla adjunta a continuación:

ILLS VALORACION 31/12/2

Nº	Dirección	Uso Principal	Net MV
1	Avenida de Valladolid	Residencial	1.158.000
2	Calle Parroquia Jesús, URB. Es Pouet Bahía de Talamanca, Bloque 7, Planta 2º Atico, 7819	Residencial	2.124.000
3	Pº Ermita del Santo, 14	Residencial	7.909.000
4	Calle Ayala 101	Residencial	10.315.000
5	Calle Sagasta 24	Residencial	18.854.000
6	Calle Goya 7	Trastero	6.000
7	Calle General Pardiñas 67	Trastero	21.000
8	Calle López de Hoyos	Oficina	991.000
9	Calle Goya 7	Oficina	1.391.000
10	Calle Infanta Mercedes, 31	Oficina	2.385.000
11	Calle General Álvarez de Castro 26	Oficina	2.631.000
12	Calle Javier Ferrero 9	Oficina	3.293.000
13	Calle Goya 5-7. c/ Goya 7, entreplanta, puerta 24.	Oficina	5.208.000
14	Calle Fernández de la Hoz 52	Oficina	7.523.000
15	San Bernardo 17	Local Comercial	300.000
16	Calle Dr. Reig, 44	Local Comercial	450.000
17	Mayor principal 21	Local Comercial	480.000
18	Zurbano 56	Local Comercial	600.000
19	Rambla Anselm J A Calvé, 4	Local Comercial	610.000
20	San Torcuato, 12	Local Comercial	640.000
21	Montecarlo 20-24	Local Comercial	650.000
22	Mossen Jaume Soler, 5	Local Comercial	720.000
23	Avda. Constitución 102-104	Local Comercial	780.000
24	Lagasca 80	Local Comercial	860.000
25	Calle Segovia 8	Local Comercial	980.000
26	Rambla Celler 83-85	Local Comercial	1.100.000
27	Gran Vía, 43	Local Comercial	1.170.000
28	Calle Marqués de la Ensenada 16	Local Comercial	1.241.000
29	Avenida de la Habana, 41	Local Comercial	1.730.000
30	Calle Bravo Murillo 174	Local Comercial	1.830.000
31	Juan Carlos I, 4	Local Comercial	2.080.000
32	Calle Goya 5	Local Comercial	2.979.000
33	Parque Comercial Artea	Local Comercial	4.860.000
34	Diego López de Haro, 61	Local Comercial	6.370.000
35	Mercamadrid	Nave Industrial	2.830.000
36	Torneros, 74	Nave Industrial	4.775.000
37	Encofradores, 4 -PI Mohedano Yunquera	Nave Industrial	5.160.000

107.004.000,00



Se desglosa en la siguiente tabla el valor por tipología de activo:

ACTIVOS POR TIPOLOGÍA	VALOR DE MERCADO 2017
Residencial	40.360.000,00 €
Oficina	23.422.000,00 €
Trastero	27.000,00 €
Local Comercial	30.430.000,00 €
Nave Industrial	12.765.000,00 €
TOTAL CARTERA	107.004.000,00 €

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 objetos 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 ha 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.

Anexo 1

Parámetros de Valoración

Cartera Vitruvio Real Estate Socimi S.A.:

SAVILLS VALORACION 31/12/2017						
Nº	Dirección	Uso Principal	Net Initial yield	Exit Yield	TIR	Net MV
1	Avenida de Valladolid	Residencial	n/a	n/a	n/a	1.158.000
2	Calle Parroquia Jesús, URB. Es Pouet Bahía de Talamanca, Bloque 7, Planta 2ª Alico, 7819	Residencial	n/a	n/a	3,50%	2.124.000
3	Pº Ermita del Santo, 14	Residencial	4,06%	4,50%	7,00%	7.909.000
4	Calle Ayala 101	Residencial	3,20%	3,75%	6,00%	10.315.000
5	Calle Sagasta 24	Residencial	n/a	3,50%	5,50%	18.854.000
6	Calle Goya 7	Trastero	n/a	n/a	n/a	6.000
7	Calle General Pardiñas 67	Trastero	n/a	n/a	n/a	21.000
8	Calle López de Hoyos	Oficina	4,73%	5,50%	7,50%	991.000
9	Calle Goya 7	Oficina	4,07%	5,50%	8,00%	1.391.000
10	Calle Infanta Mercedes, 31	Oficina	3,32%	6,00%	8,00%	2.385.000
11	Calle General Álvarez de Castro 26	Oficina	4,43%	5,50%	7,50%	2.631.000
12	Calle Javier Ferrero 9	Oficina	7,90%	6,75%	9,00%	3.293.000
13	Calle Goya 5-7 c/ Goya 7, entreplanta, puerta 24.	Oficina	5,41%	5,50%	7,50%	5.208.000
14	Calle Fernández de la Hoz 52	Oficina	n/a	5,75%	7,50%	7.523.000
15	San Bernardo 17	Local Comercial	5,96%	6,50%	9,00%	300.000
16	Calle Dr. Reig, 44	Local Comercial	8,09%	7,50%	9,50%	450.000
17	Mayor principal 21	Local Comercial	3,12%	6,50%	8,50%	480.000
18	Zurbano 56	Local Comercial	5,84%	6,00%	8,00%	600.000
19	Rambla Anselm J.A Calvé, 4	Local Comercial	6,81%	7,00%	9,00%	610.000
20	San Torcuato, 12	Local Comercial	7,36%	6,75%	9,00%	640.000
21	Montecarlo 20-24	Local Comercial	6,88%	7,25%	9,25%	650.000
22	Mossen Jaume Soler, 5	Local Comercial	6,95%	7,50%	9,50%	720.000
23	Alda. Constitución 102-104	Local Comercial	7,15%	7,00%	9,00%	780.000
24	Lagasca 80	Local Comercial	4,77%	5,00%	7,00%	860.000
25	Calle Segovia 8	Local Comercial	5,83%	5,50%	7,00%	980.000
26	Rambla Celler 83-85	Local Comercial	7,40%	6,50%	8,50%	1.100.000
27	Gran Vía, 43	Local Comercial	8,41%	6,75%	8,75%	1.170.000
28	Calle Marqués de la Ensenada 16	Local Comercial	4,87%	5,50%	7,50%	1.241.000
29	Avenida de la Habana, 41	Local Comercial	7,12%	6,25%	8,25%	1.730.000
30	Calle Bravo Murillo 174	Local Comercial	3,93%	6,00%	7,75%	1.830.000
31	Juan Carlos I, 4	Local Comercial	6,60%	7,00%	9,00%	2.080.000
32	Calle Goya 5	Local Comercial	5,46%	5,50%	7,50%	2.979.000
33	Parque Comercial Artea	Local Comercial	6,36%	7,00%	8,75%	4.860.000
34	Diego López de Haro, 61	Local Comercial	6,02%	6,00%	7,75%	6.370.000
35	Mercamadrid	Nave Industrial	4,37%			2.830.000
36	Torneros, 74	Nave Industrial	10,88%	7,50%	9,25%	4.775.000
37	Encofradores, 4-PI Moledano Yunquera	Nave Industrial	6,44%	7,00%	8,75%	5.160.000

107.004.000,00

Jesús D. Mateo MRICS

Director de Consultoría & Valoraciones
SAVILLS ESPAÑA

Eduardo Pimenta MRICS

Director Adjunto de Consultoría & Valoraciones
SAVILLS ESPAÑA