Madrid, 19 de octubre de 2026

En virtud de lo previsto en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity ("**BME Growth**"), Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**Vitruvio**", y junto con su sociedad dependiente, el "**Grupo**"), pone en conocimiento la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

La presente se publica como continuación a la comunicación de Otra Información Relevante publicada el 15 de octubre de 2026, en relación con el aumento de capital aprobado el 14 de octubre de 2026 por el consejo de administración de Vitruvio mediante aportaciones dinerarias con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe nominal máximo de 9.999.998,40 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 546.448 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación (sin perjuicio de la previsión de la posibilidad de suscripción incompleta) (las "**Nuevas Acciones**" y el "**Aumento**", respectivamente).

En línea con lo dispuesto en la comunicación de Otra Información Relevante publicada por la Sociedad el 26 de junio de 2026 y habida cuenta de que los últimos dos aumentos de capital de la Sociedad se cubrieron íntegramente —habiendo registrado el primero de ellos una sobresuscripción—, el consejo de administración ha acordado fijar el importe potencial del Aumento en hasta 9.999.998,40 euros para dar respuesta a la elevada demanda de inversores interesados en participar en el capital de Vitruvio y a aquellos accionistas que deseen continuar incrementando su posición en el capital de la Sociedad. No obstante, la Sociedad contempla la posibilidad de no agotar el máximo establecido y limitar el importe efectivo del Aumento, por lo que se contempla expresamente la posibilidad de su suscripción incompleta. En consecuencia, de conformidad con la delegación conferida por la junta general ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 25 de junio de 2026 y con lo previsto en los artículos 311.1 y 507 de la Ley de Sociedades de Capital, en caso de que el Aumento no sea suscrito íntegramente, el capital social quedará aumentado únicamente en la cuantía de las suscripciones efectivamente realizadas.

Mediante este anuncio, se pone a disposición del público el documento de exención redactado de conformidad con el Anexo IX del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017 (el "**Reglamento de Folletos**") que ha sido preparado en relación con la oferta pública de suscripción de las Nuevas Acciones emitidas en el marco del Aumento, a los efectos del artículo 1.4.d ter) del Reglamento de Folletos (el "**Documento de Exención**"). Se hace constar que el Documento de Exención no constituye un folleto informativo en el sentido del Reglamento de Folletos y no ha sido objeto de examen y aprobación por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Dicho

documento también está disponible en la página web corporativa de la Sociedad (www.vitruviosocimi.com).

Asimismo, se incluye a continuación la siguiente información, conforme a la Circular 1/2026, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity:

(i) En relación con el apartado 2.5 del Anexo (información sobre tendencias significativas), se aporta el siguiente detalle:

Cifras en Euros	**30.06.2026 (a)**	**30.06.2025 (b)**	**Variación**	**Variación %**
Importe neto de la cifra de negocios	10.033.527,39	5.588.341,89	4.445.185,50	79,54%
Aprovisionamientos	-	-	0,00	-
Otros ingresos de explotación	97.293,75	107.930,09	(10.636,34)	(9,85)%
Gastos de personal	(102.769,30)	(73.363,00)	(29.406,30)	(40,08)%
Otros gastos de explotación	(3.947.831,74)	(2.384.918,46)	(1.562.913,28)	(65,53)%
Amortización del inmovilizado	(896.703,48)	(704.733,12)	(191.970,36)	(27,24)%
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	3.070.125,56	945.867,72	2.124.257,84	224,58%
Otros resultados	-	(19.780,04)	19.780,04	100,00%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	8.253.642,18	3.498.905,16	4.754.737,02	135,89%
Ingresos financieros	89.769,79	89.585,00	184,79	0,21%
Gastos financieros	(1.940.703,66)	(1.114.813,70)	(825.889,96)	(74,08)%
RESULTADO FINANCIERO	(1.850.933,87)	(1.025.228,70)	(825.705,17)	(80,54)%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	6.402.708,31	2.473.676,46	3.929.031,85	158,83%
Impuesto sobre beneficios	845.247,95	36.982,71	808.265,24	2185,52%
RESULTADO DEL EJERCICIO	7.247.956,26	2.510.659,17	4.737.297,09	188,69%

(a) Cifras en proceso de revisión limitada procedentes de los estados financieros semestrales consolidados de Vitruvio.

(b) Cifras sujetas a revisión limitada procedentes de los estados financieros semestrales consolidados de Vitruvio.

A continuación, se explica el detalle de las diferentes partidas presentadas anteriormente:

1. El importe neto de la cifra de negocios consolidada asciende a 10.033.527,39 euros a 30 de junio de 2026, frente a los 5.588.341,89 euros en el semestre cerrado a 30 de junio de 2025, lo que representa un incremento del 79,54%. Dicho incremento está relacionado con la incorporación durante 2025 de varias sociedades al Grupo, que en su mayoría se han fusionado posteriormente con la Sociedad, y con la adquisición directa de dos activos inmobiliarios, en los meses de enero y febrero del 2026.

2. El endeudamiento financiero neto del Grupo a 30 de junio de 2026 se sitúa en el 8,2% del valor de los activos (frente al 22% a 30 de junio de 2025), por debajo del límite estatutario del 33%.

3. El incremento de los gastos de explotación se explica principalmente por el aumento de los gastos directamente asociados a los activos, tales como el IBI, los gastos de comunidad y los costes de mantenimiento, como consecuencia de la mayor cartera de activos gestionada. Asimismo, las adquisiciones mencionadas anteriormente han tenido impacto en la comisión de gestión que se devenga a favor de la gestora de Vitruvio, Abante Asesores Inmobiliarios, S.L., así como en el mayor volumen de servicios profesionales externos (asesoría legal y fiscal, auditoría y valoración de activos) vinculados al crecimiento del patrimonio gestionado.

4. Tras las últimas adquisiciones y con el objetivo de reequilibrar su cartera, el Grupo ha procedido en el primer semestre del año a la venta de 36 inmuebles de uso

principalmente comercial, la mayoría de ellos situados en Madrid, generando un beneficio neto total de 2.527.843,89 euros (527.705,30 euros a 30 de junio de 2025) registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Las desinversiones motivaron, a su vez, la cancelación de los préstamos hipotecarios asociados a dichos inmuebles.

5. La Sociedad encarga de forma semestral a Savills España la valoración de sus inmuebles. En el semestre cerrado a 30 de junio de 2026, el Grupo no ha registrado deterioros de valor de los activos inmobiliarios (47.000,00 euros en el semestre cerrado a 30 de junio de 2025), aunque sí reversiones de deterioro por valor de 542.281,67 euros (465.162,42 euros en el semestre cerrado a 30 de junio de 2025), lo que genera una reversión de deterioro neta de 542.281,67 euros (418.162,42 euros en el semestre cerrado a 30 de junio de 2025), reflejo de la estabilidad y calidad de los activos que componen la cartera.

6. El resultado financiero neto consolidado del semestre cerrado a 30 de junio de 2026 se sitúa en un importe negativo de 1.850.933,87 euros, frente a -1.025.228,70 euros en el semestre cerrado a 30 de junio de 2025. Asimismo, el Grupo cuenta con depósitos, fondos de inversión y coberturas de tipos de interés que contribuyen a mejorar su resultado y visibilidad financiera.

(ii) El apartado 2.6 (previsiones o estimaciones) del Anexo, no aplica.

(iii) En relación con el apartado 2.7 (declaración sobre capital circulante) del Anexo, el consejo de administración de la Sociedad declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone de capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la publicación de la presente.

En concreto, la tasación externa de la cartera inmobiliaria consolidada a 30 de junio de 2026 asciende a 323.360.700 euros para los activos de Vitruvio, sumados a los 26.729.700 euros correspondientes a los activos de Carte, S.L.U., lo que supone un valor total de cartera de aproximadamente 350.090.400 millones de euros.

Por último, en cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que precisen.

D. Enrique Nieto Brackelmanns
Secretario no consejero del consejo de administración
Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

AVISO LEGAL

La presente comunicación no constituye una oferta para vender valores o una solicitud de oferta para comprar valores, ni habrá ninguna venta de valores, en los Estados Unidos de América o en cualquier otra jurisdicción en la cual esté prohibida dicha oferta, solicitud o venta sin registro o cualificación en virtud de la normativa de mercado de valores de dicha jurisdicción.

Las Nuevas Acciones descritas en esta comunicación no han sido, ni serán, registradas de conformidad con la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (*United States Securities Act of 1933*), tal y como sea modificada en cada momento, y no podrán ser ofrecidas o vendidas directa o indirectamente en los Estados Unidos de América o a, o por cuenta o beneficio de, personas estadounidenses ("US persons") (tal como se define en la regla S de la Ley de Valores Estadounidense ("Regulation S")) o en cualquier otra jurisdicción, excepto al amparo de una exención de, o una operación no sujeta a, los requisitos de registro de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América, en su versión modificada en cada momento, y la normativa aplicable en dichas otras jurisdicciones. Existen otras restricciones en diferentes jurisdicciones, incluyendo Australia, Canadá, Estados Unidos de América, Japón, Reino Unido o Sudáfrica.

DOCUMENTO DE EXENCIÓN ELABORADO DE CONFORMIDAD CON EL ANEXO IX DEL REGLAMENTO (UE) 2017/1129 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO DE 14 DE JUNIO DE 2017 MODIFICADO POR EL REGLAMENTO (UE) 2024/2809 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO DE 23 DE OCTUBRE DE 2024.

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

19 DE OCTUBRE DE 2026

El presente documento de exención (el "**Documento de Exención**") se ha elaborado de conformidad con el Anexo IX del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE, modificado por el Reglamento (UE) 2024/2809 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2024 (el "**Reglamento de Folletos**").

El Documento de Exención se ha preparado por Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. ("**Vitruvio**" o la "**Sociedad**" y, junto con las sociedades de su grupo, el "**Grupo**") en relación con la oferta pública de suscripción de las nuevas acciones (las "**Acciones Nuevas**") que se emitirán en el aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente por importe máximo de c. 10.000.000,00 euros (el "**Aumento**") a los efectos del artículo 1.4.d *ter*) del Reglamento de Folletos.

El Documento de Exención puede consultarse en la página web corporativa de Vitruvio (www.vitruviosocimi.com) y ha sido publicado a través de una comunicación de otra información relevante ("**COIR**") en la página web del segmento BME Growth de BME MTF Equity ("**BME Growth**") (www.bmegrowth.es).

Las acciones de la Sociedad están incorporadas a negociación en BME Growth con el *ticker* "YVIT". La Sociedad está sujeta a los requisitos de información periódica y continua establecidos en el Reglamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014 (el "**RAM**") y la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en BME Growth.

Se hace constar que el Documento de Exención no constituye un folleto en el sentido del Reglamento de Folletos y no ha sido objeto de examen y aprobación por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "**CNMV**") ni de la sociedad rectora de BME Growth. En consecuencia, no debería adoptarse ninguna decisión de inversión únicamente sobre la base de la información contenida en el Documento de Exención.

El presente Documento de Exención contiene determinada información financiera de la Sociedad a fecha de 30 de junio de 2026 y 30 de septiembre de 2026. Se recomienda a los inversores en Acciones de Vitruvio que consulten toda la información financiera publicada por Vitruvio, disponible en la página web corporativa de Vitruvio (www.vitruviosocimi.com) y en la página web de BME Growth (www.bmegrowth.es).

1. NOMBRE E INFORMACIÓN DEL EMISOR

El emisor de las Acciones Nuevas es Vitruvio. La Sociedad está constituida en España como una sociedad anónima y se rige por el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "**LSC**") y, como consecuencia del acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria ("**SOCIMI**"), también está sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "**Ley de SOCIMI**") y demás legislación complementaria. El Número de Identificación Fiscal (NIF) de la Sociedad es A-87028932 y su código LEI es 959800A98MK74LQF6U49. La página web corporativa de la Sociedad es: www.vitruviosocimi.com.

2. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Joaquín López-Chicheri Morales, con D.N.I. 50743267-T actuando en nombre y por cuenta de la Sociedad, en su condición de Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Sociedad y especialmente facultado por los acuerdos adoptados por la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el 25 de junio de 2026 (la "**Junta General Ordinaria**") y el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 14 de octubre de 2026, asume la responsabilidad de la información contenida en el presente Documento de Exención. A su leal saber y entender, la información contenida en el presente Documento de Exención es conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

3. AUTORIDAD COMPETENTE

La autoridad competente en España de conformidad con el artículo 20 del Reglamento de Folletos es la CNMV. El Documento de Exención no constituye un folleto en el sentido del Reglamento de Folletos y no ha sido objeto de examen y aprobación por parte de la CNMV ni de la sociedad rectora de BME Growth.

4. CUMPLIMIENTO CONTINUO DE LAS OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN Y DIVULGACIÓN

Se hace constar que la Sociedad ha cumplido de forma continuada con las obligaciones de información y divulgación que le son aplicables durante todo el periodo de incorporación a negociación de sus acciones en virtud de la legislación aplicable, incluido el RAM y la Circular 3/2020 de BME Growth.

5. DISPONIBILIDAD DE INFORMACIÓN REGULADA

La información regulada publicada por la Sociedad en cumplimiento de sus obligaciones de información continuada, los folletos más recientes de la Sociedad elaborados conforme al Reglamento de Folletos y los documentos de ampliación más recientes de la Sociedad elaborados conforme a la Circular 1/2026, de 18 de marzo, sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a BME Growth (en su versión vigente en cada momento), están disponibles en la página web corporativa de Vitruvio (www.vitruviosocimi.com) y en la página web de BME Growth (www.bmegrowth.es). No obstante, la Sociedad no tiene ningún folleto en vigor. Se recomienda consultar los documentos de exención de 28 de octubre de 2025 (el "**Aumento de 2025**") y 5 de mayo de 2026 (el "**Aumento de 2026**"), publicados en las referidas páginas web como COIR por Vitruvio.

6. DECLARACIÓN DE QUE EN EL MOMENTO DE LA OFERTA EL EMISOR NO ESTÁ RETRASANDO LA DIVULGACIÓN DE INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

Se hace constar que, en el momento de la oferta pública de suscripción de Acciones Nuevas del Aumento, la Sociedad no está retrasando la divulgación de la información privilegiada con arreglo al RAM.

7. MOTIVO DE LA EMISIÓN Y USO DE LOS INGRESOS

La Junta General Ordinaria acordó, bajo el punto noveno de su orden del día y de conformidad con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la LSC, facultar al Consejo de Administración, tan ampliamente como en derecho sea necesario, para aumentar el capital social, sin previa consulta a la junta general, una o varias veces y en cualquier momento, durante un plazo de cinco años contados desde la fecha de adopción del acuerdo, en la cantidad máxima permitida por la ley, esto es, hasta la mitad del capital social de la Sociedad en la fecha de aprobación del acuerdo (es decir, hasta un importe nominal máximo de 84.736.415 de euros). Asimismo, en relación con los aumentos de capital que se realicen al amparo de esta delegación, se facultó expresamente al Consejo de Administración para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente objeto de la presente delegación hasta el límite del 20% del capital social en los términos del artículo 506 de la LSC. El contenido íntegro del referido acuerdo se encuentra disponible en la página web corporativa de la Sociedad (www.vitruviosocimi.com).

Al amparo de dicha delegación de facultades el 14 de octubre de 2026, el Consejo de Administración acordó ejecutar el Aumento objeto de este Documento de Exención: un aumento del capital social por importe efectivo máximo de 10.000.000,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de las Acciones Nuevas, esto es, hasta un máximo de 546.448 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 10 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, con exclusión del derecho de suscripción preferente que, en caso de suscripción completa, representaría el 3,22% del capital social de Vitruvio a la fecha de la Junta General Ordinaria y un 3,12% tras el Aumento.

El Aumento tiene como objetivo dar respuesta a la elevada demanda de inversores interesados en participar en el capital de Vitruvio. Concretamente, los dos últimos aumentos de capital de la Sociedad – el Aumento de 2025 y el Aumento de 2026- se cubrieron íntegramente, habiendo registrado el primero de ellos una sobresuscripción. Asimismo, varios inversores han manifestado su interés en continuar incrementando su posición en el capital de la Sociedad, lo que lleva a Vitruvio a plantear el Aumento. Los fondos captados a través del Aumento se destinarán a seguir impulsando el plan de expansión y crecimiento de Vitruvio —principalmente, incorporando nuevos activos ubicados tanto en territorio nacional como en el extranjero, en ciudades de características similares a Madrid, esto es, ciudades principales con crecimiento poblacional consolidado—. Ello, respetando en todo momento su plan de negocio y estrategia de inversión, consistente en la búsqueda para su adquisición de activos inmobiliarios con un descuento frente al valor de mercado o con el potencial de generar rentas estables, buscando maximizar la rentabilidad para los inversores mediante el reacondicionamiento de los inmuebles, cuando este sea necesario, y la eventual desinversión cuando el precio del activo refleje su valor. Asimismo, los fondos obtenidos a raíz del Aumento permitirán a la Sociedad obtener una ventaja competitiva en el contexto de búsqueda y captación de las oportunidades de inversión disponibles en el mercado. Sin perjuicio de lo anterior, parte de los fondos captados podrá destinarse también a la amortización de deuda financiera existente.

8. FACTORES DE RIESGO ESPECÍFICOS DE LA SOCIEDAD

A continuación, se resumen los riesgos que Vitruvio considera actualmente específicos del Grupo. Aunque la Sociedad considera que los principales factores de riesgo se abordan a continuación, el Grupo está sujeto a otros riesgos que no se han incluido aquí y que, de materializarse, podrían tener un efecto material adverso en el negocio del Grupo.

8.1 RIESGOS DERIVADOS DEL ENDEUDAMIENTO DE LA SOCIEDAD.

8.1.1 La Sociedad necesita incurrir en endeudamiento para operar.

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

La Sociedad tiene una deuda financiera neta de 107.394.964 euros a 30 de septiembre de 2026 (6,3% sobre el total de la cartera de activos al valor de mercado) y de 102.537.000 euros a 31 de marzo de 2026 (27,7% sobre el total de la cartera de activos al valor de mercado). En el caso de que la Sociedad no generase caja suficiente o no consiguiese refinanciar la deuda, llegados los vencimientos, podría tener dificultad en el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del servicio de la deuda. El incumplimiento en el pago de la deuda o de las posibles ratios financieros exigidos podría tener un efecto negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados y en la valoración de la Sociedad.

Los estatutos sociales de Vitruvio imponen al Consejo de Administración una limitación relativa al ratio de endeudamiento financiero de la Compañía medido como porcentaje de deuda 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* (los "**Estándares RICS**"). Este límite es del 33%, pudiendo llegar hasta el 40% en situaciones transitorias. Dicha ratio, denominada de endeudamiento financiero y medida sobre el valor de mercado de los inmuebles, era a 31 de marzo de 2026 para el Grupo del 27,7% (18,9% a 31 de diciembre de 2025). Este dato, actualizado a 30 de septiembre de 2026, asciende al 6,3% para el Grupo, quedando por debajo del límite.

Para atender el pago del principal de la deuda, la Sociedad podría enajenar inmuebles. No obstante, si los enajena antes de cumplir el periodo mínimo de tenencia de tres años al que obliga el régimen SOCIMI, ello daría lugar a la pérdida de los beneficios fiscales aplicados a las rentas derivadas de dichos inmuebles y, por consiguiente, al pago de impuestos no previstos.

En este contexto, las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser más ilíquidas que las mobiliarias, debido a las fluctuaciones en la demanda de activos, la falta de adecuación de los inmuebles a las necesidades de potenciales adquirentes o arrendatarios y su elevado precio unitario respecto a otros valores. Por ello, si la Sociedad decidiera o necesitara desinvertir, la ejecución podría demorarse más de lo previsto y quedar sujeta a condicionantes de plazo o precio que impidieran a Vitruvio cumplir puntualmente sus obligaciones frente a acreedores.

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

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

8.1.2 Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI al que está sometido Vitruvio, le obliga a un reparto mínimo de dividendos anual, siempre y cuando la SOCIMI haya obtenido beneficios en dicho ejercicio, lo cual puede interferir en la capacidad de repagar la deuda de Vitruvio. Consecuentemente, la capacidad de apalancamiento de la Sociedad, su flexibilidad financiera y su capacidad para abonar dividendos está limitada significativamente, ya que la Sociedad deberá poder pagar su deuda y repartir dividendos simultáneamente. Ello, a pesar de que Vitruvio ha cumplido con la obligación legal de reparto de dividendos sistemáticamente, sin que esta circunstancia haya influido negativamente en su capacidad para atender del servicio de la deuda. Todos los dividendos y otras distribuciones a los accionistas (como distribuciones de prima de emisión) por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios

disponibles para dicha distribución y de liquidez suficiente. Existe el riesgo de que, aunque la Sociedad genere beneficios, no tenga suficiente tesorería para cumplir con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen fiscal especial de las SOCIMI. El régimen fiscal especial de las SOCIMI establece la obligación de reparto mínimo efectivo del 100% de los beneficios procedentes de la obtención de dividendos de otras SOCIMI en la que tengan participación, del 50% del beneficio derivado la enajenación de inmuebles afectos al régimen SOCIMI y del 80% del resto de beneficios obtenidos, que incluye principalmente el beneficio distribuible procedente de arrendamientos. En estas circunstancias la Sociedad podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie para no perder el régimen especial SOCIMI. Alternativamente, tendría que solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros y reduciría su capacidad para financiar nuevas inversiones o repagar la deuda preexistente. Todo ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, en el resultado de las operaciones, las expectativas y la capacidad de la Sociedad para distribuir dividendos y para hacer frente a sus obligaciones de pago.

8.1.3 Riesgo de exposición al tipo de interés.

Dado que Vitruvio financia en parte sus activos con deuda bancaria, las variaciones al alza en el tipo de interés podrían afectar negativamente a la generación de resultados. En este sentido, Vitruvio cuenta con financiación contratada con tipos de interés variables y con diversos instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés. Concretamente, la Sociedad mantiene tres contratos de permuta financiera (IRS): dos contratados por importes nocionales de 25.000.000 euros cada uno y con tipos fijos de 2,681% y 2,793%, respectivamente y un tercer contrato por importe nocional de 27.500.000 euros y un tipo fijo del 3,133%. Como consecuencia de lo anterior, aproximadamente el 72% de la deuda financiera viva a 30 de septiembre de la Sociedad se encuentra cubierta frente a variaciones de los tipos de interés, permaneciendo expuesta a fluctuaciones del Euríbor únicamente la parte de deuda no cubierta.

Por lo tanto, una subida de tipos de interés provocaría un aumento de los costes, lo que tendrá una incidencia negativa en el beneficio y en la capacidad de realizar nuevas inversiones de Vitruvio. No obstante, las coberturas actualmente contratadas reducen de forma significativa la sensibilidad de la Sociedad frente a incrementos de los tipos de interés. Vitruvio estima que una subida del Euribor a 12 meses del 0,5% supondría un aumento en los gastos por intereses de unos 150.000 euros anuales, mientras que una subida del Euribor a 12 meses del 1,00% supondría un aumento en los gastos por intereses de unos 300.000 euros anuales. Lo anterior tendría un impacto negativo en los resultados y las magnitudes financieras.

8.2 RIESGOS FISCALES.

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

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

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

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

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

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

8.2.2 La pérdida de la condición de SOCIMI por parte de Vitruvio podría afectarle negativamente.

La Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades ("**IS**"), en el período impositivo en el que se manifieste, entre otros, debido a:

- La exclusión de BME Growth.
- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, excepto que en la memoria del ejercicio inmediatamente siguiente se subsane ese incumplimiento.
- La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMI. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.
- El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial de las SOCIMI, entre ellos, los requisitos de inversión previstos en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, excepto que se reponga la causa del incumplimiento cuando la Ley de SOCIMI lo permita. 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 SOCIMI, 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 SOCIMI 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, podrá implicar que la Sociedad quede obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota del IS que resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial de las SOCIMI en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes. Por tanto, si la Sociedad no pudiera mantener su condición de SOCIMI, ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de Vitruvio.

8.2.3 Vitruvio tiene una exposición elevada a cualquier modificación en el régimen fiscal de las SOCIMI.

La Sociedad optó por el régimen fiscal especial de las SOCIMI previsto en la Ley de SOCIMI el 10 de julio de 2014 y notificó dicha opción a las autoridades tributarias el 23 de septiembre del mismo año. En consecuencia, está sujeta con carácter general a un tipo impositivo en el IS del 0% por los ingresos derivados de su actividad siempre que cumpla los requisitos exigidos por dicho régimen.

El actual régimen fiscal de las SOCIMI es relativamente escueto y su aplicación a la casuística comercial que presenta la SOCIMI depende de la interpretación que se haga de la ley. Cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMI o en relación con la legislación fiscal en general, en España, 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, (ii) el incremento de los tipos impositivos vigentes en España o en cualquier otro país cuya legislación pudiese ser aplicable, o (iii) la introducción de nuevos requisitos exigibles en el futuro para la aplicación del régimen SOCIMI, podrían tener un efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

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

8.3 RIESGOS OPERATIVOS.

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

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

La Sociedad firmó con Abante Asesores Inmobiliarios, S.L. ("**Abante**") un contrato de gestión de sus activos. Uno de los miembros del Consejo de Administración de Vitruvio, D. Joaquín López-Chicheri Morales, es, a su vez, consejero de la sociedad gestora, mientras que otro consejero de Vitruvio, D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras, fue administrador de la sociedad gestora hasta 24 de junio de 2021. Igualmente, D. Joaquín López-Chicheri Morales, D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras y Dña. Marta Campello Calvo son socios de Abante.

No obstante, los servicios prestados por Abante han sido delimitados contractualmente y, a su vez, Abante ha manifestado su predisposición para gestionar los activos de manera independiente. El contrato de gestión entre Vitruvio y CorA fue sometido a la consideración de los accionistas, que lo aprobaron con el voto a favor del 82,65% de asistentes a la Junta General celebrada el 11 de noviembre de 2015. Dicho contrato fue modificado por acuerdo de la Junta General celebrada el día 1 de junio de 2017 con efectos a partir de 2018, y con fecha 23 de junio de 2021, en el contexto de la integración de CorA en Abante.

Debido a que Abante no presta servicios a Vitruvio en régimen de exclusividad, Abante podría actuar como gestora de otras SOCIMI o de otras sociedades de inversión en el sector inmobiliario, o bien prestar servicios de asesoramiento a dichas sociedades o a otros terceros, lo que podría dar lugar a situaciones de conflicto de interés.

Asimismo, el consejero de Vitruvio D. Manuel Cereijo es, a su vez, miembro del Consejo de Administración de Onchena, S.L., sociedad que mantiene una participación del 6,5% en Inversa Prime SOCIMI, S.A, y que cuenta con representación en su Consejo de Administración. Inversa Prime SOCIMI, S.A. tiene por objeto exclusivo la actividad de alquiler vitalicio para seniors, rama de actividad que Vitruvio comparte, si bien a una escala muy reducida, con un peso actual en dicha tipología de inversión inferior al 1% de su cartera de activos. Como consecuencia de lo anterior, el Sr. Cereijo podría encontrarse en el futuro en situaciones de conflicto de interés en relación con oportunidades concretas de inversión que se le presenten a Vitruvio y a Inversa Prime SOCIMI, S.A. en el negocio de alquiler vitalicio para seniors.

En situaciones como las anteriores, así como en situaciones análogas de potencial conflicto de interés que afecten a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, los consejeros afectados valorarán, de conformidad con lo previsto en la ley y las normas de gobierno corporativo de Vitruvio, la conveniencia de abstenerse de participar en la identificación, valoración y selección de oportunidades de inversión que se sometan al Consejo de Administración de Vitruvio.

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

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

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

Además, el contrato de gestión puede resolverse anticipadamente a voluntad de cualquiera de las partes, con un preaviso mínimo de tres meses. Si el contrato se resuelve anticipadamente a instancia de Vitruvio, deberá satisfacer a Abante una penalización equivalente al importe de la comisión fija devengada en el último año multiplicada por los años que resten para la terminación del contrato por expiración del plazo convenido. Teniendo en cuenta que el plazo del contrato de gestión vence el 1 de julio de 2030, y que la comisión de gestión fija devengada en los seis primeros meses del año 2026 asciende a 1.311.856 euros para el periodo de 6 meses, atendiendo al volumen actual de la Sociedad, la penalización por una terminación a instancia de Vitruvio ascendería aproximadamente a 9,8 millones de euros.

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

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

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. El incumplimiento de estos requisitos puede dar lugar a sanciones administrativas, incluyendo restricciones operativas, multas u otras medidas, lo cual afectará negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de Vitruvio.

A título enunciativo, las actividades de la Sociedad se encuentran afectadas por la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos ("**LAU**"), la Ley de SOCIMI, la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal, la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación y el Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, entre otras. Por otro lado, la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (que entró en vigor el 26 de mayo de ese mismo año), introdujo las siguientes medidas de especial relevancia para la Sociedad:

- Rebaja de los requisitos para que los gobiernos regionales y locales califiquen una zona como "mercado residencial tensionado". Una zona podrá declararse como tal cuando: (i) la carga media del coste de la hipoteca o del arrendamiento en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más gastos y suministros básicos, supere el 30% de los ingresos medios de los hogares; o (ii) los precios de compra o alquiler de la vivienda tengan un crecimiento acumulado en los cinco años anteriores de al menos tres puntos porcentuales por encima del crecimiento acumulado del Índice de Precios de Consumo de la Comunidad Autónoma correspondiente.
- Reducción a diez inmuebles urbanos de uso residencial (o cinco si todos ellos se encuentran en la misma zona tensionada, por decisión autonómica justificada) del umbral para ser considerado "gran tenedor". También se consideran grandes tenedores los titulares de inmuebles con una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, sin necesidad de alcanzar los diez o cinco inmuebles. Estos "grandes tenedores" se someten a un régimen más estricto en materia de cooperación con la Administración y en procedimientos de desahucio.
- Posibilidad de que los Ayuntamientos apliquen un recargo de entre el 50% y el 150% en la cuota líquida del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en viviendas que hayan permanecido vacías durante más de dos años.

Asimismo, el Real Decreto-ley 8/2026, de 20 de marzo, de medidas en el alquiler en respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Irán, introdujo ciertas medidas relevantes. Si bien ha quedado sin efecto al no haber sido convalidado por el Congreso de los Diputados, no es descartable el impacto que puedan tener sus medidas en la litigiosidad en materia de arrendamientos durante el plazo en el que estuvo vigente (del 22 de marzo al 28 de abril de 2026). Dichas medidas incluyen:

- Prórroga extraordinaria de hasta dos años, previa solicitud del arrendatario, para los contratos de arrendamiento de vivienda habitual vigentes a la fecha de entrada en vigor de la norma cuya prórroga obligatoria o tácita finalice antes del 31 de diciembre de 2027, manteniéndose durante dicha prórroga los términos y condiciones del contrato en vigor. El arrendador debe aceptar la solicitud obligatoriamente salvo que las partes hayan fijado otros términos, se haya suscrito un nuevo contrato, o el arrendador haya comunicado en plazo y forma la necesidad de ocupar la vivienda.
- Limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta en todos los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la LAU cuya anualidad se cumpla entre la entrada en vigor del Real Decreto-ley y el 31 de diciembre de 2027, de modo que, en ausencia de acuerdo entre las partes, la actualización de la renta no podrá superar el 2%. En caso de que el arrendador sea un gran tenedor, el límite del 2% se aplicará en todo caso, exista o no acuerdo entre las partes.

A la fecha de este Documento, subsiste incertidumbre jurídica respecto de los efectos producidos durante la vigencia del Real Decreto-ley, en particular en relación con las prórrogas extraordinarias solicitadas por los arrendatarios en ese periodo. En caso de que se confirme que las solicitudes presentadas durante la vigencia del Real Decreto-ley (relacionadas con las medidas previstas en el mismo) son válidas, podrá afectar al arrendamiento de inmuebles para uso de vivienda, que representan el 30% de la cartera de Vitruvio a 30 de septiembre de 2026. Si bien hasta ahora estas medidas no repercuten en otros arrendamientos a los que la Sociedad destina su cartera de inmuebles como el comercial, de oficinas o logístico no es descartable que, en el futuro, se implementen medidas que afecten a los arrendamientos que Vitruvio destina a usos distintos del residencial. Si este fuera el caso, Vitruvio podría verse obligada a centrar su actividad inmobiliaria en otros sectores no afectados por medidas proteccionistas lo cual, teniendo en cuenta el cumplimiento del régimen SOCIMI en cuanto al periodo de tenencia de cada inmueble antes de disponer de él, requeriría tiempo entre que se producen diversas desinversiones y nuevas adquisiciones. A estos efectos, a 30 de septiembre de 2026, el 70% de los ingresos procedentes de arrendamientos de Vitruvio no proceden del uso residencial, sino de arrendamientos de inmuebles destinados a usos terciarios (sector comercial, de oficinas y logístico). En cualquier caso, normas de esta índole

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

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

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

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

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

Analizando los datos de ingresos por arrendamientos del mes de septiembre de 2026, las rentas por arrendamientos de clientes se encuentran diversificadas; solo dos clientes representan más de un 5% de las rentas totales de Vitruvio, alcanzando uno el 8,9% y otro el 6,7%. Los siguientes arrendatarios representan el 4,6%, 4,4% y 3,3%. El 72,1% de las rentas por arrendamientos de la Sociedad están distribuidas entre clientes que representan menos del 3% en la facturación del mes de 30 de septiembre de 2026 (en línea con lo que viene sucediendo trimestre tras trimestre desde 2019).

A continuación, se detallan los principales clientes, junto con el porcentaje de facturación que representan a 30 de septiembre:

Cliente	***Facturación (%)***
Siemens Gamesa Renewable Energy, S.A.	*8,9%*
Travel Labs Spain Aviation Solutions, S.L. (Ryanair)	*6,7%*
Leroy Merlin España, S.L.U.	*4,6%*
Maisons du Monde España, S.L.	*4,4%*
Tutore Vaughan, S.L.	*3,3%*

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.

9. CARACTERÍSTICAS DE LAS ACCIONES

Las Acciones Nuevas son acciones ordinarias de la Sociedad de nueva emisión, con un valor nominal de 10 euros cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, y representadas mediante anotaciones en cuenta. La Agencia Nacional de Codificación de Valores ha asignado a las Acciones Nuevas el código ISIN provisional ES0105139143. Una vez que las Acciones Nuevas sean admitidas a cotización, tendrán el mismo código ISIN que las restantes acciones de la Sociedad en circulación, ES0105139002.

Las Acciones Nuevas gozarán de plenos derechos políticos y económicos y otorgarán a sus titulares los mismos derechos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación desde la fecha de inscripción del Aumento en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal ("**Iberclear**") y a sus entidades participantes autorizadas ("**Entidades Participantes**"), entre los que se incluyen: (i) el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales, en la percepción de dividendos a cuenta o definitivos y en el reparto del patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad de manera proporcional al valor nominal de las acciones; (ii) el derecho a asistir y votar en las juntas generales de accionistas, a hacerse representar en la junta general y a impugnar los

acuerdos sociales; (iii) el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de acciones nuevas con cargo a aportaciones dinerarias y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión total o parcial del referido derecho de suscripción preferente; y (iv) el derecho de asignación gratuita reconocido en la LSC en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas. En caso de insolvencia, las acciones de la Sociedad únicamente confieren a sus titulares el derecho a participar en el reparto del patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad, una vez satisfechos todos sus acreedores.

Las Acciones Nuevas, al igual que las demás acciones de la Sociedad, no otorgarán el derecho a percibir un dividendo mínimo, por ser todas ellas ordinarias. El derecho al dividendo de las acciones de la Sociedad surgirá únicamente a partir del momento en que la junta general de accionistas o, en el caso de distribución de cantidades a cuenta de dividendo, el Consejo de Administración, acuerde un reparto de ganancias sociales. Los estatutos sociales de la Sociedad no reflejan restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones de la Sociedad, por lo que las Acciones Nuevas serán libremente transmisibles con arreglo a lo dispuesto en la LSC, LMVySI y demás normativa vigente. No obstante, 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. Ello, sin perjuicio de que el artículo 109.1 de la LMVySI prevé la extensión del régimen jurídico de ofertas públicas de adquisición a sociedades incorporadas a sistemas multilaterales de negociación en los términos que se desarrollen reglamentariamente, si bien no se encuentra vigente ninguna norma al respecto.

10. DILUCIÓN Y PARTICIPACIÓN TRAS LA EMISIÓN

El Aumento supondrá la emisión y puesta en circulación de hasta 546.448 Acciones Nuevas de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, lo que representa el 3,22% del capital social de la Sociedad a la fecha de la Junta General Ordinaria (que ascendía a 169.472.830,00 euros) y el 3,12% del capital social tras la ejecución del Aumento (que, tras el Aumento en caso de suscripción completa, ascenderá a 174.937.310 euros).

Sin perjuicio de que el Aumento se realizará con exclusión del derecho de suscripción preferente, la Sociedad tiene la intención de ofrecer a todos sus accionistas la posibilidad de suscribir Acciones Nuevas en proporción a su participación en el capital, en línea con lo comunicado por la Sociedad en su COIR de fecha 26 de junio de 2026.

En el supuesto de que (i) el Aumento se complete y (ii) las Acciones Nuevas fueran suscritas íntegramente por terceros inversores, la participación de los actuales accionistas de la Sociedad representaría el 96,88% del número total de las acciones de la Sociedad, tras la ejecución del Aumento, lo que supondría una dilución del 3,12%.

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

Como consecuencia de lo anterior, los accionistas de la Sociedad podrían ver diluida su participación en el capital, de conformidad con lo previsto en la LSC. Asumiendo que los accionistas actuales de la Sociedad suscribirán el Aumento en proporción a su participación actual en el capital social de Vitruvio, las entidades que, tras la ejecución del Aumento, directa o indirectamente, tendrán una participación significativa, conforme a la normativa aplicable, en el capital o en los derechos de voto de la Sociedad, son:

Accionista	**Derechos de voto**		
	Directo	**Indirecto**	**Total**
Onchena, S.L.U.	5,02%	-	5,02%

11. TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA

La emisión objeto del presente Documento de Exención la conforman las Acciones Nuevas del Aumento, esto es, un máximo de 546.448 acciones de nueva emisión que se emitirán en el Aumento a un precio de suscripción de 18,30 euros por acción (importe nominal de 10 euros más una prima de 8,30 euros) (el "**Precio de Suscripción**") y por un importe máximo efectivo (nominal más prima de emisión) de 10.000.000 euros.

El Precio de Suscripción ha sido determinado por referencia al cálculo del valor NAV (*net asset value*) y del valor liquidativo de la cartera de activos de la Sociedad. El Precio de Suscripción representa un descuento del 4,18% con respecto al valor NAV por acción de la Sociedad a 30 de junio de 2026 (esto es, 19,10 euros por acción) y es igual al valor liquidativo por acción de la Sociedad a 30 de junio de 2026 (esto es, 18,30 euros por acción). El calendario estimativo de los principales hitos del proceso de suscripción se detalla a continuación:

Actuación	**Fecha estimada**
Publicación de una COIR, así como la correspondiente comunicación regulatoria.	A partir del 14 de octubre de 2026

Actuación	Fecha estimada
Inicio del periodo de colocación.	19 de octubre de 2026
Otorgamiento de la primera escritura de aumento de capital ante notario.	20 de octubre de 2026
Publicación de COIR sobre el otorgamiento de la primera escritura de aumento de capital.	20 de octubre de 2026
Inscripción de la primera escritura de aumento de capital en el Registro Mercantil.	2 de noviembre de 2026
Finalización del periodo de colocación.	13 de noviembre de 2026
Publicación de COIR sobre el resultado de la ampliación de capital detallando el número de Acciones Nuevas suscritas.	18 de noviembre de 2026
Suscripción y desembolso de las Acciones Nuevas	2 de diciembre de 2026
Otorgamiento de la escritura pública de ejecución y cierre del Aumento.	2 de diciembre de 2026
Publicación de COIR sobre el otorgamiento de la segunda escritura del Aumento ante notario.	2 de diciembre de 2026
Presentación de la segunda escritura del Aumento a inscripción en el Registro Mercantil.	2 de diciembre de 2026
Alta de las Acciones Nuevas y asignación de referencias de registro por Iberclear.	10 de diciembre de 2026
Verificación de la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en BME Growth. Equiparación de códigos ISIN.	10 de diciembre de 2026
Inicio de cotización de las Acciones Nuevas.	11 de diciembre de 2026

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

Vitruvio ha suscrito un contrato con Abante Asesores Distribución, A.V., S.A.U. (la "**Entidad Colocadora**"), a los efectos de regular la colocación de las Acciones Nuevas. Durante el periodo de colocación (esto es entre las 18:00 horas del 19 de octubre de 2026 y las 12:00 horas del día 13 de noviembre de 2026), la Entidad Colocadora, por cuenta de Vitruvio, se pondrá en contacto con los accionistas existentes y terceros inversores con el fin de obtener propuestas de suscripción sobre las Acciones Nuevas y cursar las órdenes correspondientes a través de las Entidades Participantes. Sin perjuicio de que el Aumento se realizará con exclusión del derecho de suscripción preferente, la Sociedad tiene la intención de ofrecer a todos sus accionistas la posibilidad de suscribir Acciones Nuevas en proporción a su participación en el capital, en línea con lo comunicado por la Sociedad en su COIR de fecha 26 de junio de 2026. Las propuestas de suscripción serán firmes e irrevocables.

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

En el supuesto de que haya exceso de demanda, la Entidad Agente comunicará a la Sociedad antes de las 18:30 horas el listado de propuestas de suscripción de Acciones Nuevas. La Sociedad, 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 18 de noviembre de 2026. 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 Nuevas a los inversores, sus propuestas se convertirán automáticamente en órdenes de suscripción en firme.

Desembolso de las Acciones Nuevas: el desembolso íntegro de las Acciones Nuevas asignadas durante el período de asignación por los inversores finales adjudicatarios de las mismas se efectuará no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del día 2 de diciembre de 2026.

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 Nuevas solicitadas. En todo caso, si el número de Acciones Nuevas finalmente asignadas a cada peticionario fuera inferior al número de acciones 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, 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 Nuevas asignadas se realizará por las Entidades Participantes antes de las 9:00 horas del día 2 de diciembre de 2026. 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, 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 Participante. El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de las Acciones Nuevas se realizará no más tarde de las 11:30 horas de Madrid del día 2 de diciembre de 2026, por el Banco Agente a la Sociedad.

Entrega de acciones: Cada uno de los suscriptores de las Acciones Nuevas objeto del presente Aumento tendrá derecho a obtener de la Entidad Participante ante la que haya tramitado la suscripción, una copia firmada del boletín de suscripción, según los términos establecidos en el artículo 309 de la 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 (previsto según el calendario provisional para el 2 de diciembre de 2026) y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en la cuenta bancaria abierta a nombre de la Sociedad en la Entidad Agente, de conformidad con el artículo 508 de la LSC, se declarará cerrado y suscrito el Aumento y se procederá a otorgar la correspondiente escritura de cierre del aumento de capital ante Notario para su presentación a inscripción en el Registro Mercantil de Madrid.

Una vez otorgada la escritura de ejecución, conforme a lo previsto en el artículo 508 de la LSC, se hará entrega de las Acciones Nuevas a los inversores a través de Iberclear y la Sociedad solicitará la admisión a negociación de las Acciones Nuevas del Aumento en BME Growth. El inicio de la negociación de las Acciones Nuevas está previsto para el día 11 de diciembre de 2026. 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 814/2023, de 8 de noviembre. En cualquier caso, se hace constar que estos plazos son estimativos y podrían no cumplirse, retrasando en consecuencia la realización de las operaciones descritas.

Restricciones territoriales: La Sociedad no ha realizado ni realizará una oferta para vender valores o una solicitud de oferta para comprar valores, ni habrá ninguna venta de valores, en los Estados Unidos de América o en cualquier otra jurisdicción en la cual esté prohibida dicha oferta, solicitud o venta sin registro o cualificación en virtud de la normativa de mercado de valores de dicha jurisdicción. Las Acciones Nuevas no han sido, ni serán, registradas de conformidad con la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (*United States Securities Act of 1933*), tal y como sea modificada en cada momento, y no podrán ser ofrecidas o vendidas directa o indirectamente en los Estados Unidos de América o a, o por cuenta o beneficio de, personas estadounidenses (*US persons*) (tal como se define en la regla S de la Ley de Valores Estadounidense (*Regulation S*)) o en cualquier otra jurisdicción, excepto al amparo de una exención de, o una operación no sujeta a, los requisitos de registro de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América, como se modifique en cada momento, y la normativa aplicable en dichas otras jurisdicciones. Existen otras restricciones en diferentes jurisdicciones, incluyendo Australia, Canadá, Estados Unidos de América, Japón, Reino Unido o Sudáfrica.

12. MERCADOS REGULADOS EN LOS QUE YA ESTÁN ADMITIDAS A NEGOCIACIÓN ACCIONES FUNGIBLES CON LAS NUEVAS ACCIONES

Las acciones de la Sociedad están incorporadas a negociación en BME Growth, sin que estén admitidas a negociación en ningún mercado regulado.