

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Informe Especial de experto independiente sobre la
aportación no dineraria prevista realizar a
VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.,
de conformidad con lo establecido en el artículo 67 de
la Ley de Sociedades de Capital

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Informe especial (artículos 67 LSC)

INFORME ESPECIAL DE EXPERTO INDEPENDIENTE SOBRE APORTACIONES NO DINERARIAS, EN EL SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 67 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

A los accionistas de VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.:

A los fines previstos en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, y de acuerdo con el encargo recibido de VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A., por designación del Ilmo. Sr. D. Jesús Camy Escobar, Registrador Mercantil X de los de Madrid y su provincia, bajo el expediente número 362/24, emitimos el presente Informe Especial sobre la valoración atribuida a las acciones de la sociedad CARTE, S.A., que serán objeto de aportación no dineraria a la sociedad VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A., como contrapartida de la operación de ampliación de capital social que ésta tiene proyectada llevar a cabo.

El Informe se ha dividido en los siguientes apartados:

1.	<i>DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN</i>	2
2.	<i>OBJETIVOS DE NUESTRO TRABAJO</i>	3
3.	<i>DESCRIPCIÓN DE LA APORTACIÓN NO DINERARIA</i>	4
4.	<i>VALORACIÓN DE LA APORTACIÓN NO DINERARIA</i>	5
4.1.	<i>Metodología de valoración</i>	5
4.2.	<i>Base de cálculo y procedimientos aplicados en nuestro trabajo</i>	6
4.2.1.	<i>Estados financieros</i>	7
4.2.2.	<i>Informes de valoración de los activos inmobiliarios</i>	8
4.2.3.	<i>Valoración de la aportación no dineraria</i>	10
4.3.	<i>Aumento de capital previsto</i>	11
5.	<i>CONCLUSIÓN</i>	11
6.	<i>LIMITACIÓN DE USO</i>	11

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Informe especial (artículos 67 LSC)

1. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN

De acuerdo con el escrito de solicitud de nombramiento de experto independiente depositado en el Registro Mercantil de Madrid en nombre y representación de **VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** (“**VITRUVIO**”), en fecha 8 de julio de 2024, la citada sociedad tiene previsto realizar un aumento de capital mediante aportaciones no dinerarias consistentes en un total de 47.100 acciones representativas del 100% del capital social de la sociedad **CARTE, S.A.** (“**CARTE**” o “**la Sociedad**”). En contrapartida por la aportación de las citadas acciones, **VITRUVIO** tiene previsto aumentar su capital social por un importe nominal global de hasta 4.322.500 euros, mediante la emisión de hasta un máximo de 432.250 nuevas acciones ordinarias, de 10 euros de valor nominal unitario, con una prima de emisión de 4 euros por acción emitida. En consecuencia, el importe máximo total de la ampliación, incluyendo nominal y prima de emisión, ascendería hasta aproximadamente 6.051.500 euros.

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A., sociedad que realiza la ampliación de capital y recibe, por tanto, la aportación no dineraria, es una sociedad española, constituida con la denominación de “**7 Vitrubio Proyectos e Inversiones, S.A.**” mediante escritura pública otorgada el día 3 de junio de 2014, ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Rodrigo Tena Arregui, bajo el número 974 de su protocolo.

Mediante escritura otorgada el día 10 de julio de 2014 ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Antonio-Lios Reina Gutierrez, se elevó a público el acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 10 de julio de 2014, de cambio de la denominación social por la de “**7 Vitruvio Proyectos e Inversiones SOCIMI, S.A.**”, acogándose al régimen fiscal de **SOCIMI**.

La Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó el día 30 de julio de 2015 el cambio en la denominación social a la actual, “**VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**”, elevándose a público el acuerdo el 13 de agosto de 2015, ante el notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 3.084 de su protocolo.

Durante el mes de julio de 2016, la Sociedad comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) (denominado BME MTF Equity desde el 1 de octubre de 2020), cumpliendo con todos los requisitos mencionados en los artículos 4 y 5 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedad Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”).

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 32.358, folio 70, hoja M-582499. Con C.I.F. número A87028932.

El domicilio social actual está situado en la Plaza de la Independencia número 6, 28001 Madrid.

El capital social asciende en la actualidad a 92.038.290 euros, y está compuesto por 9.203.829 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas.

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Informe especial (artículos 67 LSC)

El objeto social de VITRUVIO consiste en:

- a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.
- b) Tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI 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 de distribución de beneficios.
- c) Tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen de distribución de beneficios y de inversión a que se refiere el artículo 3 de la ley de SOCIMI.
- d) Tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de IIC.
- e) La realización de actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por ciento de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.

La actividad de VITRUVIO es coincidente con su objeto social.

2. OBJETIVOS DE NUESTRO TRABAJO

A los fines previstos en los artículos 67 de la Ley de Sociedades de Capital, y 133, 340 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, el objetivo de nuestro trabajo ha sido la emisión de un Informe sobre la valoración de la aportación no dineraria a efectuar, consistente en las participaciones de CARTE, S.A., como contrapartida del aumento de capital que la sociedad VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A., tiene intención de proponer a sus accionistas.

El artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital establece lo siguiente:

1. En la constitución o en los aumentos de capital de las sociedades anónimas, las aportaciones no dinerarias, cualquiera que sea su naturaleza, habrán de ser objeto de un informe elaborado por uno o varios expertos independientes con competencia profesional, designados por el registrador mercantil del domicilio social conforme al procedimiento que reglamentariamente se determine.

2. El informe contendrá la descripción de la aportación, con sus datos registrales, si existieran, y la valoración de la aportación, expresando los criterios utilizados y si se corresponde con el valor nominal y, en su caso, con la prima de emisión de las acciones que se emitan como contrapartida.

3. El valor que se dé a la aportación en la escritura social no podrá ser superior a la valoración realizada por los expertos.

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Informe especial (artículos 67 LSC)

3. DESCRIPCIÓN DE LA APORTACIÓN NO DINERARIA

La aportación no dineraria consistirá en acciones representativas del 100% del capital social de la siguiente sociedad:

- **CARTE, S.A.**

Sociedad española constituida mediante escritura pública otorgada el día 9 de junio de 1964, ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Jose Moreno Sañudo, bajo el número 2129 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 1.603, folio 149, hoja M-29763. Con C.I.F. número A28179422, y domicilio social en Madrid, Calle Condes del Val, 18.

Su actividad se concreta en la actividad inmobiliaria en general y, por tanto, la compra, venta y arrendamiento de toda clase de inmuebles. A la fecha de nuestro informe, la sociedad cuenta con un total de 18 inmuebles y locales, manteniendo CARTE contratos de arrendamiento vigentes en la mayoría de ellos.

El capital social de CARTE asciende a 283.071,00 euros, representado por 47.100 acciones de 6,01 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

El detalle de los inmuebles propiedad de CARTE, a 30 de septiembre de 2024, es el siguiente:

- Local sito en la Calle Víctor de la Serna, 26, de Madrid. Inscrito en el Registro de la Propiedad nº 29 de Madrid, finca registral número 12.842.
- Local sito en la Calle Víctor de la Serna, 26, de Madrid. Inscrito en el Registro de la Propiedad nº 29 de Madrid, finca registral número 12.844.
- Local sito en la Calle Víctor de la Serna, 26, de Madrid. Inscrito en el Registro de la Propiedad nº 29 de Madrid, finca registral número 12.846.
- Local sito en la Calle Víctor de la Serna, 26, de Madrid. Inscrito en el Registro de la Propiedad nº 29 de Madrid, finca registral número 12.848.
- Inmueble sito en la Calle Víctor de la Serna, 26, 3ºC, de Madrid. Inscrito en el Registro de la Propiedad nº 29 de Madrid, finca registral número 12.874.
- Inmueble sito en la Calle Víctor de la Serna, 26, 4ºB, de Madrid. Inscrito en el Registro de la Propiedad nº 29 de Madrid, finca registral número 12.845.
- Inmueble sito en la Calle Víctor de la Serna, 26, 4ºC, de Madrid. Inscrito en el Registro de la Propiedad nº 29 de Madrid, finca registral número 12.847.
- Inmueble sito en la Calle Víctor de la Serna, 26, 8ºA, de Madrid. Inscrito en el Registro de la Propiedad nº 29 de Madrid, finca registral número 12.875.
- Inmueble sito en la Calle Víctor de la Serna, 26, 8ºD, de Madrid. Inscrito en el Registro de la Propiedad nº 29 de Madrid, finca registral número 12.881.

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Informe especial (artículos 67 LSC)

- Inmueble sito en la Calle Víctor de la Serna, 28, 2ºC, de Madrid. Inscrito en el Registro de la Propiedad nº 29 de Madrid, finca registral número 12.905.
- Inmueble sito en la Calle Víctor de la Serna, 28, 2ºD, de Madrid. Inscrito en el Registro de la Propiedad nº 29 de Madrid, finca registral número 12.907.
- Inmueble sito en la Calle Víctor de la Serna, 28, 4ºA, de Madrid. Inscrito en el Registro de la Propiedad nº 29 de Madrid, finca registral número 12.917.
- Inmueble sito en la Calle Víctor de la Serna, 28, 4ºD, de Madrid. Inscrito en el Registro de la Propiedad nº 29 de Madrid, finca registral número 12.923.
- Inmueble sito en la Calle Víctor de la Serna, 28, 6ºD, de Madrid. Inscrito en el Registro de la Propiedad nº 29 de Madrid, finca registral número 12.888.
- Inmueble sito en el Paseo de la Castellana, 107, 8ºA, de Madrid. Inscrito en el Registro de la Propiedad nº 14 de Madrid, finca registral número 12.660.
- Inmueble sito en el Paseo de la Castellana, 107, 9ºA, de Madrid. Inscrito en el Registro de la Propiedad nº 14 de Madrid, finca registral número 12.661.
- Inmueble sito en la Calle Condes del Val, 18, 4ºC, de Madrid. Inscrito en el Registro de la Propiedad nº 29 de Madrid, finca registral número 35.893.
- Inmueble sito en la Avenida de Madrid, 10, 14ºA, de Benidorm (Alicante). Inscrito en el Registro de la Propiedad de Villajoyosa, finca registral número 10.681.

VITRUVIO atribuía una valoración a las 47.100 acciones, representativas del 100% del capital social de la Sociedad, de un máximo de 6.051.500 euros, en la fecha de presentación del escrito de solicitud de nombramiento de experto independiente depositado en el Registro Mercantil de Madrid. Como consecuencia de operaciones societarias posteriores realizadas y del resultado de informes de valoración de los inmuebles recientemente realizados, la dirección de VITRUVIO nos ha confirmado que la nueva valoración atribuida a las acciones de CARTE es de 5.706.557 euros, llevándose a cabo la aportación mediante la emisión de 404.147 acciones ordinarias, de 10 euros de valor nominal unitario, con una prima de emisión de 4,12 euros por acción emitida.

4. VALORACIÓN DE LA APORTACIÓN NO DINERARIA

4.1. Metodología de valoración

CARTE, S.A., como ya se ha expuesto en el apartado anterior del presente informe, es una sociedad cuya actividad principal es la actividad inmobiliaria, centrándose en el alquiler de inmuebles, tanto viviendas como locales sitios, principalmente, dentro de la ciudad de Madrid.

Por este motivo, en nuestra opinión, consideramos que el criterio "Triple NAV", es el idóneo para la valoración de las acciones que serán objeto de aportación. Es una metodología generalmente utilizada en el sector en el que opera la Sociedad.

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Informe especial (artículos 67 LSC)

El "Triple NAV" consiste en calcular el valor de una compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

Adicionalmente, la metodología del Triple NAV se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento, asumiendo, según práctica habitual en el sector, la continuidad en la naturaleza de los activos actualmente en cartera.

La consideración de los activos y pasivos por impuestos diferidos en la valoración, se basa en el hecho de que, como consecuencia de la puesta a valor de mercado de los activos, puede surgir una plusvalía o minusvalía respecto a su valor contable. El afloramiento de una plusvalía, como diferencia entre el valor neto contable y el valor de mercado lleva inherentemente asociado el nacimiento de una obligación tributaria (o de un crédito tributario en caso de una minusvalía).

4.2. Base de cálculo y procedimientos aplicados en nuestro trabajo

En primer término, hemos realizado una revisión de la información contenida en la documentación presentada en el Registro Mercantil de Madrid relativa a la operación prevista, y recibimos las explicaciones necesarias de la dirección de VITRUVIO para la comprensión de la operación. Todo ello con carácter previo a la petición de información y documentación necesaria y suficiente para la elaboración de nuestro encargo.

Con el fin de determinar si la aportación no dineraria se corresponde con el valor nominal y, en su caso, con la prima de emisión de las acciones que se emiten en contrapartida, y para determinar la valoración de las acciones objeto de aportación, que representan el 100% del capital social de CARTE, hemos efectuado el siguiente proceso:

- Cuantificación del Patrimonio neto contable actual.
- Identificación de los elementos susceptibles de tener valoración distinta a la contable.
- Ajustes a valores de mercado en base a información directa.
- Aplicación de la valoración.
- Contratación del valor con los importes de capital social previsto emitir y prima de emisión correspondiente.

Dada la naturaleza inmobiliaria de la Sociedad, la información y documentos base para el cálculo de la valoración de la aportación, han sido sus estados financieros y los informes de valoración relativos a los inmuebles que son de su propiedad, relacionados en el apartado 3 anterior, y cuya explotación mediante su arrendamiento constituye la actividad de la Sociedad.

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Informe especial (artículos 67 LSC)

Los análisis y comprobaciones realizados no han tenido por objeto la verificación del cumplimiento de cualquier otra obligación de tipo legal o formal diferente de las mencionadas en la introducción del presente Informe.

4.2.1. Estados financieros

Hemos tomado como base los últimos estados financieros disponibles de CARTE, correspondientes al 30 de septiembre de 2024, cuyo balance se muestra a continuación (en euros):

ACTIVO	30.09.2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE	1.067.264
II. Inmovilizado Material	1.036.584
V. Inversiones financieras largo plazo	30.679
B) ACTIVO CORRIENTE	829.388
II. Existencias	16.285
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	26.799
V. Inversiones financieras a corto plazo	502.381
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	283.924
TOTAL ACTIVO	1.896.652

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30.09.2024
A) PATRIMONIO NETO	1.702.076
A1) Fondos Propios	1.702.076
I. Capital	283.071
III. Reservas	421.424
VII. Resultado del ejercicio	997.581
B) PASIVO NO CORRIENTE	82.510
II. Deudas a largo plazo	82.510
C) PASIVO CORRIENTE	112.066
III. Deudas a corto plazo	17.690
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	94.376
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.896.652

El ejercicio social de la Sociedad coincide con el año natural, siendo la fecha de cierre el 31 de diciembre de cada año. Los estados financieros utilizados como base de nuestro cálculo, no han sido formulados por el Consejo de Administración de la sociedad, ni sometidos a auditoría.

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Informe especial (artículos 67 LSC)

Hemos dispuesto para nuestro trabajo de las cuentas anuales formuladas y aprobadas correspondientes a los ejercicios 2020, 2021, 2022 y 2023, no sometidas a auditoría por no estar obligado a ello, así como de información contable de los referidos años y del 2024 en curso, que nos han servido de base para nuestro trabajo.

Hemos efectuado una revisión de la evolución económica y financiera de la Sociedad durante los últimos ejercicios, en base a las cuentas anuales, y a la información extraída de su contabilidad.

Hemos efectuado una revisión de la titularidad y valoración contable de los principales activos y pasivos incluidos en el balance de la Sociedad, para lo que hemos revisado la documentación de carácter legal, mercantil y fiscal que hemos considerado oportuno.

Los análisis y comprobaciones realizados no han tenido por objeto la verificación del cumplimiento de cualquier otra obligación de tipo legal o formal diferente de las mencionadas en la introducción del presente Informe.

4.2.2. Informes de valoración de los activos inmobiliarios

Como se observa en el balance mostrado en el apartado anterior, el principal componente del activo de la Sociedad se corresponde con el inmovilizado material, que se concreta en los distintos inmuebles que han sido descritos en el apartado 3 del presente informe.

Para la valoración de los distintos activos inmobiliarios, la sociedad solicitó informes de valoración a la sociedad GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (GESVALT), entidad inscrita en el registro especial de sociedades de tasación del Banco de España con el nº 4455, el día 27 de mayo de 1994. Los informes han sido elaborados mediante la metodología comparables y de flujos de caja, atendiendo a los contratos de arrendamiento que se encuentran en vigor en la totalidad de los inmuebles.

Los informes fueron elaborados en base a la Orden ECO/805/2023, de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, si bien no cumplían plenamente con la totalidad de los requisitos.

En base a dichos informes, emitidos durante el mes de agosto de 2024, la valoración otorgada por GESVALT a la totalidad de los inmuebles es de 8.730.676,48 euros.

No fue objeto de valoración, el inmueble sito en Benidorm (finca registral nº 10.681), puesto que la intención de la Sociedad es enajenarlo con anterioridad a la formalización de la ampliación de capital de VITRUVIO. En este caso, la Dirección de la Sociedad nos ha indicado el importe de 490.000,00 como mejor estimación disponible del valor del inmueble, en base a las negociaciones que se encuentran en curso. Del análisis de mercado que hemos realizado, podemos concluir como razonable y equivalente al valor de mercado de inmuebles con similares características, la valoración indicada por la Sociedad.

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Informe especial (artículos 67 LSC)

La Sociedad, de cara a obtener valores de contraste sobre los inicialmente obtenidos, y elaborados bajo estándares homogéneos a los habitualmente aplicados a la valoración de la cartera inmobiliaria de VITRUVIO, solicitó informes de valoración a la sociedad SAVILLS VALORACIONES Y TASACIONES, S.A.U. (SAVILLS), entidad que se encuentra homologada por el Banco de España con el nº 4632. El informe emitido por SAVILLS ha sido elaborado aplicando la metodología de capitalización de rentas, descuento de flujos de caja y comparables de mercado, de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada en noviembre de 2021 y efectiva desde 31 de enero de 2022 "RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards", atendiendo a los contratos de arrendamiento en vigor existentes de todos los inmuebles.

Compartimos el criterio de la Dirección de la Sociedad, respecto a la mejor adecuación de la metodología aplicada por SAVILLS, i) que recoge en mayor medida el concreto estado en que se encuentran los inmuebles en la actualidad, sobre la valoración por comparables del mercado, especialmente, a la situación actual en que se encuentran los locales comerciales; y ii) que atendiendo al fin de la operación societaria en curso, que no es otro que la integración de los inmuebles de CARTE en la cartera inmobiliaria de VITRUVIO, resulta más adecuada la valoración de los inmuebles bajo la metodología utilizada sistemáticamente por VITRUVIO en la valoración de su cartera inmobiliaria.

Asimismo, los valores de los inmuebles que se desprenden del informe de SAVILLS, son acordes con las transacciones de venta de inmuebles similares llevadas a cabo en los últimos meses por CARTE.

Por todo lo anterior, hemos acogido la valoración atribuida por SAVILLS, realizada bajo RICS, estándares generalmente aceptados para la elaboración de informes de valoración de activos inmobiliarios.

A continuación, se muestra un cuadro resumen con los activos y el valor otorgado a cada uno de los mismos en el informe de valoración emitido por SAVILLS con fecha 14 de octubre de 2024:

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Informe especial (artículos 67 LSC)

Inmueble	Importe
Local comercial Víctor de la Serna, 26 ¹	76.093
Local comercial Víctor de la Serna, 26 ¹	76.093
Local comercial Víctor de la Serna, 26 ¹	92.398
Local comercial Víctor de la Serna, 26 ¹	130.444
Local comercial Víctor de la Serna, 26 ¹	130.444
Local comercial Víctor de la Serna, 26 ¹	81.528
Vivienda Víctor de la Serna, 26, 3 C	443.103
Vivienda Víctor de la Serna, 26, 4 B	423.295
Vivienda Víctor de la Serna, 26, 4 C	443.103
Vivienda Víctor de la Serna, 26, 8 A	436.176

Inmueble	Importe
Vivienda Víctor de la Serna, 26, 8 D	436.176
Vivienda Víctor de la Serna, 28, 2 D	405.024
Vivienda Víctor de la Serna, 28, 2 C	432.025
Vivienda Víctor de la Serna, 28, 4 A	418.069
Vivienda Víctor de la Serna, 28, 4 D	415.409
Vivienda Víctor de la Serna, 28, 6 D	425.794
Vivienda Castellana, 107, 8 A	782.000
Vivienda Castellana, 107, 9 A	782.000
Vivienda Condes del Val, 18, 4 C	1.525.000
Valoración	7.954.180,00

¹ Distribución física de los locales. Se corresponden con los inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad nº29 de Madrid, fincas registrales 12.842, 12.844, 12.846 y 12.848.

Dado que el valor contable de los inmuebles recogidos en el epígrafe de inmovilizado material del activo del balance, a 30 de septiembre de 2024, es de 997.217 euros, se pone de manifiesto la existencia de una plusvalía tácita en dichos activos de 7.446.963 euros, que ha sido tenida en cuenta en nuestra valoración, corregido por el efecto impositivo que se deriva atendiendo al régimen fiscal actual aplicable a CARTE.

Como parte de nuestro trabajo, hemos comprobado la razonabilidad de los procedimientos, metodología e hipótesis utilizados por los expertos independientes en la realización de la valoración de los inmuebles.

4.2.3. Valoración de la aportación no dineraria

Como resultado de nuestro trabajo, desarrollado en el punto anterior, el resumen de la valoración de las acciones de CARTE, que serán aportadas en la ampliación de capital prevista por VITRUVIO, es el siguiente:

Concepto	Importe
Patrimonio neto contable	1.702.076
(-) Dividendo aprobado pendiente de reparto ¹	(895.062)
Patrimonio neto contable ajustado	807.014
(+) Plusvalía Inmovilizado Material	7.446.963
(-) Efecto impositivo reconocimiento valor de mercado ²	(2.362.582)
Valoración	5.891.395

¹ Con fecha 29 de octubre de 2024, la Junta General de Accionistas de CARTE ha aprobado el reparto de un dividendo con cargo a reservas voluntarias por un importe total de 895,061,73 euros. Por este motivo, hemos reducido el patrimonio neto en el mismo importe.

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Informe especial (artículos 67 LSC)

²El efecto impositivo se ha calculado atendiendo al régimen fiscal aplicable a la Sociedad en la actualidad. No obstante, de consumarse la operación, la mercantil quedará totalmente participada por VITRUVIO que, como hemos expuesto anteriormente, se corresponde con una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

4.3. Aumento de capital previsto

La dirección de VITRUVIO nos ha manifestado que el Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas llevar a cabo un aumento de su capital social, por importe de 5.706.557 euros, mediante la emisión de 404.147 nuevas acciones, con un valor nominal de 10,00 euros cada una y una prima de emisión de 4,12 euros por acción emitida.

5. CONCLUSIÓN

De acuerdo con las comprobaciones llevadas a cabo en relación con la operación de aportación no dineraria prevista, consideramos que la valoración atribuida a las acciones representativas del 100% del capital social de la sociedad CARTE, S.A., que se aportarán a la sociedad VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A., asciende a 5.891.395 euros.

6. LIMITACIÓN DE USO

Este informe especial ha sido preparado únicamente a efectos de lo dispuesto en los artículos 67 de la Ley de Sociedades de Capital, y 133, 340 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

EUDITA AH AUDITORES 1986, S.A.P.



Manuel Viñuales Hermida.
Director - Socio.

Madrid, 14 de noviembre de 2024.