

**Comisión Nacional del Mercado de Valores**  
Dirección de Mercado de Mercados Primarios  
Calle Edison, 4  
28006 Madrid

En Madrid, a 21 de diciembre de 2017

Don Joaquín López-Chicheri Morales, en nombre y representación de VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI S.A. (“**VITRUVIO**”) en relación con la nota de síntesis, el documento de registro y la nota sobre acciones (el “**Folleto**”) de VITRUVIO depositado e inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”),

### **HACE CONSTAR**

Que la versión impresa del Folleto inscrita y depositada en la CNMV se corresponde con la versión en soporte electrónico que se adjunta y que autoriza a la CNMV para que el Folleto sea puesto a disposición del público mediante la publicación en su página web ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

Y para que así conste, a los efectos oportunos, expide este certificado en Madrid, a 21 de diciembre de 2017.

---

Don Joaquín López-Chicheri Morales  
Presidente y Consejero Delegado  
VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI S.A.

# FOLLETO INFORMATIVO



Este folleto informativo ha sido aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores e inscrito en sus registros oficiales con fecha 21 de diciembre de 2017.

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

## ÍNDICE:

I.	NOTA DE SINTESIS (anexo XXII del Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004).....	8
II.	FACTORES DE RIESGO.....	25
1.	FACTORES DE RIESGO ASOCIADOS AL EMISOR.....	25
1.1	Riesgos derivados del endeudamiento de la sociedad. ....	25
1.2	Riesgos fiscales. ....	30
1.3	Riesgos operativos.....	32
2.	FACTORES DE RIESGO ASOCIADOS AL SECTOR INMOBILIARIO.....	35
2.1	La competencia de otros operadores a través de la oferta de otros inmuebles (principalmente oficinales y locales comerciales) localizados en la misma zona podrían tener un efecto adverso en el negocio, la situación y los resultados de operaciones financieras de la Sociedad. ....	35
2.2	El carácter cíclico del sector.....	35
2.3	Concentración geográfica.....	36
2.4	Grado de liquidez de las inversiones. ....	36
2.5	Riesgos asociados a la valoración. ....	36
2.6	Riesgo de daños de los inmuebles. ....	37
2.7	Riesgos derivados de la posible oscilación en la demanda para la ocupación de los inmuebles y la consecuente disminución en los precios de alquiler. ....	37
3.	FACTORES DE RIESGO LIGADOS A LOS VALORES OFERTADOS. ....	38
3.1	Riesgo de falta de liquidez. ....	38
3.2	Evolución de la cotización.....	38
3.3	Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos.....	38
3.4	Posibilidad de dilución en futuras ampliaciones de capital. ....	39
3.5	Liquidez de las nuevas acciones en caso de retraso en la admisión a negociación. ....	39
3.6	Dilución de los accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente.....	39
3.7	Incertidumbre sobre el desarrollo de un mercado activo para los derechos de suscripción preferente.....	39
3.8	Posibilidad de que la ampliación no se suscriba total o parcialmente. ....	40
III.	INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.....	41
1.	PERSONAS RESPONSABLES. ....	41
1.1	Identificación de las personas responsables. ....	41
1.2	Declaración de las personas responsables confirmando la veracidad de la información contenida en el Documento de Registro.....	41
2.	AUDITORES DE CUENTAS.....	42
2.1	Nombre y dirección de los auditores de cuentas.....	42
2.2	Justificación de la renuncia o revocación de los auditores de cuentas.....	42
3.	INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA. ....	43
3.1	Información financiera histórica seleccionada. ....	43
3.2	Información financiera histórica seleccionada del balance de Vitruvio. ....	43
3.3	Información financiera seleccionada de la cuenta de resultados de Vitruvio. ....	44
3.4	Información financiera seleccionada relativa a periodos intermedios.....	45
4.	FACTORES DE RIESGO.....	49
5.	INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.....	50
5.1	Historia y evolución de Vitruvio. ....	50
5.2	Inversiones. ....	53
6.	DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DE VITRUVIO.....	59
6.1	Actividades principales. ....	59
6.2	Principales mercados en los que compite Vitruvio.....	60
6.3	Factores excepcionales que influyen en la información reseñada en los puntos 6.1 y 6.2. ....	60

6.4 Información sucinta relativa al grado de dependencia del emisor de patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, o nuevos procesos de fabricación. ....	60
6.5 Base de las declaraciones relativas a la posición competitiva de Vitruvio. ....	60
7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA. ....	61
7.1 Descripción del grupo en el que se integra Vitruvio. ....	61
7.2 Sociedades dependientes de Vitruvio. ....	61
8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO. ....	62
8.1 Información sobre el inmovilizado material tangible, incluidas propiedades arrendadas y, en su caso, gravámenes sobre los mismos. ....	62
8.2. Aspectos medioambientales que puedan afectar al inmovilizado material tangible. ....	63
9. ANÁLISIS OPERATIVO Y FINANCIERO. ....	64
9.1 Situación financiera. ....	64
9.2 Resultado de explotación. ....	64
10. RECURSOS DE CAPITAL. ....	65
10.1 Explicación de las fuentes y cantidades y descripción narrativa de los flujos de tesorería. ....	65
10.2 Fuentes y cantidades de flujos de tesorería. ....	72
10.3 Condiciones de préstamo y estructura de financiación. ....	74
10.4 Restricciones sobre el uso de los recursos de capital que, directa o indirectamente, hayan afectado o puedan afectar de manera importante a las operaciones de Vitruvio. ....	76
10.5 Fuentes previstas de fondos necesarios para cumplir con las principales inversiones futuras y con las necesidades de inversiones inmobiliarias que se recogen en el epígrafe 5.2.2. ....	76
11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS. ....	77
11.1 En los casos en que sea importante, proporcionar una descripción de las políticas de investigación y desarrollo del emisor para cada ejercicio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica, incluida la cantidad dedicada a actividades de investigación y desarrollo emprendidas por el emisor. ....	77
12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS. ....	78
12.1 Tendencias recientes más significativas. ....	78
12.2 Tendencias, incertidumbres o hechos que puedan razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas de Vitruvio. ....	78
13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS. ....	79
14. ORGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN Y ALTOS DIRECTIVOS. ....	80
14.1 Nombre, dirección profesional y cargo en Vitruvio de los miembros de los órganos administrativos, de gestión o supervisión y las principales actividades que desarrollan en la Sociedad y fuera de la misma. ....	80
14.2 Conflictos de interés de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión y altos cargos. ....	85
15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS. ....	86
15.1 Importe de la remuneración pagada y prestaciones en especie concedidas a las personas que son miembros del órgano de administración, de gestión o de supervisión y a cualquier alto directivo que sea pertinente para establecer el emisor posee las calificaciones y la experiencia apropiadas para gestionar las actividades del emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona al emisor y sus filiales. ....	86
15.2 Importes totales ahorrados o acumulados por Vitruvio o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares. ....	86
16. PRACTICAS DE GESTIÓN. ....	87
16.1 Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y del periodo durante el cual la persona ha desempeñado servicios en su cargo. ....	87
16.2 Información sobre los contratos de miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión con Vitruvio o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones, o la correspondiente declaración negativa. ....	88
16.3 Información sobre el Comité de Auditoría y el Comité de Nombramientos y Retribuciones de	

Vitruvio, incluidos los nombres de sus miembros y un resumen de su reglamento interno. ....	88
16.4 Declaración de si el emisor cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución. En caso de que el emisor no cumpla ese régimen debe incluirse una declaración de efecto, así como una explicación del motivo por el cual el emisor no cumple ese régimen. ....	89
17. EMPLEADOS. ....	91
17.1 General. ....	91
17.2 Acciones y opciones de compra de acciones de los consejeros. ....	91
17.3 Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital de Vitruvio. ....	91
18. ACCIONISTAS PRINCIPALES. ....	92
18.1 Nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos administrativos, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tengan un interés declarable en el capital o en los derechos de voto de Vitruvio, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas. ....	92
18.2 Explicación en el supuesto de que los principales accionistas de Vitruvio tuviesen distinto derecho de voto. ....	92
18.3 El control de Vitruvio. ....	92
18.4 Descripción de todo acuerdo, conocido por Vitruvio, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor. ....	93
19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS. ....	94
20. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DE VITRUVIO, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS. ....	97
20.1 Información financiera histórica. ....	97
20.2 Información financiera pro-forma. ....	102
20.3 Auditoría de la información financiera histórica anual. ....	102
20.4 Auditoría de la información financiera anual. ....	102
20.5 Antigüedad de la información financiera más reciente. ....	103
20.6 Información intermedia y demás información financiera. ....	103
20.6 Política de dividendos. ....	108
20.7 Procedimientos judiciales y de arbitraje. ....	110
20.8 Cambio significativo en la posición financiera o comercial de Vitruvio. ....	110
21. INFORMACIÓN ADICIONAL. ....	111
21.1 Capital social. ....	111
21.2 Estatutos y Escritura de Constitución. ....	114
22. CONTRATOS IMPORTANTES. ....	120
22.1 Contrato de Gestión. ....	120
22.2 Contrato de Asesor Registrado. ....	121
22.3 Contrato de Proveedor de Liquidez. ....	121
23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS. ....	122
23.1 Declaraciones o informes atribuidos a expertos. ....	122
23.2 Veracidad y exactitud de los informes emitidos por terceros. ....	122
24. DOCUMENTACIÓN PARA CONSULTAR. ....	123
25. INFORMACION SOBRE CARTERAS. ....	124
25.1 Información relativa a empresas en las que el emisor posee una proporción de capital que puede tener un efecto significativo en la evaluación de sus propios activos y pasivos, posición financiera o perdidas y beneficios. ....	124
26. GLOSARIO DE MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO. ....	125
IV. NOTA SOBRE LAS ACCIONES (Anexo III del Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004, modificado por el Reglamento Delegado (UE) nº 486/2012 de la Comisión de 30 de marzo de 2012). ....	127
1. PERSONAS RESPONSABLES. ....	127
1.1 Todas las personas responsables de la información que figura en la nota sobre acciones y, según los casos, de ciertas partes del mismo, con, en el último caso, una indicación de las partes. En caso de personas físicas, incluidos los miembros de los órganos de administración, de gestión o de	

supervisión del emisor, indicar el nombre y el cargo de la persona; en caso de personas jurídicas indicar el nombre y el domicilio fiscal. ....	127
1.2. Declaración de los responsables de la nota sobre acciones que asegure que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el documento de registro es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido. En su caso, declaración de los responsables de determinadas partes del documento de registro que asegure que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en la parte del documento de registro de la que son responsable es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido. ....	127
2. FACTORES DE RIESGO. ....	128
3. INFORMACION FUNDAMENTAL. ....	129
3.1 Declaración sobre el capital circulante. ....	129
3.2 Capitalización y endeudamiento. ....	129
3.3. Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la admisión a negociación. ....	130
3.4. Motivos de la oferta y destino de los ingresos. ....	131
4. INFORMACION RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE. ....	132
4.1. Descripción del tipo y la clase de los valores que van a emitirse mediante oferta pública de suscripción, con el código ISIN (número internacional de identificación del valor) u otro código de identificación del valor. ....	132
4.2. Legislación según la cual se han creado los valores. ....	132
4.3. Indicación de si los valores están en forma registrada o al portador y si los valores están en forma de certificado o de anotación en cuenta. En el último caso nombre y dirección de la entidad responsable de la custodia de los documentos. ....	132
4.4. Divisa de la emisión de los valores. ....	132
4.5. Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y del procedimiento para el ejercicio de los mismos. Derecho de participación en los beneficios del emisor y en cualquier excedente en caso de liquidación. ....	132
4.6 En el caso de nuevas emisiones, declaración de las resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales los valores han sido creados o emitidos. ....	136
4.7 Fecha prevista de emisión de los valores. ....	142
4.8 Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores. ....	142
4.9 Indicación de la existencia de cualquier oferta obligatoria de adquisición y/o normas de retirada y recompra obligatoria en relación con los valores. ....	143
4.10 Indicación de las ofertas públicas de adquisición por terceros de la participación del emisor, que se hayan producido durante el ejercicio anterior y el actual. Debe declararse el precio o de las condiciones de canje de estas ofertas. ....	143
4.11 Por lo que se refiere al país de origen del emisor y al país o países en los que se está haciendo la oferta o se busca la admisión a cotización, información sobre la tributación derivada de la titularidad y transmisión de las acciones. ....	143
4.12 Imposición indirecta en la suscripción, adquisición y transmisión de las Acciones Nuevas. ....	144
4.13 Imposición directa derivada de la titularidad y posterior transmisión de las Acciones Nuevas. ....	144
5. CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA OFERTA. ....	155
5.1 Condiciones, estadísticas de la oferta, calendario previsto y actuación requerida para solicitar la oferta. ....	155
5.2 Plan de distribución y asignación. ....	167
5.3 Precios. ....	168
5.4 Colocación y suscripción. ....	169
6. ACUERDOS DE ADMISION A COTIZACIÓN Y NEGOCIACION. ....	169
6.1 Solicitud de admisión a negociación. ....	169
6.2 Sistemas en los que están admitidos a negociación valores de la misma clase. ....	170
6.3 Colocación privada de valores. ....	170

6.4 Entidades de liquidez.....	170
6.5 Estabilización: en los casos en que un emisor o un accionista vendedor haya concedido una opción de sobre-adjudicación o se prevé que puedan realizarse actividades de precios con relación a la oferta. ....	170
7. TENEDORES Y VENEDORES DE VALORES.....	172
7.1 Nombre y dirección profesional de la persona o de la entidad que se ofrece a vender los valores, naturaleza de cualquier cargo u otra relación importante que los vendedores hayan tenido en los últimos tres años con el emisor o con cualquiera de sus antecesores o personas vinculadas. ....	172
7.2 Número y clase de los valores ofertados por cada uno de los tenedores vendedores de valores.....	172
7.3 Compromisos de no disposición (lock-up agreements).....	172
8. GASTOS DE LA ADMISION.....	173
8.1 Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la admisión. ....	173
9. DILUCIÓN.....	174
9.1 Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultantes del Aumento de Capital.....	174
9.2 En el caso de una oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben la nueva oferta. ....	174
10. INFORMACION ADICIONAL.....	175
10.1 Si en la nota sobre los valores se menciona a los asesores relacionados con una emisión, una declaración de la capacidad en que han actuado los asesores.....	175
10.2 Indicación de otra información de la nota sobre los valores que haya sido auditada o revisada por los auditores y si los auditores han presentado un informe. ....	175
10.3 Declaraciones o informes de expertos. ....	175
10.4 Informaciones de terceros.....	175
V. ANEXOS.....	176
ANEXO I. Informe de valoración del portfolio de Vitruvio a 30 de junio de 2017 .....	176
ANEXO II. Informe de valoración del portfolio de Vitruvio a 31 de diciembre de 2016.....	199

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

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

**Sección A – Introducción y advertencias**

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

**Sección B- Emisor y posibles garantes**

B.1	Nombre legal y comercial del emisor	La denominación social del emisor es “Vitruvio Real Estate Socimi S.A” (en adelante “Vitruvio”, la “Sociedad” o el “Emisor”)
B.2	Domicilio y forma jurídica del emisor, legislación conforme a la cual opera y país de constitución	<p>Vitruvio Real Estate Socimi S.A, provista de NIF A-87028932, tiene su domicilio social en la calle Claudio Coello número 50, 5º exterior, de Madrid, y su domicilio comercial en la calle Antonio Maura número 7, bajo izquierda, de la misma ciudad.</p> <p>La sociedad, es de nacionalidad española y su forma jurídica es la de Sociedad Anónima, tiene sus acciones admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil, rigiéndose, en consecuencia, por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, así como por la normativa de Mercado de Valores y las circulares del Mercado Alternativo Bursátil.</p> <p>Vitruvio se constituyó el 3 de junio de 2014 como sociedad anónima en España bajo la denominación de 7 Vitruvio Proyectos e Inversiones, S.A. En fecha 30 de junio de 2015, la Junta General de Accionistas aprobó el cambio de denominación social por el actual, Vitruvio Real Estate Socimi S.A.</p>
B.3	Descripción de factores clave relativos al carácter de	<p>Su objeto social consiste, fundamentalmente, en:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>i. Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.</li> </ol>



	<p>las operaciones en curso del emisor y de sus principales actividades, declarando las principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados, e indicación de los mercados principales en los que compete el emisor.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ii. La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario o en otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas.</li> <li>iii. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, y que cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI's.</li> <li>iv. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.</li> <li>v. La realización de actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.</li> </ul> <p>Vitruvio ejerce su actividad inmobiliaria principalmente en Madrid, Bilbao y Barcelona, aunque cuneta con inmuebles en otras localizaciones como Guadalajara, Baleares, Badajoz, Orense, Canarias, Palencia y Salamanca.</p>
B.4	<p>Descripción de las tendencias recientes más significativas que afecten al emisor y a los sectores en los que ejerce su actividad</p>	<p>Desde el 30 de junio de 2017 hasta la fecha del presente Folleto, no se han producido cambios en las tendencias que afecten a la Sociedad.</p> <p>No obstante, la sociedad ha refinanciado parte de su deuda en fecha 30 de noviembre mediante la suscripción de un préstamo con ABANCA por 19 millones con dos años de carencia. En concreto, y tomando como referencia la deuda a corto plazo de los estados financieros Intermedios a junio 2017 se ha cancelado obligaciones de pago (es decir anteriores a 30 de junio de 2018) por importe de 5,89 millones retrasándose su vencimiento en como mínimo 24 meses.</p>
B.5	<p>Si el emisor parte de un grupo, una descripción del emisor en el Grupo.</p>	<p>Vitruvio no forma parte de ningún grupo de sociedades</p>
B.6	<p>Nombre de cualquier persona que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable en el capital o en los derechos de voto del emisor.</p>	<p>Según el registro público del Mercado Alternativo Bursátil (en adelante "MAB"), en Vitruvio no existen accionistas titulares de una participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital social de la Sociedad.</p> <p>Vitruvio no tiene conocimiento de participaciones iguales o superiores al 5% del capital social o de los derechos de voto de la Sociedad, o que, siendo inferiores a dicho porcentaje, en la actualidad, permitan ejercer una influencia relevante en la Sociedad. Los siguientes miembros del Consejo de Administración de Vitruvio participan en el capital social de la Sociedad:</p>

		<b>Consejero</b>	<b>% Directo</b>	<b>% Indirecto</b>	<b>Nº Acciones</b>
		Joaquín López-Chicheri Morales	1,53% %	-	75.000
		Jesús Martínez-Cabrera Peláez	1,94%	-	95.255
		Juan Acero-Riesgo Terol	0,97%	-	47.524
		Pablo Uriarte Pérez-Moreiras	-	0,14%	7.000
		Sergio Olivares Requena	-	0,10%	5.000
		EPSV ARABA ETA GASTEIZ AURREZKI KUTXA II	3,10%		152.111
		Todas las acciones que conforman el capital social de Vitruvio otorgan los mismos derechos de voto.			
		La Sociedad cuenta con 20.681 acciones en autocartera que representan el 0,43 % del capital social de Vitruvio.			
B.7	Información financiera fundamental histórica	Las cuentas anuales de la Sociedad, auditadas y preparadas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, correspondientes a los ejercicios 2014, 2015 y 2016 están disponibles en el Registro Mercantil y en el MAB.			
		La información relativa a los Estados Financieros Intermedios a junio de 2017 se incluye por ser la más reciente de la que se dispone y porque recoge las partidas que se han visto modificadas de manera muy significativa en el primer semestre del ejercicio debido a operaciones corporativas que más adelante se detallan.			
		Las principales cifras financieras de la Sociedad para los ejercicios anuales cerrados el 31 de diciembre de 2015 y 2016 (auditados) y los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2017 y 30 de junio de 2016 (sometidos a revisión limitada) se reflejan en las tablas a continuación:			
		Balance:			
			<b>Diciembre 2016</b>	<b>Diciembre 2015</b>	
		<b>euros</b>	<b>Auditado</b>	<b>Auditado</b>	
		<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>51.972.402,69</b>	<b>39.729.501,32</b>	
		Inmovilizado intangible	408.465,45	0,00	
		Inversiones inmobiliarias	51.205.008,84	28.312.430,56	
		Inversiones en empresas del grupo y asociadas	0,00	11.329.887,79	
		Inversiones financieras	358.928,40	87.182,97	
		<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>655.413,20</b>	<b>1.371.715,18</b>	
		Existencias	0,00	0,00	
		Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	222.466,01	254.872,00	
		Inversiones en empresas del grupo y asociadas	0,00	425.000,00	
		Inversiones financieras	29.779,80	35.886,40	
		Periodificaciones	28.345,59	13.004,50	
		Efectivo y otros activos líquidos	374.821,80	642.952,28	
		<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>52.627.815,89</b>	<b>41.101.216,50</b>	

euros	diciembre 2016 Auditado	diciembre 2015 Auditado
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>34.339.296,36</b>	<b>34.638.562,17</b>
<b>Fondos Propios</b>	<b>34.339.296,36</b>	<b>34.638.562,17</b>
Capital	30.498.830,00	30.498.830,00
Prima de emisión	3.710.386,29	3.710.386,29
Reservas	51.353,56	-101,98
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-276.683,29	0,00
Resultado del ejercicio	591.513,49	499.447,86
Dividendo a cuenta	-236.103,69	-70.000,00
<b>Ajustes por cambio de valor de instrumentos de cobertura</b>		
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>15.075.176,70</b>	<b>125.662,26</b>
Deudas con entidades de crédito	12.445.488,83	0,00
Derivados	0,00	0,00
Otros pasivos financieros	365.666,74	125.662,26
Pasivos por impuesto diferido	2.264.021,13	0,00
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>3.213.342,83</b>	<b>6.336.992,07</b>
Deudas con entidades de crédito	2.932.646,76	5.997.781,58
Otros pasivos financieros	23.866,16	2.842,82
Acreedores comerciales y otras ctas a pagar	256.829,91	336.367,67
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>52.627.815,89</b>	<b>41.101.216,50</b>

La partida “Prima de emisión” se acredita en las operaciones de ampliación de capital, sean estas dinerarias o no dinerarias llevadas a cabo hasta el día de hoy y recoge la diferencia entre el precio de la acción suscrita y su valor nominal evitando el efecto dilución de los accionistas existentes por las reservas o beneficios expresos o tácitos. La Prima de emisión es de libre disposición.

El pasivo por impuesto diferido reconocido en el ejercicio 2016 corresponde a la diferencia entre el valor contable y fiscal de las inversiones inmobiliarias adquiridas en la fusión por absorción de la sociedad Brumana, S.A.

Cuenta de resultados:

En lo que respecta a la cuenta de pérdidas y ganancias, se muestran los resultados a cierre del ejercicio comparados con los del ejercicio anterior y en tabla separada los resultados de los estados intermedios a junio de 2017 (que es la información más reciente de la que se dispone) comparados con los correspondientes a los estados intermedios a junio de 2016.

euros	2016 Auditado	Var %	2015 Auditado
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>2.088.833,10</b>	<b>163,94%</b>	<b>791.415,79</b>
Otros ingresos de explotación	22.566,60	2157,63%	999,57
Gastos de personal	-36.361,76	-32,13%	-53.572,92
Otros gastos de explotación	-1.079.554,93	91,59%	-563.472,75
Dotación Amortización	-354.633,87	299,81%	-88.699,73
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>640.849,14</b>	<b>639,41%</b>	<b>86.669,96</b>
Ingresos financieros	956,71	-99,78%	427.876,35
Gastos financieros	-200.197,94	1225,95%	-15.098,45
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-199.241,23</b>	<b>-148,27%</b>	<b>412.777,90</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>441.607,91</b>	<b>-11,58%</b>	<b>499.447,86</b>
Impuestos sobre beneficios	149.905,58	100,00%	0,00
<b>RESULTADO EJERCICIO</b>	<b>591.513,49</b>	<b>18,43%</b>	<b>499.447,86</b>

El importe de la cifra de negocio de la Sociedad se corresponde a ingresos por alquileres de los activos inmobiliarios. Los importes del ejercicio 2015 únicamente incluyen los ingresos por arrendamiento de los inmuebles titularidad directa de la sociedad en dicha fecha, mientras que en el 2016 se incluyen adicionalmente los ingresos por arrendamiento de los inmuebles de Brumana, S.A., tras su fusión con efectos contables a 1 de enero de 2016.

La partida “otros gastos de explotación” incluye el epígrafe “servicios de profesionales independientes” que recoge principalmente el coste de la gestión de los activos inmobiliarios. El incremento significativo de los gastos por servicios profesionales independientes, (861.825,16 euros ejercicio 2016 frente a 428.094,82 euros en el ejercicio 2015), corresponde principalmente a los honorarios de los asesores y expertos que han intervenido en la salida al MAB.

Las siguientes tablas muestran las magnitudes del balance cerrado a 30 de junio de 2017 (no auditado) comparadas con las del cierre a 31 de diciembre del año anterior auditados.

euros	30.06.2017 No Auditado	Var %	31.12.2016 (Auditado)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>98.224.559,80</b>	<b>88,99 %</b>	<b>51.972.402,69</b>
Inmovilizado intangible	3.953.250,53	<b>867,83 %</b>	408.465,45
Inversiones inmobiliarias	93.527.463,79	<b>82,65 %</b>	51.205.008,84
Inversiones financieras a largo plazo	743.845,48	<b>107,24 %</b>	358.928,40
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.591.639,22</b>	<b>142,85 %</b>	<b>655.413,20</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	436.930,94	<b>96,40 %</b>	222.466,01
Inversiones financieras a corto plazo	259.789,02	<b>772,37 %</b>	29.779,80
Periodificaciones a corto plazo	10.335,00	<b>-63,54 %</b>	28.345,59
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	884.584,26	<b>56,98 %</b>	374.821,80
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>99.816.199,02</b>	<b>89,66 %</b>	<b>52.627.815,89</b>

La principal variación del activo durante el periodo que transcurre desde 31 de diciembre de 2016 hasta el 30 de junio de 2017 es principalmente consecuencia de la evolución del epígrafe “inversiones inmobiliarias”, como consecuencia, por un lado, de la adquisición de un edificio en Madrid (Madrid Rio) y por otro, de la fusión por absorción de la entidad Consulnor Patrimonio Inmobiliario (CPI). por Vitruvio Por otro lado, el epígrafe “inversiones inmobiliarias” recoge también el importe de las obras en curso de rehabilitación de diversos inmuebles de la Sociedad.

También presenta una variación significativa, la partida de inmovilizado intangible, por el reconocimiento de un Fondo de Comercio por la Absorción de CPI (568.319,23 euros) y la adquisición de una concesión administrativa de derecho de superficie sobre la que hay construido un inmueble que se encuentra explotado en arrendamiento (3.003.642,93 euros).

A fecha de formulación de los Estados Financieros Intermedios auditados a 30 de junio de 2017 la Entidad no cuenta con inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Por lo que respecta a las cifras de Patrimonio Neto y Pasivo, las magnitudes principales de los estados financieros intermedios son las siguientes:

euros	30.06.2017 No Auditado	Var %	30.12.2016 Auditado
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>58.897.812,39</b>	<b>71,52 %</b>	<b>34.339.296,36</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>59.076.941,99</b>	<b>72,04 %</b>	<b>34.339.296,36</b>
Capital	49.066.840,00	60,88 %	30.498.830,00
Prima de emisión	9.693.424,76	161,25 %	3.710.386,29
Reservas	112.137,66	118,36 %	51.353,56
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-270.289,66	-2,31 %	-276.683,29
Resultado del ejercicio	474.829,23	-18,35 %	581.513,49
Dividendo a cuenta	0	-100,00 %	-236.103,69
<b>Operaciones de cobertura</b>	<b>-179.129,60</b>		
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>33.889.871,29</b>	<b>124,81 %</b>	<b>15.075.176,70</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>31.686.784,80</b>	<b>147,34 %</b>	<b>12.811.155,57</b>
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>2.203.086,49</b>	<b>-2,69 %</b>	<b>2.264.021,13</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>7.028.515,34</b>	<b>118,73 %</b>	<b>3.213.342,83</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>6.551.718,99</b>	<b>121,60 %</b>	<b>2.956.512,92</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>476.796,35</b>	<b>85,65 %</b>	<b>256.829,91</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>99.816.199,02</b>	<b>89,66 %</b>	<b>52.627.815,89</b>

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

		<b>30.6.2017</b>		<b>30.06.2016</b>	
		<b>euros</b>	<b>No Auditado</b>	<b>Var %</b>	
				<b>No Auditado</b>	
		Importe neto de la cifra de negocios	1.396.930,98	44,30%	968.102,43
		Otros ingresos de explotación	7.280,48	n.a.	363,48
		Gastos de personal	(40.949,85)	227,43%	(12.506,54)
		Otros gastos de explotación	(505.749,18)	16,35%	(434.670,42)
		Amortización del inmovilizado	(265.861,06)	42,54%	(186.456,85)
		<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>591.651,37</b>	<b>76,73%</b>	<b>334.832,10</b>
		14. Ingresos financieros	2.338,83		-
		15. Gastos financieros	(180.095,61)	187,21%	(62.705,77)
		<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(177.756,78)</b>	<b>183,48%</b>	<b>(62.705,77)</b>
		<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>413.894,59</b>	<b>52,10%</b>	<b>272.126,33</b>
		Impuestos sobre beneficios	60.934,64	-15,22%	71.869,82
		<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>474.829,23</b>	<b>38,03%</b>	<b>343.996,15</b>
B.8	Información financiera seleccionada pro forma	No procede. No se facilita información pro-forma.			
B.9	Previsión o estimación de los beneficios	No procede, puesto que el Documento de Registro del Emisor no contiene estimación de los beneficios			
B.10	Descripción de la naturaleza de cualquier salvedad en el informe de auditoría sobre la información financiera histórica	Los informes de auditoría de las cuentas anuales individuales correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2016, a no incluyen ningún párrafo de énfasis ni tampoco alguna salvedad.			
B.11	Si el capital de explotación no es suficiente para los actuales requisitos del emisor, inclúyase una explicación	Con la información disponible hasta la fecha del presente Folleto, la Sociedad considera que el capital circulante del que se dispone actualmente más los fondos obtenidos del negocio será suficiente para atender las necesidades en los próximos doce meses.			

**Sección C – Valores**

C.1	Descripción del tipo y de la clase de valores objeto de emisión, incluido, en su caso, el número de identificación del valor.	<p>Hasta 833.000 acciones ordinarias de Vitruvio, de la misma clase y serie que las existentes en la actualidad de 10 euros de valor nominal, y con una Prima de emisión de 3,90 euros cada una de ellas (en adelante, las "Acciones Nuevas"). Esta ampliación representa el 16,98 % del Capital Social inscrito en la fecha.</p> <p>El código ISIN o código internacional de identificación del valor de las acciones de Vitruvio es el ES0105139002.</p> <p>La Agencia Nacional de Codificación de Valores ha asignado, con ocasión del registro de la presente Nota de Acciones, los siguientes códigos ISIN provisionales para la identificación de las nuevas acciones a emitir:</p> <p>Los códigos ISIN provisionales son los siguientes:          Para la Ampliación de Capital: ES 0105139036          Para los derechos de suscripción preferente: ES0605139908</p> <p>No obstante, las Acciones Nuevas equiparán su código ISIN con el de las acciones de la Sociedad actualmente en circulación al inicio de su negociación.</p>
C.2	Divisa de emisión de los valores	Las Acciones Nuevas estarán denominadas en euros.
C.3	Número de acciones emitidas y desembolsadas	El capital social de la Sociedad, a la fecha del Documento, está conformado por 4.906.684 acciones nominativas de la misma clase y serie, de 10,00 € de valor nominal cada una de ellas, representadas por medio de anotaciones en cuenta.
C.4	Descripción de los derechos vinculados a los valores	Las Acciones Nuevas atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables.
C.5	Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores	Las Acciones Nuevas serán libremente transmisibles con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Mercado de Valores (en adelante, la "Ley del Mercado de Valores") y demás normativa de desarrollo.
C.6	Indicación de si los valores ofertados son o serán objeto de una solicitud de admisión a cotización en un mercado regulado e indicación de todos los mercados	Una vez inscrita la escritura de Ampliación de Capital, se solicitará la admisión a cotización de las Acciones Nuevas en el Mercado Alternativo Bursátil. Las acciones de la compañía se negocian en dicho sistema de multilateral de negociación.

	regulados en los que los valores son o serán cotizados	
C.7	Descripción de la política de dividendos	<p>Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en el libro registro de socios en el día que determine la Junta o, de ser el caso, el Consejo de Administración, en el respectivo acuerdo de distribución.</p> <p>Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los 30 días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración haya convenido su distribución.</p>



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

**Sección E – Oferta**

E.1	Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la emisión/oferta, incluidos los gastos estimados aplicados al inversor por el emisor o el oferente	Los gastos totales derivados de la ampliación de capital ascienden, aproximadamente, a 99.000 euros (0,86 % del importe efectivo de la ampliación de capital). Consecuentemente, los ingresos netos estimados en caso ascenderían a 11.479.700 euros.
E.2	Motivos de la oferta destino de los ingresos y previsión del importe neto de los ingresos.	Los nuevos fondos obtenidos de la Ampliación de Capital tienen como finalidad la adquisición de nuevos activos inmobiliarios, actualmente en negociación, generadores, a corto y medio plazo, de ingresos que posibiliten la realización del Plan de inversiones propuesto por la Compañía y la reducción de deuda. En un plazo posterior se plantearán, si es el caso, otras ampliaciones de capital en función de las posibles nuevas inversiones en proyectos relacionados con su actividad.
E.3	Descripción de las condiciones de la oferta	<p>El importe de la ampliación es de 11.578.700 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 833.000 acciones nuevas con un valor nominal de 10,00 euros por acción y una Prima de Emisión de 3,90 euros por acción, lo que representan un 16,98 % el capital social de Vitruvio antes de la ampliación de capital y un 14,51 % después de la ampliación de capital.</p> <p>Por tanto, la ampliación de capital se hará con la emisión de hasta 833.000 acciones nuevas con un valor nominal global de hasta 8.330.000 €y una prima de emisión total de 3.248.700 €</p> <p>Se reconoce el derecho de suscripción preferente a todos los accionistas de VITRUVIO. A cada acción actualmente en circulación le corresponde un derecho de suscripción preferente sobre las acciones nuevas.</p> <p><b>Procedimiento del aumento de capital.</b></p> <p><i>Periodo de Suscripción Preferente y de solicitud de Acciones Adicionales (primera vuelta)</i></p> <p><u>Asignación de los derechos de suscripción preferente.</u></p> <p>Los derechos de suscripción preferente respecto de las acciones nuevas se asignarán a los accionistas de VITRUVIO que hayan adquirido sus acciones hasta el día de publicación del anuncio del aumento de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (que se espera tenga lugar el día 22 de diciembre de 2017, “Last Trading Date”) y que aparezcan legitimados como tales en los registros contables de Iberclear al cierre del segundo día hábil bursátil siguiente al de la publicación del anuncio (“record date”)(“<b>Accionistas Legitimados</b>”)</p> <p><u>Derechos de Suscripción preferente</u></p> <p>Serán necesarios 11 derechos de suscripción preferente para suscribir 2 acciones nuevas.</p> <p>De acuerdo con lo previsto en el artículo 304 de la LSC, los accionistas legitimados podrán ejercitar dentro del Periodo de Suscripción preferente como (según queda definido más adelante), el derecho a suscribir acciones nuevas proporcional al valor nominal de las acciones de la sociedad de las que resulten titulares.</p>

#### Transmisibilidad de derechos

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, de conformidad con el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital, y serán negociables únicamente en el Mercado Alternativo Bursátil.

El Periodo de Suscripción Preferente tendrá una duración de un mes y comenzará el día siguiente al de la publicación del anuncio del Aumento de Capital en el BORME, cuyo inicio previsto es el 23 de diciembre de 2017, y su finalización, el 23 de enero de 2018 (el "**Periodo de Suscripción Preferente**"). El Periodo de Suscripción Preferente no será prorrogable. Los Accionistas Legitimados que no hubieran transmitido la totalidad de sus derechos de suscripción preferente podrán ejercer sus derechos de suscripción preferente durante el Periodo de Suscripción Preferente. Asimismo, durante el Periodo de Suscripción Preferente, otros inversores distintos a los Accionistas Legitimados (los "**Inversores**") podrán: (i) adquirir en el mercado derechos de suscripción preferente en la proporción necesaria para suscribir Acciones Nuevas (esto es, 11 derechos de suscripción preferente para poder suscribir 2 Acciones Nuevas) y (ii) suscribir las Acciones Nuevas correspondientes.

#### Periodo de cotización del derecho de suscripción preferente.

No obstante, lo anterior, el derecho de suscripción preferente será negociable, solo desde el inicio del periodo de suscripción preferente hasta el quinto día hábil bursátil posterior.

#### Solicitud de Acciones Adicionales

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

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

#### Procedimiento de ejercicio.

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

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

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita durante el

		<p>Período de Suscripción Preferente se deberá realizar por los suscriptores en el momento de la suscripción de las Acciones Nuevas (es decir, al tiempo de formular la orden de suscripción) y a través de las Entidades Participantes por medio de las cuales hayan cursado sus órdenes de suscripción.</p> <p>Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.</p> <p><i>Periodo de Asignación de Acciones Adicionales (segunda vuelta).</i></p> <p>En el supuesto de que se hubiesen ejercitado la totalidad de los derechos de suscripción preferente y, por lo tanto, se hubiese suscrito en ese momento la totalidad del Aumento de Capital no habrá lugar a la asignación de Acciones Adicionales.</p> <p>Si, por el contrario, quedasen Acciones Sobrantes, se abrirá un proceso de asignación de Acciones Adicionales en el que se distribuirán dichas Acciones Sobrantes en la forma que se indica a continuación entre los Accionistas Legitimados y los Inversores que hubiesen solicitado la suscripción de Acciones Adicionales.</p> <p>La asignación de Acciones Adicionales tendrá lugar no más tarde de las 17:30 horas de Madrid del quinto día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Periodo de Suscripción Preferente (el "<b>Periodo de Asignación de Acciones Adicionales</b>"). Por tanto, está previsto que la citada asignación de Acciones Adicionales tenga lugar el 30 de enero de 2018.</p> <p>Este día, la Entidad Agente asignará las Acciones Sobrantes a los Accionistas Legitimados o Inversores que hubieran solicitado la adjudicación de Acciones Adicionales de acuerdo con las reglas indicadas a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se asignarán a los Accionistas Legitimados e Inversores que hubiesen solicitado la adjudicación de Acciones Adicionales, un número de Acciones Sobrantes igual al número de Acciones Adicionales solicitadas salvo que el número de Acciones Adicionales solicitadas sea superior al número de Acciones Sobrantes, en cuyo caso se prorratearan las solicitudes de Acciones Sobrantes en función del número de Acciones Adicionales solicitadas. En caso de que se produzcan fracciones en el cálculo de la adjudicación, se redondeará a la baja hasta el número entero más cercano.</li> <li>• En el supuesto de que, tras la adjudicación de las Acciones Nuevas indicada con anterioridad, continuarán existiendo Acciones Sobrantes, se podrá iniciar el Periodo de Asignación Discrecional.</li> </ul> <p>Por su parte, la Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes a través de las que se efectuaron solicitudes de Acciones Adicionales el número de Acciones Sobrantes asignadas en el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales. Las Acciones Sobrantes asignadas se entenderán suscritas durante el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales. La Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes para que éstas comuniquen a los Accionistas Legitimados e Inversores las acciones asignadas en el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales no más tarde de las 18:00 horas de Madrid del quinto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, es decir, previsiblemente, el 30 de enero de 2018.</p> <p>El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente y el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales deberá realizarse por parte de las Entidades Participantes el octavo día</p>
--	--	--

hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, estos, previsiblemente el 2 de febrero de 2018, no más tarde de las 9:00 horas de Madrid.

*Periodo de Asignación Discrecional (tercera vuelta)*

Si una vez finalizado el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales, existieran Acciones Sobrantes, se iniciará a continuación, en su caso, el periodo de asignación de las Acciones de Asignación Discrecional. Se ofrecerá la suscripción de las mismas a inversores cualificados o hasta un máximo de 150 personas físicas o jurídicas que no tengan la condición de inversores cualificados y que a tal efecto designe el Consejo de Administración de la Sociedad. Este se iniciará previsiblemente a las 9:00 horas de Madrid del día 31 de enero de 2018 y finalizará no más tarde de las 12:00 horas de Madrid del mismo día (el "**Periodo de Asignación Discrecional**")

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

La Sociedad comunicará la asignación definitiva de las Acciones de Asignación Discrecional a la Entidad Agente no más tarde de las 12:30 horas de Madrid del séptimo día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, es decir, previsiblemente, el 31 de enero de 2018. La Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes para que éstas comuniquen a los Accionistas Legitimados e Inversores las acciones asignadas en el Periodo de Asignación Discrecional no más tarde de las 17:30 horas de Madrid del séptimo día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, es decir, previsiblemente, el 31 de enero de 2018. El desembolso de dichas acciones por los suscriptores está previsto que se efectúe al segundo día hábil bursátil siguiente al de la asignación definitiva de las acciones, es decir, previsiblemente, el 2 de febrero de 2017.

*Cierre anticipado del Aumento de Capital.*

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

*Supuestos de revocación de la oferta.*

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

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

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

que hayan aceptado suscribir Acciones Nuevas antes de que se publique el suplemento tendrán derecho a retirar su aceptación en un plazo no inferior a dos días hábiles bursátiles a partir de la publicación del suplemento. Dicho plazo será establecido en su caso, por la Sociedad en el suplemento.

*Entrega de las acciones.*

Efectuada la inscripción de la escritura del Aumento de Capital en el Registro Mercantil de Madrid (que se espera tenga lugar el día 26 de febrero de 2018), ésta se entregará a Iberclear y al MAB.

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

*Admisión a cotización de los valores*

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

*Procedimiento de desembolso:*

Para las Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente, y de Acciones Adicionales, el desembolso se deberá realizar en el momento de la suscripción de las acciones nuevas y a través de las Entidades Participantes de Iberclear por medio de las cuales se hayan cursado sus órdenes de suscripción.

Según el calendario previsto, las Entidades Participantes abonarán al Banco Agente los importes correspondientes al desembolso de las acciones nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y de Acciones Adicionales, a la Sociedad, no más tarde de las 17 horas del día 2 de febrero 2018.

Del mismo modo, el Banco Agente abonará los importes correspondientes al desembolso de las acciones nuevas suscritas en el tramo de asignación discrecional a la Sociedad no más tarde de las 17:30 horas del día 2 de febrero 2018.

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

		Actuación	Fecha Estimada
		Aprobación Documento de Registro y Nota de Valores por la CNMV.	21 diciembre 2017
		Hecho Relevante comunicando el registro de la Nota de Valores.	21 diciembre 2017
		Publicación del anuncio en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) y última fecha de cotización de las acciones "con derecho" ("Last trading Date")	22 diciembre 2017
		Hecho Relevante Comunicando el Inicio del periodo de Suscripción Preferente y de solicitud de acciones adicionales.	22 diciembre 2017
		Inicio periodo de suscripción preferente y de solicitud de Acciones Adicionales.	23 diciembre 2017
		Primera fecha de cotización de las acciones "sin derechos" ("Ex Date")	27 diciembre 2017
		Fecha de corte en la que Iberclear determinará las posiciones para la asignación de derechos de suscripción preferente ("Record Date")	28 diciembre 2017
		Fecha de abono ("Payment Date") de los derechos de suscripción preferente por Iberclear	29 diciembre 2017
		Primer día de cotización de los derechos de suscripción preferente	9 enero 2018
		Último día de cotización de los derechos de suscripción preferente	15 enero 2018
		Finalización periodo de suscripción preferente y de solicitud de Acciones Adicionales.	23 enero 2018
		En su caso, inicio del Período de Asignación de Acciones Adicionales	24 enero 2018
		Finalización del periodo de Asignación de Adicionales	30 enero 2018
		Hecho Relevante comunicando las acciones nuevas suscritas durante el periodo preferente y en su caso el resultado del periodo de Asignación de Acciones Adicionales	30 enero 2018
		Inicio del periodo de asignación discrecional.	31 enero 2018
		Finalización del Periodo de Asignación Discrecional	31 enero 2018
		Hecho relevante comunicando el resultado de la ampliación de capital detallando el número de Acciones Nuevas suscritas.	1 febrero 2018
		Desembolso por parte de las entidades participantes de los importes correspondientes a acciones suscritas en el Periodo de Suscripción preferente y el periodo de Asignación Adicional	2 febrero 2018
		Desembolso por parte de las entidades participantes de los importes correspondientes a las acciones suscritas en el Periodo de Asignación Discrecional.	2 febrero 2018
		Otorgamiento escritura pública de aumento de capital.	5 febrero 2018
		Inscripción del aumento de Capital en el Registro Mercantil.	26 febrero 2018
		Asignación por Iberclear de las referencias de registro de las acciones Nuevas y Autorización por el MAB de su incorporación al Mercado.	27 febrero 2018
		Hecho Relevante comunicando la supervisión de los requisitos de admisión por el MAB y fecha prevista de incorporación al mercado.	27 febrero 2018
		Equiparación de las acciones. Inicio de negociación de las acciones nuevas.	28 febrero 2018
		Hecho Relevante comunicando el inicio de la negociación de las acciones nuevas.	28 febrero 2018
E.4	Descripción de cualquier interés que sea importante para la emisión/oferta, incluidos los conflictivos	No procede	

E.5	<p>Nombre de la persona o de la entidad que se ofrece a vender el valor.</p> <p>Acuerdos de no enajenación: partes implicadas; e indicación del período de bloqueo</p>	<p>No procede. Se trata de una oferta de suscripción de acciones emitidas en ampliación de capital</p>
E.6	<p>Cantidad de porcentaje de la dilución inmediata resultante de la oferta</p>	<p>Aquellos accionistas que no ejerciten el derecho de suscripción preferente podrían ver diluida su participación en un máximo de 14,56 % suponiendo niveles de autocartera actuales.</p>
E.7	<p>Gastos estimados aplicados al inversor por el emisor o el oferente</p>	<p>El emisor no repercutirá gastos al suscriptor por las acciones nuevas. Tampoco se devengarán gastos por la inscripción de las nuevas acciones de Vitruvio en los registros contables de las Entidades Participantes. No obstante, las Entidades Participantes que lleven cuentas de los titulares de las acciones de Vitruvio podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración que libremente determinen, derivados del mantenimiento de los valores en los registros.</p>



## **II. FACTORES DE RIESGO.**

---

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

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

### **1. FACTORES DE RIESGO ASOCIADOS AL EMISOR.**

#### **1.1 Riesgos derivados del endeudamiento de la sociedad.**

##### *1.1.1 Endeudamiento y capacidad de pago.*

La Sociedad tiene una deuda financiera bruta de 36.991.993 euros a 30 de junio de 2017 y de 15.378.135,59 euros a 31 de diciembre de 2016, y, lo que representa, respectivamente, un 90,4% y un 84,08% del total del pasivo y determina unas ratios de apalancamiento de 61,30% y 43,69%<sup>1</sup>. En el caso de que la Compañía no generase caja suficiente o no consiguiese refinanciar la deuda, podría tener dificultad en el cumplimiento de las obligaciones de pago de la misma. El incumplimiento en el pago de la deuda o de las ratios financieras exigidas y descritas en el apartado 10.1.5, podría tener un efecto negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados y en la valoración de la Sociedad. Como se detalla en el apartado 1.2, el régimen fiscal especial de SOCIMI's al que está sometido la Entidad, obliga a la Sociedad a un reparto mínimo de dividendos que puede interferir en la capacidad de repagar a deuda. No obstante, Vitruvio ha cumplido con la obligación legal de reparto de dividendos, sin que esta circunstancia haya influido negativamente en su capacidad para atender del servicio de la deuda.

Por otra parte, para atender el pago del principal de la deuda a su vencimiento, la sociedad podría vender activos inmobiliarios. No obstante, la enajenación de inmuebles antes del cumplimiento del periodo mínimo de tenencia de tres años, al que obliga el citado régimen especial fiscal, daría lugar a la pérdida de los beneficios fiscales aplicados a las rentas derivadas de dichos inmuebles y, por consiguiente, al pago de impuestos no previstos. A día de hoy, el calendario de cumplimiento del periodo mínimo de tenencia de los inmuebles, al que se refiere el régimen fiscal especial, es el que se detalla en el cuadro siguiente:

---

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

Inmueble	Localización	Valor Contable 30.06.17	Entrada Régimen SOCIMI	Fecha Posible Salida
C/Ayala	Madrid	7.085.925,17	15/07/2014	14/07/2017 <sup>2</sup>
C/Segovia	Madrid	984.488,91	29/09/2014	18/09/2017
C/Bravo Murillo	Madrid	1.698.415,23	25/03/2015	24/03/2018
C/Gral. Alvarez de Castro	Madrid	1.601.762,28	25/03/2015	24/03/2018
C/Marques de la ensenada	Madrid	1.047.090,30	05/05/2015	04/05/2018
C/Parroquia	Ibiza	1.811.152,29	14/07/2015	13/07/2018
C/Sagasta	Madrid	10.965.326,15	07/07/2015	06/07/2018
C/Javier Ferrero	Madrid	3.149.404,27	09/10/2015	08/10/2018
AV Valladolid	Madrid	1.107.101,84	01/01/2015	31/12/2017
C/Gral Pardiñas-trasteros	Madrid	33.457,19	01/01/2015	31/12/2017
C/Lopez de Hoyos	Madrid	1.729.995,63	01/01/2015	31/12/2017
C/Fernandez de la Hoz	Madrid	6.390.356,92	11/05/2016	10/05/2019
C/Infanta Mercedes	Madrid	2.281.190,95	28/07/2016	27/07/2019
C/Goya 7 Tras N 5	Madrid	11.863,16	01/01/2015	31/12/2017
C/Goya 5 y 7 OFI E	Madrid	5.484.472,95	01/01/2015	31/12/2017
C/Goya 7 Local	Madrid	1.541.355,01	01/01/2015	31/12/2017
C/Goya 5 Local	Madrid	3.509.503,66	01/01/2015	31/12/2017
Ps Ermita del Santo 14	Madrid	7.758.268,68	06/04/2017	05/04/2020
C/Justicia 5	Valencia	251.814,57	01/06/2017	31/05/2020
San Bernardo 17	Las Palmas	302.234,31	01/06/2017	31/05/2020
Zurbano 56	Madrid	584.502,06	01/06/2017	31/05/2020
Lagasca 80	Madrid	866.933,13	01/06/2017	31/05/2020
Parque Comercial Artea	Leioa	4.875.190,05	01/06/2017	31/05/2020
Av. Constitución 102-104	Casteldefells	785.720,92	01/06/2017	31/05/2020
Rambla Anselm J.A Clavé 4	Cornellà de LL.	614.602,84	01/06/2017	31/05/2020
Mossen Jaume Soler 5	Cornellà de LL.	715.255,34	01/06/2017	31/05/2020
Rambla Celler 83-85	Sant Cugat	1.108.163,30	01/06/2017	31/05/2020
Montecarlo	Pineda del Mar	644.793,47	01/06/2017	31/05/2020
Doctor Reig 44	Viladecans	453.314,05	01/06/2017	31/05/2020
Diego López de Haro 61	Bilbao	6.314.874,20	01/06/2017	31/05/2020
Av. de la Habana 41	Orense	1.723.288,17	01/06/2017	31/05/2020
Mayor Principal 21	Palencia	624.027,22	01/06/2017	31/05/2020
San Torcuato 12	Zamora	643.754,56	01/06/2017	31/05/2020
Juan Carlos I 4	Badajoz	2.024.822,88	01/06/2017	31/05/2020
Gran Vía 43	Salamanca	1.289.300,96	01/06/2017	31/05/2020
Torneros 74	Getafe	4.799.907,79	01/06/2017	31/05/2020
Mercamadrid	Madrid	3.003.642,93	01/06/2017	31/05/2020

<sup>2</sup> Los periodos de permanencia de los dos primeros inmuebles de la tabla ya han superado el plazo de tres años, por lo que la venta de los mismos no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial en lo relativo a las rentas derivadas de los alquileres o plusvalías generadas dentro del plazo de tenencia y el consiguiente pago de impuestos.

Los estatutos sociales de Vitruvio imponen al órgano de administración una limitación relativa al ratio de Endeudamiento Financiero de la Compañía<sup>3</sup>, medido como porcentaje de deuda financiera sobre el valor de mercado de sus inmuebles en cartera, estimado de acuerdo con el método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por Royal Institution Of Chartered Surveyors, (en adelante los “estándares RICS”). Este límite es del 33%, pudiendo llegar hasta el 40% en situaciones transitorias. Dicha ratio, denominada de Endeudamiento Financiero medido sobre el valor de mercado de los inmuebles era a 30 de junio de 2017 del 35,94% y a 31 de diciembre de 2016 del 28,03 %. La situación de endeudamiento en que se encontraba la compañía a 30 de junio de 2017 se debe, en su mayor parte, a la incorporación de la deuda de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. (en adelante “CPI”) y los administradores de la sociedad esperan que se pueda reducir a sus niveles estatutarios ordinarios como consecuencia de la adquisición de nuevos activos o de la reducción de deuda que se posibilitará con la ampliación de capital.

En fecha 30 de noviembre de 2017, la Sociedad ha refinanciado parte de su deuda suscribiendo con la entidad ABANCA Corporación Bancaria, S.A. un préstamo de 19 millones de euros por un plazo de 14 años siendo los dos primeros de carencia de principal (solo se pagan intereses). Con dichos fondos se han cancelado diversos contratos de préstamos y pólizas de CPI que a 30 de noviembre totalizaban un importe de 12,7 millones y una póliza puente a corto plazo que, a 30 de noviembre estaba dispuesta por importe de 4,6 millones. Con esta operación se ha retrasado durante los dos años de carencia el pago de principal de la deuda alargando el plazo de amortización hasta el año 2031.

El tipo de intereses es fijo del 1% durante los dos primeros años y luego variable consistente en el tipo EURIBOR a un año más un diferencial del 1%.

Adicionalmente se ha contratado con la misma entidad un SWAP de tipos de interés por un notional de 19 millones con objeto de proteger a la Sociedad de las variaciones de tipos de interés. El tipo fijo contratado se sitúa en el 1,9%.

Para garantizar las obligaciones derivadas del contrato de préstamo y el SWAP, se han concedido las siguientes garantías.

- a) Hipotecas de primer rango para el préstamo y de segundo rango para el SWAP sobre los siguientes inmuebles: en Avenida de Valladolid 57 (las viviendas del portal III, 1º B y 1º C, y las plazas de garaje 71 y 82), Lagasca 80, Diego López de Haro 61, Bravo Murillo 174, López de Hoyos 10, Javier Ferrero 9, Fernández de la Hoz 52 (a excepción del local sito en la planta baja, puerta 1 A), Infanta Mercedes 31, Paseo Ermita de Santo 14, Zurbano 56, Avenida de la Habana 41, Mayor Principal 21, Mercamadrid, Segovia 8 y Juan Carlos I, 4.
- b) Cesión de derechos de crédito derivados de contratos de arrendamiento celebrados sobre los siguientes inmuebles: Avenida de Valladolid 57 (las viviendas del portal III, 1º B y 1º C, y las plazas de garaje 71 y 82), Lagasca 80, Diego López de Haro 61 (Bilbao), local Goya 5 en Madrid, Bravo Murillo 174, López de Hoyos 10, Javier Ferrero 9, Infanta Mercedes 31, Paseo Ermita de Santo 14, (Madrid Rio), Zurbano 56, Avenida de la Habana 41,(Orense) Mercamadrid, y General Alvarez de Castro, 26 en Madrid.
- c) Pignoración de un depósito de 225.000 euros depositado en la entidad ABANCA en

---

<sup>3</sup> Dicho parámetro se encuentra definido y conciliado en el capítulo 26 (APM's)

cuenta a plazo.

Como consecuencia de esta refinanciación, la deuda a total de la sociedad no ha sufrido modificaciones sustanciales pues los importes no utilizados en cancelar contratos singulares de préstamo o crédito se han depositado en las cuentas de pólizas disminuyendo el saldo dispuesto. Sin embargo, si se ha elevado respecto de la deuda que se recogía en los Estados financieros Intermedios a 30 de junio por la realización de mejoras en diversos edificios (Fernandez de la Hoz y Sagasta).

Asimismo, se establecieron nuevos compromisos o *covenants* consistentes en:

- a) El mantenimiento de una ratio de cobertura del servicio de la deuda (principal anual) por las rentas anuales por arrendamientos cuyos créditos se ceden y mencionados en la letra b) de los párrafos anteriores de 1,2 veces el importe de deuda a amortizar en el año en curso.
- b) Mantenimiento de una ratio del principal de la deuda pendiente respecto del valor de los inmuebles en garantía (LTV) de cómo máximo el 50% del valor de tasación de los inmuebles sobre los que se han constituido las garantías hipotecarias. En el momento de la firma esta ratio relativa al préstamo suscrito era de 49,41%. Las sucesivas revisiones del cumplimiento de la ratio se efectuarán con relación a las valoraciones que el experto independiente Savills realiza para la sociedad. La Sociedad no espera que dichas valoraciones resulten inferiores a la inicial.

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

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

Esta operación de refinanciación no implica cambios en las ratios de endeudamiento ni de apalancamiento, pues la deuda total no sufre variaciones materiales si bien se reduce el importe a corto plazo posponiendo los vencimientos de la deuda. Por otra parte, se produce un aumento en el importe de la deuda bruta respecto de la recogida en los estados financieros intermedios a junio que se corresponde por las inversiones realizadas en los edificios de Sagasta y Fernandez de la Hoz en proceso de mejora.

#### 1.1.2 Riesgo de exposición al tipo de interés.

Dado que Vitruvio financia en parte sus activos con deuda bancaria, las variaciones al alza en el tipo de interés podrían afectar negativamente a la generación de resultados. Una subida de tipos de interés provocaría un aumento de los costes afectando, tanto al beneficio, como a la capacidad de realizar nuevas inversiones.

En la actualidad Vitruvio tiene toda la deuda pactada a un tipo de interés variable, y referenciada al Euribor a un año, por lo que una subida del tipo de referencia tendrá una incidencia negativa en la cuenta de resultados de la compañía. No obstante, y con el fin de atenuar la exposición a este riesgo, la Sociedad ha suscrito contratos de permuta de tipos de interés sobre el total del importe del préstamo de la refinanciación.

Vitruvio estima que una subida del Euribor a un año del 0,5% supondría un aumento en los gastos por intereses de unos 105.493 euros anuales.

### *1.1.3 Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos.*

Todos los dividendos y otras distribuciones a los accionistas (como distribuciones de prima de emisión) por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para dicha distribución y de liquidez suficiente. Existe el riesgo de que, aunque la Sociedad genere beneficios, no tenga suficiente tesorería para cumplir con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. El régimen fiscal especial de las SOCIMI establece la obligación de reparto mínimo efectivo del 80% del beneficio distribuible derivado de las rentas provenientes del arrendamiento, del 100% de las procedentes de la obtención de dividendos de otras SOCIMIS en la que tengan participación o del 50% del beneficio procedente de las rentas obtenidas por la enajenación de inmuebles afectos. En estas circunstancias la Sociedad podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie para no perder el régimen especial SOCIMI. Coordinar con el 3.3.

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

### *1.1.4 No comparabilidad de los estados financieros intermedios.*

Las cifras del balance cerrado a 30 de junio de 2017 que se incluyen dentro del presente folleto no resultan comparables con las correspondientes a los balances auditados de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2016 o 31 de diciembre de 2015. En fecha 1 de junio de 2017 la junta general de accionistas de la sociedad aprobó varias operaciones que implicaban un aumento del capital y de los activos de la sociedad. La más relevante fue la aprobación del proyecto de fusión con la entidad Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. (a la que se denominara en lo sucesivo alternativamente también “CPI”). Dicha operación supone la absorción de esta última sociedad por Vitruvio recibiendo la totalidad de activos y pasivos de CPI por sucesión universal. La fusión supone un incremento muy sustancial en el volumen de activos inmobiliarios, así como la asunción de pasivos y deuda bancaria. Con ocasión de la operación, la Sociedad aumentó capital en la cifra de 16.299.070 euros con una prima de emisión aparejada de 5.251.886 euros. Adicionalmente aprobó otra ampliación de capital por compensación de créditos por un importe total, incluida prima de emisión, de tres millones de euros.

La ampliación de capital por compensación de créditos resultó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 4 de septiembre de 2017.

La operación de fusión resultó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 11 septiembre de 2017, aunque tiene efectos contables desde la fecha de aprobación del proyecto por la Junta razón por la que se recoge en las cifras del balance a 30 de junio de 2017.

### *1.1.5 Fondo de Maniobra negativo.*

Como ya ha se explicado, en el primer semestre del ejercicio Vitruvio absorbió a la entidad Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. Tal operación conlleva la adquisición por sucesión universal del total del activo y pasivo de la sociedad absorbida. La estructura de deuda de dicha sociedad no estaba afectada o limitada por las características de las SOCIMI ni sujeta los condicionantes internos de VITRUVIO acerca de los niveles de Endeudamiento Financiero señalados en el párrafo 1.1.1. Como consecuencia de dicha operación se asumió una deuda que, a 30 de junio de 2017, era de 15.520.131,05 de la que 1.567.310,18 es a corto plazo. Además, para financiar la adquisición de un inmueble, se suscribió una póliza puente a corto plazo por

4.600.000. Por ello el fondo de maniobra de la sociedad es a 30 de junio de 2017 es negativo en 5.436.876,12 (-2.557.929,63 euros a diciembre de 2016).

Como se ha señalado en el apartado 1.1.1, a fecha de registro del presente documento, la Sociedad ha refinanciado parte de su deuda mediante la contratación de un préstamo de 19 millones de euros a un plazo de 14 años con dos de ellos de carencia de principal y la cancelación de diversos contratos de préstamos y pólizas lo que ha supuesto una reducción de la deuda financiera corto plazo por importe de más de 6.000.000 euros. En concreto, y tomando como referencia la deuda a corto plazo de los estados financieros Intermedios a junio 2017 se ha cancelado obligaciones de pago (es decir anteriores a 30 de junio de 2018) por importe de 5,89 millones retrasándose su vencimiento en como mínimo 24 meses.

El órgano de administración considera que, con la firma de este acuerdo de refinanciación y los recursos generados por la actividad, la Sociedad dispondrá de liquidez suficiente para atender las obligaciones con vencimiento en los próximos doce meses y que el Fondo de Maniobra de cierre del presente ejercicio será positivo.,

## **1.2 Riesgos fiscales.**

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

La Sociedad optó por el régimen fiscal especial de SOCIMIs el 10 de julio de 2015 y notificó dicha opción a las autoridades tributarias el 23 de septiembre del mismo año, por lo que tributará en el IS al 0% por los ingresos derivados de su actividad siempre que cumpla los requisitos exigidos por dicho régimen. Por ello, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMIs o en relación con la legislación fiscal en general, en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro o en el cuál los accionistas de la Sociedad sean residentes, incluyendo pero no limitado a (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) al incremento de los tipos impositivos en España, podrían tener un efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

### *1.2.1 Aplicación del gravamen especial.*

La Sociedad podría estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas titulares de participaciones superiores al 5% (“socios titulares de participación relevante”) cuando, en sede de estos accionistas, los dividendos tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%.

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

No obstante, cuanto antecede, los estatutos sociales contienen obligaciones de indemnización de los “socios titulares de participación relevante” a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMIs tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. La sociedad puede exigir de estos “socios titulares de participación relevante”, una indemnización equivalente al impacto fiscal negativo

que ocasione el gravamen especial y el efecto fiscal producido por la recepción de la propia indemnización. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir, en el reparto correspondiente, una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago de dividendos realizado a aquellos “Socios titulares de participación relevante” cuyas circunstancias, originen el devengo del gravamen especial.

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

### *1.2.2 Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMIs.*

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

- (i) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- (ii) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs, excepto que en la memoria del ejercicio inmediatamente siguiente se subsane ese incumplimiento.
- (iii) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- (iv) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs.
- (v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones (bienes inmuebles, acciones o participaciones de determinadas entidades), al que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs, no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial salvo por lo que respecta a las rentas derivadas de la explotación o enajenación de dichos inmuebles.

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

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

### **1.3 Riesgos operativos.**

#### *1.3.1 Potencial conflicto de interés como consecuencia de que miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son, a su vez, accionistas de la Compañía encargada de la gestión de los activos.*

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

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

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

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

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

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

Por otra parte, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, estas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas y/o con la imposición de determinadas obligaciones impuestas por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones.

Modificaciones en la regulación, interpretación o aplicación de las normativas en materia de



arrendamientos o de protección al consumidor, podría tener efecto negativo sobre los resultados de las operaciones, el valor de los activos o incluso la disponibilidad sobre los mismos.

### 1.3.3 Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales.

La Sociedad podrá verse afectada por reclamaciones judiciales y extrajudiciales relacionadas con los materiales utilizados en la construcción, rehabilitación o reformas, incluyendo los posibles defectos de los inmuebles que se deriven de actuaciones y omisiones de terceros contratados por la Sociedad, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción.

Asimismo, como consecuencia del ejercicio de la actividad patrimonialista por la Sociedad, existe el riesgo de que se formulen reclamaciones en contra de la Sociedad por posibles defectos en las características técnicas, en los materiales de construcción de los inmuebles alquilados o por incumplimientos de sus obligaciones contractuales.

Asimismo, la Sociedad podría incurrir en responsabilidad frente a terceros, como consecuencia de accidentes producidos en los activos de que la Sociedad es propietaria. La sociedad ha suscrito seguros de responsabilidad civil para mitigar o cubrir este riesgo.

La sociedad no tiene constancia de la existencia de litigio alguno del que pueda esperar un impacto negativo relevante en sus estados financieros, a fecha 31 de diciembre de 2017, como consecuencia de un eventual resultado adverso en su resolución.

### 1.3.4 Riesgo de concentración de clientes.

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

Las rentas por arrendamientos de clientes se encuentran relativamente diversificadas; ningún cliente representa más del 17% de las rentas totales de Vitruvio. Solo un cliente representa, de forma aproximada, el 16% de los ingresos totales, por arrendamiento de Vitruvio. Y solamente cinco arrendatarios más representan una facturación superior al 5% consecuencia, en el caso de uno de ellos, de arrendamientos múltiples. El 13% de las rentas por arrendamientos de la Sociedad están distribuidas entre clientes que representan menos del 1% en la facturación.

A continuación, se detallan los principales clientes, junto con el porcentaje de facturación que representan en la actualidad:

<b>Ciente</b>	<b>Porcentaje de Facturación</b>
Banco Caixa Geral, S. A	16%
Almacenes Metalúrgicos, S. A	10%
La Sirena Alimentación Congelados, S. L	9%
Múltiples Transportes Envases de España	7%
Hydra Artea, S. L	6%
Consulado General de Brasil en España	6%

El crecimiento de Vitruvio, según su política comercial, supondrá una mayor diversificación de la cartera de clientes, pero la Sociedad no puede asegurar de 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, tales como un nivel de endeudamiento excesivo o una disminución en sus ingresos, podrían incumplir sus compromisos o pretender resolver sus contratos anticipadamente afectando negativamente al resultado, la situación financiera y la valoración de la Sociedad.

#### *1.3.5 Riesgos derivados de las tensiones políticas en Cataluña.*

A la vista de los sucesos acaecidos en Cataluña en las últimas semanas, el Gobierno y el Senado de la Nación han aprobado la aplicación del artículo 155 de la Constitución y se ha decretado la suspensión de la autonomía y la convocatoria de elecciones autonómicas para el 21 de diciembre. A día de hoy, solo el 4,1 % de la cartera inmobiliaria está situada en Barcelona. Sin embargo, como consecuencia de esta crisis, la economía española podría verse afectada por una caída del consumo, de la inversión y un aumento de la prima de riesgo que puede afectar a los precios del mercado inmobiliario, a las facilidades de financiación o a las operaciones.

## 2. FACTORES DE RIESGO ASOCIADOS AL SECTOR INMOBILIARIO.

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

La oferta comercial de la Sociedad se enfrenta a la competencia de otros locales comerciales y de oficinas en las provincias de Madrid, Barcelona y Vizcaya, entre otras localizaciones dentro de la geografía española, por lo que un exceso de oferta de locales, tanto comerciales como de oficinas, podría dar lugar a (i) un descenso de los precios de los locales comerciales y de las oficinas, y (ii) dificultad en la consecución de las rentas esperadas de las propiedades existentes debido a un exceso de oferta de espacio y (iii) la desocupación de locales y oficinas.

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

La composición de la cartera inmobiliaria de Vitruvio a cierre del segundo trimestre de 2017 es:

#### **Cartera de Vitruvio atendiendo al uso**

36% Residencial
29% Comercial
22% Oficinas
13% Industrial

### 2.2 El carácter cíclico del sector.

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

Una parte de los ingresos de la Sociedad proceden de arrendatarios minoristas o empresas de reducida dimensión cuyos ingresos son muy sensibles al ciclo económico.

Durante los últimos años las circunstancias en las que se desenvuelve el mercado inmobiliario han evolucionado favorablemente. El mercado de la vivienda continúa avanzando en el último trimestre en la senda de recuperación iniciada a comienzos del 2014, tanto en lo referente a precios y compraventas de vivienda como en la iniciación de nuevos proyectos de obra residencial, tras la intensa corrección registrada en los siete años precedentes. El precio de la vivienda mantiene, desde 2014 una trayectoria de crecimiento, registrándose un avance acumulado del 16% con gran disparidad en el ritmo de crecimiento de los precios según el territorio siendo la Comunidad de Madrid, Cataluña y las Islas Baleares las comunidades donde el crecimiento ha sido mayor<sup>4</sup>.

No obstante Vitruvio no puede asegurar que estas circunstancias sigan una evolución favorable. Un cambio en la tendencia de la evolución de los parámetros económicos implicará que los resultados y la situación financiera de Vitruvio se vean afectados negativamente.

<sup>4</sup> Extraído del Boletín Económico del Banco de España para el tercer trimestre de 2017.

### **2.3 Concentración geográfica.**

Los activos que la Sociedad posee en las provincias de Madrid, Vizcaya y Barcelona, representan prácticamente el 91% del total de su cartera de inmuebles. Por ello, en caso de producirse modificaciones urbanísticas específicas de dichos Ayuntamientos o Comunidades Autónomas o por cambios en las condiciones económicas particulares que presenten estas áreas, la Sociedad podría verse afectada negativamente en su situación financiera, resultados o valoración.

### **2.4 Grado de liquidez de las inversiones.**

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser más ilíquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que la Sociedad decidiera efectuar desinversiones inmobiliarias, su ejecución podría estar sujeta a condicionantes de plazo y/o precio que no incidirían o lo harían de forma distinta de tratarse de otro tipo de activos.

### **2.5 Riesgos asociados a la valoración.**

La Sociedad, por medio de expertos independientes, realiza valoraciones semestrales sobre la totalidad de sus activos. Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tienen en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, ya sea como consecuencia del transcurso del tiempo, por cambios en la operativa de los activos, por cambios en las circunstancias de mercado, por cambios en las tasas de rentabilidad de inversiones alternativas o por cualquier otro factor, implicaría la necesidad de reconsiderar dichas valoraciones.

Por otra parte, el valor de mercado de los inmuebles, terrenos, suelos en desarrollo y bienes inmuebles de cualquier clase que se analizan en los informes de dichos expertos podrían sufrir descensos por causas no controlables por la Sociedad, como, por ejemplo, la variación de la rentabilidad esperada debida a un incremento en los tipos de interés o los cambios normativos.

Dado que la Sociedad realiza semestralmente una valoración independiente de sus activos, en la misma se deben de registrar los posibles deterioros de valor, en caso de que se produjesen, con su consiguiente impacto en el resultado, la situación financiera, o valoración de la Sociedad. Tanto a cierre del último ejercicio auditado, y a la fecha de formulación de los Estados Financieros Intermedios, Vitruvio no ha considerado necesaria la dotación de deterioros sobre el valor registrado de sus activos, pues las valoraciones de expertos independientes han resultado superiores a los valores contables.

El valor neto contable de los activos inmobiliarios y concesiones asimiladas de la Sociedad es a 30 de junio de 2017 de 96.531.263 euros. La valoración de mercado de los activos según expertos independientes fue para dicha fecha de 102.903.000 euros. Dicha valoración es realizada por expertos independientes con arreglo a la metodología RIC's utilizada en el Sector y constituye el GAV (Gross Asset Value). A partir de este parámetro, el Consejo de Administración determinó, a esa misma fecha de 30 de junio de 2017 y siguiendo la metodología EPRA<sup>5</sup> el NAV o Net Asset Value que se fijó en 66,17 millones de euros. La determinación y empleo de estos parámetros se explica en la sección relativa a las APM's. apartado 26.

En fecha 30 de septiembre la Sociedad pidió una revisión de la valoración bruta de alguno de los inmuebles de la cartera (en concreto Sagasta y Fernández de la Hoz) lo que hubiera fijado el GAV en la cifra de 105.967.000 euros. La determinación de dicho importe no se efectuó tras una valoración completa, sino que resultó de un cálculo interno partiendo de la revisión efectuada

---

<sup>5</sup> EPRA: European Public Real Estate Association.

por el experto sobre esos inmuebles concretos mencionados. El consejo determinó, con metodología EPRA, a partir de esa cifra de valoración de inmuebles, un NAV a fecha de 30 de septiembre de 2017 que fijó en 67.898.053 euros.

## **2.6 Riesgo de daños de los inmuebles.**

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

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

En el caso de que los arrendatarios decidiesen no renovar sus contratos en la fecha de vencimiento de los mismos, la Sociedad podría tener dificultades en encontrar nuevos inquilinos, por lo que podría verse obligada a rebajar los precios de la oferta de arrendamiento incidiendo negativamente en los resultados de la compañía. Los periodos medios de los contratos medidos por su plazo contractual cuyo cálculo se describe en el apartado 3 son los siguientes:

<b>Tipo de Arrendamiento</b>	<b>Periodo medio</b>
Residencial	2,66 años
Oficinas	3,05 años
Locales comerciales:	15,55 años
Industrial	7,6 años

### **3. FACTORES DE RIESGO LIGADOS A LOS VALORES OFERTADOS.**

#### **3.1 Riesgo de falta de liquidez.**

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

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

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

#### **3.2 Evolución de la cotización.**

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

El valor de cotización de las nuevas acciones de Vitruvio puede ser volátil. Factores tales como la percepción por parte del mercado del aumento de capital objeto del presente Folleto, la evolución de los resultados o situación financiera de la Sociedad o las previsiones sobre los mismos, la publicidad negativa, los cambios en las recomendaciones de los analistas bursátiles, la evolución del sectores en el que Vitruvio opera o cambios en la regulación que afecten al negocio Inmobiliario, así como las condiciones globales de los mercados financieros, de valores o del sector inmobiliario, o cualesquiera otros factores más allá del control de Vitruvio, podrían tener un efecto negativo en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad.

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

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

#### **3.3 Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos.**

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe un riesgo de que Vitruvio genere beneficios, pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI que se han descrito en el apartado 1.1.3. anterior. Si la Sociedad no tuviera suficiente tesorería, para cumplir con los requisitos del régimen especial, podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

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

### **3.4 Posibilidad de dilución en futuras ampliaciones de capital.**

La finalidad de los fondos obtenidos en esta Ampliación de Capital es la realización de nuevas inversiones inmobiliarias generadoras a medio y largo plazo de ingresos que posibiliten la correcta ejecución del Plan de negocio de la Compañía.

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

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

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

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

Se estima que las nuevas acciones serán admitidas a negociación una vez finalizados los periodos de suscripción, por lo que se espera puedan estar en cotización no más tarde del 24 de febrero de 2018. No obstante, la admisión a cotización de las acciones puede sufrir retrasos como consecuencia de incidentes registrales, retrasos en la aprobación por parte del MAB, y otros difíciles de prever que podrían ocasionar un perjuicio al inversor.

### **3.6 Dilución de los accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente.**

Como consecuencia de esta Ampliación de Capital, aquellos accionistas que no ejerciten su derecho de suscripción preferente verán diluida su participación en el capital social de la Sociedad hasta un máximo del 14,56 %.

### **3.7 Incertidumbre sobre el desarrollo de un mercado activo para los derechos de suscripción preferente.**

Los derechos de suscripción preferente relativos al Aumento de Capital serán negociables en el Mercado Alternativo Bursátil durante un período de una semana.

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

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

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

### **3.8 Posibilidad de que la ampliación no se suscriba total o parcialmente.**

La Sociedad no ha suscrito ningún contrato de colocación o aseguramiento de la emisión. Por otra parte, no tiene conocimiento de compromisos expresos, firme e irrevocables emitidos o formulados por los miembros del órgano de administración ni de accionistas frente a la Sociedad, para suscribir y desembolsar, directa o indirectamente a través de sociedades vinculadas, en primera o segunda vuelta, durante el periodo de suscripción preferente.

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



### **III. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR**

---

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

#### **1. PERSONAS RESPONSABLES.**

##### **1.1 Identificación de las personas responsables.**

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

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

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

## **2. AUDITORES DE CUENTAS.**

### **2.1 Nombre y dirección de los auditores de cuentas.**

Las cuentas anuales individuales de Vitruvio, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 han sido auditadas por la entidad Capital Auditors and Consultants, S.L. Las cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido auditadas por Mazars Auditores, S.L.P. Los estados financieros intermedios correspondientes al primer semestre de 2016 y del mismo periodo del ejercicio 2017 han sido objeto de revisión limitada por Mazars Auditores S.L.P.

Capital Auditors and Consultants S.L. está domiciliada en la calle Juan Bravo nº 20, 1º Derecha, 28006 de Madrid con CIF B-85296754 y núm. S1886 de inscripción en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC).

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

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

Capital Auditors and Consultants SL. renunció a continuar con sus funciones de auditoría respecto a Vitruvio, cuando el volumen de trabajo requerido por el crecimiento que experimentó la compañía, lo que unido a la complejidad de sus operaciones propició un desequilibrio con el presupuesto comprometido. Por este motivo, renunciaron a su designación. En paralelo la compañía, por recomendación del MAB, estaba seleccionando candidaturas entre firmas de mayor reconocimiento y, finalmente, la Junta de accionistas de 14 de diciembre de 2016 acordó designar auditores de la sociedad a Mazars Auditores S.L.P. por plazo de tres años.

### 3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA.

La información financiera de Vitruvio contenida en el presente Documento de Registro ha sido elaborada de acuerdo con lo establecido en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto de 1514/2007, y modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como en la demás legislación mercantil vigente.

#### 3.1 Información financiera histórica seleccionada.

La información contenida en el presente epígrafe debe leerse conjuntamente con la información financiera incluida en el epígrafe 20 de la presente sección del Folleto. A continuación, se incluyen las tablas con la información financiera seleccionada de Vitruvio correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 y el terminado a 31 de diciembre de 2015 (auditados)

#### 3.2 Información financiera histórica seleccionada del balance de Vitruvio.

Las principales cifras financieras de Vitruvio para los ejercicios anuales auditados cerrados el 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, se reflejan a continuación:

euros	31.12.2016 (Auditado)	Variación %	31.12.2015 (Auditado)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>51.972.402,69</b>	<b>30,82 %</b>	<b>39.729.501,32</b>
Inmovilizado intangible	408.465,45	n.a.	0,00
Inversiones inmobiliarias	51.205.008,84	80,86 %	28.312.430,56
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	0,00	-100,00 %	11.329.887,79
Inversiones financieras	358.928,40	311,70 %	87.182,97
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>655.413,20</b>	<b>-52,22 %</b>	<b>1.371.715,18</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	222.466,01	-12,71 %	254.872,00
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	0,00	-100,00 %	425.000,00
Inversiones financieras	29.779,80	-17,02 %	35.886,40
Periodificaciones	28.345,59	117,97 %	13.004,50
Efectivo y otros activos líquidos	374.821,80	-41,70 %	642.952,28
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>52.627.815,89</b>	<b>28,04 %</b>	<b>41.101.216,50</b>

euros	31.12.2016 (Auditado)	Variación %	31.12.2015 (Auditado)
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>34.339.296,36</b>	<b>-0,86 %</b>	<b>34.638.562,17</b>
<b>Fondos Propios</b>	<b>34.339.296,36</b>	<b>-0,86 %</b>	<b>34.638.562,17</b>
Capital	30.498.830,00	0,00 %	30.498.830,00
Prima de emisión	3.710.386,29	0,00 %	3.710.386,29
Reservas	51.353,56	n.a.	-101,98
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-276.683,29	n.a.	0,00
Resultado del ejercicio	591.513,49	18,43 %	499.447,86
Dividendo a cuenta	-236.103,69	237,29 %	-70.000,00
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>15.075.176,70</b>	<b>n.a.</b>	<b>125.662,26</b>
Deudas con entidades de crédito	12.445.488,83	n.a.	0,00
Derivados	0,00		0,00
Otros pasivos financieros	365.666,74	190,99 %	125.662,26
Pasivos por impuesto diferido	2.264.021,13	n.a.	
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>3.213.342,83</b>	<b>-49,29 %</b>	<b>6.336.992,07</b>
Deudas con entidades de crédito	2.932.646,76	-51,10 %	5.997.781,58
Otros pasivos financieros	23.866,16	739,52 %	2.842,82
Acreedores comerciales y otras ctas a pagar	256.829,91	-23,65 %	336.367,67
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>52.627.815,89</b>	<b>28,04 %</b>	<b>41.101.216,50</b>

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

Euros	2016 (Auditado)	Var %	2015 (Auditado)
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>2.088.833,10</b>	<b>163,94 %</b>	<b>791.415,79</b>
Otros ingresos de explotación	22.566,60	2157,63 %	999,57
Gastos de personal	-36.361,76	-32,13 %	-53.572,92
Otros gastos de explotación	-1.079.554,93	91,59 %	-563.472,75
Amortización del inmovilizado	-354.633,87	299,81 %	-88.699,73
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>640.849,14</b>	<b>639,41 %</b>	<b>86.669,96</b>
Ingresos financieros	956,71	-99,78 %	427.876,35
Gastos financieros	-200.197,94	1225,95 %	-15.098,45
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-199.241,23</b>	<b>-148,27 %</b>	<b>412.777,90</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>441.607,91</b>	<b>-11,58 %</b>	<b>499.447,86</b>
Impuestos sobre beneficios	149.905,58	100,00 %	0,00
<b>RESULTADO EJERCICIO</b>	<b>591.513,49</b>	<b>18,43 %</b>	<b>499.447,86</b>

Las principales cifras de endeudamiento de Vitruvio se resumen en la tabla siguiente:

euros	31.12.2016 (Auditado)	Var %	31.12.2015 (Auditado)
Deuda no corriente con entidades de crédito	12.445.488,83	n.a.	0,00
<b>Deuda financiera a largo plazo</b>	<b>12.445.488,83</b>	<b>n.a.</b>	<b>0,00</b>
Deuda corriente con entidades de crédito	2.932.646,76	-51,10%	5.997.781,58
<b>Deuda financiera a corto plazo</b>	<b>2.932.646,76</b>	<b>-51,10%</b>	<b>5.997.781,58</b>
<b>Deuda Financiera Bruta<sup>6</sup></b>	<b>15.378.135,59</b>	<b>156,39%</b>	<b>5.997.781,58</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	374.821,80	-41,70%	642.952,28
<b>Tesorería e inversiones equivalentes</b>	<b>374.821,80</b>	<b>-41,70-%</b>	<b>642.952,28</b>
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>15.003.313,79</b>	<b>180,18%</b>	<b>5.354.829,30</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>34.339.296,36</b>	<b>-0,86%</b>	<b>34.638.562,17</b>

### 3.4 Información financiera seleccionada relativa a periodos intermedios

Las principales cifras de Vitruvio para los periodos de seis meses cerrados el 30 de junio de 2017 se muestran a continuación. Llamamos la atención, sobre lo ya advertido en la sección 2 apartado 1.1.4. en relación con la no comparabilidad de las partidas de balance correspondientes a los estados financieros intermedios correspondientes a 30 de junio de 2017. Ello se debe a las importantes variaciones sufridas por las partidas de balance como consecuencia de diversas operaciones corporativas acaecidas durante el primer semestre como son la ampliación de capital por compensación de créditos y muy especialmente la fusión con Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. (o CPI) que ha supuesto una adquisición de una importante cartera de inmuebles y la asunción de elevada deuda bancaria.

El órgano de administración de la Sociedad había venido clasificando los saldos dispuestos sobre las pólizas de crédito como deuda corriente con entidades de crédito con independencia del vencimiento de la obligación, por ser la póliza un instrumento típico de financiación del circulante. Y así constan en los Estados Financieros Auditados correspondientes a los ejercicios cerrados en diciembre de 2016 y 2015. Sin embargo, el uso del instrumento no difiere de los préstamos *bullet* o a una sola cuota y el órgano de administración ha reconsiderado su criterio clasificando las cantidades dispuestas en función del vencimiento o fecha de pago. Por ello, los saldos dispuestos sobre pólizas de crédito con vencimiento a más de un año se han registrado en los estados financieros intermedios a junio 2017 como deuda a largo plazo o no corriente y para facilitar la comparabilidad se ha re-expresado, con este criterio, la deuda a corto plazo en la columna relativa al cierre 2016 incluida en los Estados Financieros Intermedios no auditados. En este folleto, cuando se expresen las cantidades con arreglo al nuevo criterio se mencionarán tales cifras como re-expresadas.

La información relativa a las cifras de balance cerrado a 30 de junio de 2017 no ha sido auditada, sino sometida a mera revisión limitada y se exponen, a efectos comparativos, con las cifras a 31 de diciembre de 2016 (re-expresadas) La información relativa a la cuenta de resultados a 30 de junio de 2017 se compara con la referida al 30 de junio de 2016, ambas no auditadas.

<sup>6</sup> Los parámetros de Deuda Financiera Bruta y Deuda Financiera Neta, su determinación y conciliación se explican en el apartado 26 relativo a las Medidas Alternativas de Rendimiento o APM's por sus siglas en inglés.

euros	30.06.2017 (No Auditado)	Var %	31.12.2016 (Re-expresado)
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>98.224.559,80</b>	<b>88,99 %</b>	<b>51.972.402,69</b>
<b>I. Inmovilizado intangible</b>	<b>3.953.250,53</b>	<b>867,83 %</b>	<b>408.465,45</b>
2. Concesiones	3.003.642,93	n.a.	
4. Fondo de comercio	949.607,60	132,48 %	408.465,45
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b>	<b>93.527.463,79</b>	<b>82,65 %</b>	<b>51.205.008,84</b>
1. Terrenos	57.189.089,79	66,77 %	34.291.298,72
2. Construcciones	34.758.667,99	113,38 %	16.289.236,16
3. Inversiones inmobiliarias en curso	1.579.706,01	152,97 %	624.473,96
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>743.845,48</b>	<b>107,24 %</b>	<b>358.928,40</b>
5. Otros activos financieros l/p	743.845,48	107,24 %	358.928,40
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.591.639,22</b>	<b>142,85 %</b>	<b>655.413,20</b>
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>436.930,94</b>	<b>96,40 %</b>	<b>222.466,01</b>
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	141.594,35	456,97 %	25.422,12
3. Deudores varios	18.533,50	92,58 %	9.623,80
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	276.803,09	47,69 %	187.420,09
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>259.789,02</b>	<b>n.a.</b>	<b>29.779,80</b>
2. créditos a terceros		n.a.	18.956,71
5. Otros activos financieros	259.789,02	n.a.	10.823,09
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>10.335,00</b>	<b>-63,54 %</b>	<b>28.345,59</b>
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>884.584,26</b>	<b>136,00 %</b>	<b>374.821,80</b>
1. Tesorería	884.584,26	136,00 %	374.821,80
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>	<b>99.816.199,02</b>	<b>89,66%</b>	<b>52.627.815,89</b>

Por lo que respecta a las cifras de Patrimonio Neto y Pasivo para el periodo cerrado a 30 de junio de 2017.

euros	30.06.2017 (No Auditado)	Var %	30.12.2016 (Re-expresado)
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>58.897.812,39</b>	<b>71,52%</b>	<b>34.339.296,36</b>
<b>A-1) Fondos propios</b>	<b>59.076.941,99</b>	<b>72,04%</b>	<b>34.339.296,36</b>
<b>I. Capital</b>	<b>49.066.840,00</b>	<b>60,88%</b>	<b>30.498.830,00</b>
1. Capital escriturado	49.066.840,00	60,88%	30.498.830,00
<b>II. Prima de emisión</b>	<b>9.693.424,76</b>	<b>161,25%</b>	<b>3.710.386,29</b>
<b>III. Reservas</b>	<b>112.137,66</b>	<b>118,36%</b>	<b>51.353,56</b>
1. Legal y estatutarias	111.198,15	113,65%	52.046,80
2. Otras reservas	939,51	-235,52%	-693,24
<b>IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>	<b>-270.289,66</b>	<b>-2,31%</b>	<b>-276.683,29</b>
<b>VII. Resultado del ejercicio</b>	<b>474.829,23</b>	<b>-19,73%</b>	<b>591.513,49</b>
<b>VII. (Dividendo a cuenta)</b>	<b>0</b>	<b>n.a.</b>	<b>-236.103,69</b>
A-2) Ajustes por cambios de valor	-179.129,60	n.a.	
<b>II. Operaciones de cobertura</b>	<b>-179.129,60</b>	<b>n.a.</b>	
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>33.889.871,29</b>	<b>124,81%</b>	<b>18.007.823,46</b>
<b>II Deudas a largo plazo</b>	<b>31.686.784,80</b>	<b>147,34%</b>	<b>15.743.802,33</b>
2. Deudas con entidades de crédito l/p	30.627.010,74	146,09%	15.378.135,59
4. Derivados	179.129,60	n.a.	
5. Otros pasivos financieros l/p	880.644,46	140,83%	365.666,74
<b>IV. Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>2.203.086,49</b>	<b>-2,69%</b>	<b>2.264.021,13</b>
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>7.028.515,34</b>	<b>118,73%</b>	<b>280.696,07</b>
<b>III. Deudas a corto plazo</b>	<b>6.551.718,99</b>	<b>121,60%</b>	<b>23.866,16</b>
2. Deudas con entidades de crédito	6.185.852,83	110,93%	
5. Otros pasivos financieros	365.866,16	1432,99%	23.866,16
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>476.796,35</b>	<b>85,65%</b>	<b>256.829,91</b>
1. Proveedores	89.885,69	640,80%	12.133,62
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	75.370,49	-59,11%	184.314,28
3. Acreedores varios	42.733,11	192,04%	14.632,77
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	1.703,63	-1,61%	1.731,55
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	245.194,08	777,76%	27.933,92
7. Anticipos de clientes	21.909,35	36,22%	16.083,77
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>	<b>99.816.199,02</b>	<b>89,66%</b>	<b>52.627.815,89</b>

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

euros	30.06.2017 (No Auditado)	Var %	31.12.2016 (re-expresado)
Deuda no corriente con entidades de crédito	30.627.010,74	146,09 %	15.378.135,59
Derivados	179.129,60		
<b>Deuda financiera a largo plazo</b>	<b>30.806.140,34</b>	<b>147,53 %</b>	<b>15378.135,59</b>
Deuda corriente con entidades de crédito	6.185.852,83	110,93 %	
<b>Deuda financiera a corto plazo</b>	<b>6.185.852,83</b>	<b>110,93 %</b>	
<b>Deuda Financiera Bruta</b>	<b>36.991.993,17</b>	<b>140,55 %</b>	<b>15.378.035,59</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	884.584,26	136,00 %	374.821,80
<b>Tesorería e inversiones equivalentes</b>	<b>884.584,26</b>	<b>136,00%</b>	<b>374.821,80</b>
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>36.107.408,91</b>	<b>140,66%</b>	<b>15.003.213,79</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>58.897.812,39</b>	<b>71,51%</b>	<b>34.339.296,36</b>

Por lo que respecta a las magnitudes de la cuenta de resultados a junio de 2017 y 2016 se reflejan a continuación.

euros	30.06.2017 (No Auditado)	Var %	30.06.2016 (No Auditado)
Importe neto de la cifra de negocios	1.396.930,98	44,30%	968.102,43
Otros ingresos de explotación	7.280,48	n.a.	363,48
Gastos de personal	(40.949,85)	227,43%	(12.506,54)
Otros gastos de explotación	(505.749,18)	16,35%	(434.670,42)
Amortización del inmovilizado	(265.861,06)	42,54%	(186.456,85)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>591.651,37</b>	<b>76,70%</b>	<b>334.832,10</b>
14. Ingresos financieros	2.338,83	n.a.	-
15. Gastos financieros	(180.095,61)	187,21%	(62.705,77)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(177.756,78)</b>	<b>183,48%</b>	<b>(62.705,77)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>413.894,59</b>	<b>52,09%</b>	<b>272.126,33</b>
Impuestos sobre beneficios	60.934,64	-15,22%	71.869,82
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>474.829,23</b>	<b>38,03%</b>	<b>343.996,15</b>



#### **4. FACTORES DE RIESGO.**

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

## 5. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.

### 5.1 Historia y evolución de Vitruvio.

#### 5.1.1. Nombre legal y comercial.

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

#### 5.1.2 Lugar y número de registro.

Vitruvio Real Estate Socimi S.A se constituyó con fecha 3 de junio de 2014 por tiempo indefinido como sociedad anónima en España bajo la denominación 7 Vitrubio Proyectos e Inversiones, S.A. en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Rodrigo Tena Arregui, bajo el número 974 de su protocolo, inscrita con fecha 11 de junio de 2014 en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 32.358, Folio 70, Hoja M-582499, Inscripción 1ª.

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

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

#### 5.1.3 Fecha de constitución y periodo de actividad de Vitruvio.

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

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

Datos	Referencia de Vitruvio
Domicilio:	Calle Claudio Coello, 50-5ª Exterior 28001 Madrid
Teléfono:	914 317 077
Forma Jurídica:	Carácter mercantil y reviste forma jurídica de Sociedad Anónima
LEI	959800A98MK74LQF6U49
Legislación aplicable:	La Sociedad está sujeta a la vigente Ley de Sociedades de Capital, a la Ley de Mercado de valores, a la Ley 11/2009, a las circulares del MAB y demás normativa que se describe en los párrafos posteriores.
País de Constitución:	España

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

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

La Sociedad está sujeta a la regulación del régimen especial fiscal de Sociedades Anónimas Cotizadas del Mercado Inmobiliario (SOCIMI) regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Adicionalmente, las actividades desarrolladas por la Sociedad, que de conformidad con su objeto social comprenden la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyéndose la actividad de promoción y rehabilitación de edificios, están sujetas a la legislación aplicable a su rama de actividad (tanto estatal como autonómica) que se resume a continuación:

En primer lugar, en el ámbito estatal resulta aplicable el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que impone a los agentes que intervienen en el proceso de transformación y desarrollo del suelo determinadas obligaciones y responsabilidades, para tales objetos.

Asimismo, resultan aplicables la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación desarrollada por el "Código Técnico de la Edificación" aprobado mediante el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en lo que se refiere a los requisitos básicos que en el proceso de construcción y edificación deben satisfacerse con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente en materia de edificación, fijando los criterios relativos a seguridad y habitabilidad, y también el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, así como, adicionalmente, la normativa especial en materia de seguridad y salud en el trabajo así como de prevención del blanqueo de capitales.

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

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

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

de dichos permisos suelen diferir en función de la normativa local aplicable.

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

El 3 de junio de 2014 se constituyó la Sociedad bajo la denominación 7 Vitrubio Proyectos e Inversiones, S.A. en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, D. Rodrigo Tena Arregui, bajo el número 974 de su protocolo, inscrita, con fecha 11 de junio de 2014, en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 32.358, Folio 70, Sección 8, Hoja M-582499, Inscripción 1ª.

El 10 de julio de 2014 la Junta General Extraordinaria de Accionistas adoptó el acuerdo de optar por la aplicación a la Sociedad del régimen fiscal de las SOCIMIs, regulado por la Ley de SOCIMIs, por lo que procedió a cambiar su denominación social a la denominación 7 Vitruvio Proyectos e Inversiones SOCIMI, S.A.

El 30 de julio de 2015, la Junta General aprobó el traslado del domicilio social al nuevo domicilio social, se adopta la denominación social actual y se aprueba la fusión con la entidad Apartamentos Redondo, S.A. Dicha entidad era la propietaria de un edificio en calle Sagasta de Madrid que, como consecuencia de la fusión, se integró en el activo de Vitruvio.

En octubre de 2015 la sociedad adquirió el 30% de las acciones de Brumana, S.A. por un precio de 3.390.000 euros pagado en efectivo. El 11 de noviembre de 2015 la Junta General aprobó un canje de valores por el que la compañía adquiriría el resto de las acciones de Brumana, S.A., entregando a sus socios acciones de Vitruvio que ampliaba capital por valor de 7.910.000 euros comprensivos de capital y prima de emisión. De esta manera Vitruvio paso a ser titular del 100% de las acciones de Brumana, S.A. Posteriormente, en enero 2016, Brumana, S.A. fue absorbida traspasando en bloque todo su patrimonio a Vitruvio. Dicha fusión implicó el traspaso de sus inmuebles cuyos detalles se incluyen en el cuadro del apartado 5.2.1.

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

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

## 5.2. Inversiones.

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

Vitruvio centra su actividad en la explotación de activos inmobiliarios en régimen de alquiler. Las inversiones realizadas en los ejercicios dentro del ámbito del presente documento de registro se agrupan en inversiones inmobiliarias, a excepción de un derecho de superficie sobre el que se hay un inmueble en arrendamiento, que se ha registrado contablemente como concesión administrativa. La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. La política de inversiones de la Sociedad ha estado condicionada durante los años 2015 a 2017 por la situación del mercado inmobiliario y la situación económica española general. Los precios de adquisición pagados se detallan más adelante, así como en la tabla incluida en el apartado 5.2.1.

Ejercicio 2015: la composición de los movimientos habidos durante el ejercicio 2015 en el epígrafe inversiones inmobiliarias ha sido el siguiente:

	31.12.14 (auditado)	Altas/Dotación	Fusión	31.12.15 (Auditado)
<b>Coste</b>				
Terrenos	6.742.237,97 947.280,90	6.851.156,92	6.653.065,32	20.246.460,21
Construcciones		2.763.373,19	4.418.273,72	8.128.934,81
Inversiones inmobiliarias en curso	-	33.547,54	-	33.547,54
<b>TOTAL</b>	<b>7.689.525,87</b>	<b>9.648.077,65</b>	<b>11.071.339,04</b>	<b>28.408.942,56</b>
<b>Amortización Acumulada</b>				
Construcciones	-7.812,27	-88.699,73	-	-96.512,00
<b>TOTAL</b>	<b>-7.812,27</b>	<b>-88.699,73</b>	<b>-</b>	<b>-96.512,00</b>
<b>VALOR NETO</b>	<b>7.681.713,60</b>	<b>9.559.377,92</b>	<b>11.071.339,04</b>	<b>28.312.430,56</b>

Durante el ejercicio 2015 tuvieron lugar las siguientes transacciones:

- (i) Compra local de oficinas en calle General Álvarez de Castro 26, de Madrid, adquirido en fecha 25 de marzo de 2015, destinado al arrendamiento desde su adquisición. El precio de adquisición fue de 1.496.921 euros;
- (ii) Compra local comercial en calle Bravo Murillo 174-176 y 178 de Madrid, adquirido en fecha 25 de marzo de 2015, destinado al arrendamiento desde su adquisición y por un precio de 1.630.000 euros;
- (iii) Compra locales comerciales en calle Marqués de la Ensenada 16 de Madrid, adquiridos el día 5 de mayo de 2015, destinados al arrendamiento desde su adquisición por un precio de 945.000 euros;
- (iv) Adquisición del edificio en calle Sagasta 24 de Madrid, por fusión

- con la entidad Apartamentos Redondo, S.A. en fecha 7 de julio de 2015, destinado al arrendamiento desde su adquisición;
- (v) Compra vivienda unifamiliar en calle Santa Eulalia del Rio 7, de Ibiza, adquirido el día 14 de julio de 2015, destinado al arrendamiento desde su adquisición, por un precio de 1.800.000 euros; y
- (vi) Compra edificio de oficinas en la calle Javier Ferrero 9, de Madrid, en fecha 9 de octubre de 2015, por 3.062.950 euros destinado al arrendamiento desde su adquisición.

Como consecuencia de estas operaciones, la Sociedad aumentó sus inversiones inmobiliarias netas en 20.630.716,96 euros respecto al ejercicio anterior.

Adicionalmente se adquiere el 100% de las acciones de la entidad Brumana, S.A. que es posteriormente absorbida y que es titular de diversos inmuebles que se detallan más adelante.

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

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

Durante el ejercicio 2016 tuvieron lugar las siguientes transacciones:

- (i) Integración de los inmuebles de Brumana, S.A. por absorción de esta última por Vitruvio. Con esta fusión se incorporan dos locales comerciales y una oficina en la calle Goya 5-7, cinco oficinas y cinco plazas de garaje en la calle López de Hoyos 10, tres viviendas en la Avenida de Valladolid,57-59 y tres trasteros en la calle General Pardiñas 67 todo ello en Madrid;
- (ii) Compra inmueble en calle Fernández de la Hoz 52 de Madrid, por un precio de 6.200.000 euros destinado al arrendamiento desde su adquisición. La compra se realizó con financiación externa instrumentada en un préstamo con garantía hipotecaria sobre el inmueble sito en calle Sagasta 24; y
- (iii) Compra inmueble en calle Infanta Mercedes 31 de Madrid, adquirido por un precio de 2.240.000 euros destinado al

arrendamiento desde su adquisición y financiado mediante préstamo cuya garantía hipotecaria es el inmueble sito en calle Goya 5-7.

Adicionalmente con el primero de los préstamos mencionados en el apartado anterior, de 9.000.000 euros de principal, Vitruvio ha iniciado obras de rehabilitación en el inmueble sito en Sagasta 24, cuyo coste está estimado en 3.000.000 de euros.

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

	31.12.16 (Auditado)	Altas/Dotación	Fusión	30.06.17 (No Auditado)
<b>Coste</b>				
Terrenos	34.291.298,72	6.376.081,29	16.521.709,78	57.189.089,79
Construcciones	16.694.997,07	1.690.856,00	17.000.290,22	35.386.143,29
Inversiones inmobiliarias en curso	624.473,96	955.232,05		1.579.706,01
<b>TOTAL</b>	<b>51.610.769,75</b>	<b>9.022.169,34</b>	<b>33.522.000,00</b>	<b>94.154.939,09</b>
<b>Amortiz. Acumulada</b>				
Construcciones	-405.760,91	-221.714,39		-627.475,30
<b>TOTAL</b>	<b>-405.760,91</b>	<b>-221.714,39</b>		<b>-627.475,30</b>
<b>VALOR NETO</b>	<b>51.205.008,84</b>	<b>8.800.454,95</b>	<b>33.522.000,00</b>	<b>93.527.463,79</b>

Durante el primer semestre del ejercicio 2017 tuvieron lugar las siguientes transacciones:

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

Administrativas) a 30 de junio de 2017 por un valor bruto de 3.020.612,52 Amortización Acumulada 16.923,62 €.

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

Desde el 30 de junio hasta el día de registro de este folleto se ha producido una única desinversión correspondiente a la venta del local comercial sito en Valencia, en la calle Justicia 5, por una cantidad que asciende a 260.000 euros. De dicha cantidad, 220.000 euros se han dedicado a la cancelación parcial de la línea de crédito del Banco BBVA que tenía como garantía hipotecaria el referido local.

A continuación, se detalla la cartera de activos a fecha 30 de junio de 2017 con indicación de su valor neto contable a dicha fecha y de los precios y fechas de adquisición, así como el NAV (net Asset Value) de la compañía calculado por el Consejo de Administración de acuerdo con los estándares EPRA.

Inmueble	Localización	Tipología	Adquisición	Precio de Adquisición	Valor Neto Contable 30.06.2017 (No Auditado)	Importe Bruto de Valoración (GAV)
Ayala 101	Madrid	Edificio completo	15/07/2014	6.600.000	7.085.925,17	9.802.000
Segovia 8	Madrid	Local comercial	29/09/2014	1.149.500	984.488,91	971.000
Gral Álvarez de Castro 26	Madrid	Oficina	25/03/2015	1.496.921	1.601.762,28	2.595.000
Bravo Murillo 174	Madrid	Local comercial	25/03/2015	1.630.000	1.698.415,23	1.801.000
Marqués de Ensenada 26	Madrid	Local de restauración	05/05/2015	945.000	1.047.090,30	1.224.000
Ático Ibiza	Sta Eulalia. Ibiza	Ático residencial	14/07/2015	1.800.000	1.811.152,29	2.185.567,95
Sagasta 24	Madrid	Edificio completo	09/09/2015	Adquirido por Fusión Apartamentos Redondo, SA	10.965.326,15	15.857.000
Javier Ferrero 9	Madrid	Edificio oficinas	16/10/2015	3.062.950	3.149.404,27	3.261.000
General Pardiñas 67	Madrid	Trasteros	15/12/2015	Adquirido por Fusión Brumana, S.A	33.457,19	21.000
Goya 5	Madrid	Local comercial	18/12/2015	Adquirido por Fusión Brumana, S.A.	3.509.503,66	2.867.000
Goya 5	Madrid	Oficina	18/12/2015	Adquirido por Fusión Brumana, S.A.	5.484.472,95	5.202.432,10
Goya 7	Madrid	Oficina	18/12/2015	Adquirido por Fusión Brumana, S.A.	1.553.218,17	1.443.000
Av. Valladolid 57/59	Madrid	Vivienda	18/12/2015	Adquirido por	1.107.101,84	1.157.000

<sup>7</sup> El activo de Mercamadrid es una concesión administrativa consistente en un derecho de superficie sobre la que hay una construcción que se encuentra arrendada. Por las condiciones intrínsecas de la concesión, vida económica del activo y la comparación de los valores actualizados de los flujos y valores de mercado se ha registrado como Concesión Administrativa aun cuando el activo es apto para computar como activo inmobiliario en el Régimen SOCIMI. Se incluye en la valoración del GAV.



López de Hoyos 10	Madrid	Oficina	18/12/2015	Fusión Brumana, S.A. Adquirido por Fusión Brumana, S.A.	1.729.995,63	979.000
Fdez. de la Hoz 52	Madrid	Oficina	11/05/2016	6.200.000	6.390.356,92	7.009.000
Infanta Mercedes 31	Madrid	Oficina	28/07/2016	2.240.000	2.281.190,95	2.284.000
Paseo Ermita del Santo 14	Madrid	Edificio completo	06/04/2017	7.600.000	7.758.268,68	7.726.000
Justicia 5	Valencia	Local comercial	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI, S.A. <sup>8</sup>	251.814,57	250.000
San Bernardo 17	Las Palmas	Local comercial	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI, S.A	302.234,31	300.000
Zurbano 56	Madrid	Local comercial	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI, S.A	584.502,06	580.000
Lagasca 80	Madrid	Local comercial	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI, S.A	866.933,13	860.000
Parque Comercial Artea	Leioa	Local comercial	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI, S.A	4.875.190,05	4.840.000
Av. Constitución 102-104	Casteldefells	Local comercial	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI, S.A	785.720,92	780.000
Rambla Anselm J.A Clavé 4	Cornellà de LL.	Local comercial	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI, S.A	614.602,84	610.000
Mossen Jaume Soler 5	Cornellà de LL.	Local comercial	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI, S.A	715.255,34	710.000
Rambla Celler 83-85	Sant Cugat	Local comercial	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI, S.A	1.108.163,30	1.100.000
Montecarlo	Pineda del Mar	Local comercial	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI, S.A	644.793,47	640.000
Doctor Reig 44	Viladecans	Local comercial	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI, S. A	453.314,05	450.000
Diego López de Haro 61	Bilbao	Local comercial	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI, S. A	6.314.874,20	6.270.000
Av. De la Habana 41	Orense	Local comercial	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI, S. A	1.723.288,17	1.710.000
Mayor Principal 21	Palencia	Local comercial	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI, S. A	624.027,22	620.000
San Torcuato 12	Zamora	Local comercial	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI, S. A	643.754,56	640.000
Juan Carlos I 4	Badajoz	Local comercial	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI, S. A	2.024.822,88	2.010.000

<sup>8</sup> Las siglas CPI, S.A hacen referencia a Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S. A.

Gran Vía 43	Salamanca	Local comercial	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI, S. A	1.289.300,96	1.280.000
Torneros 74	Getafe	Industrial/Logístico	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI, S. A	4.799.907,79	4.770.000
Encofradores 4	Yunquera del H.	Industrial/Logístico	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI, S. A	5.134.127,37	5.102.000
<b>Total</b>					<b>91.947.757,78</b>	<b>99.907.000</b>
Inversiones Inmobiliarias en curso					1.579.706,01	
Mercamadrid	Madrid	Industrial/Logístico	01/06/2017	Adquirido por Fusión CPI, S.A	3.003.642,93	2.996.000
<b>TOTAL</b>					<b>96.531.106,72</b>	<b>102.903.000</b>
NAV Net Asset Value						<b>66.167.696</b>

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

Actualmente la sociedad está analizando diversas opciones de inversión en activos inmobiliarios de carácter residencial, oficinas y comercial.

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

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

## 6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DE VITRUVIO.

### 6.1 Actividades principales.

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

La Sociedad inició su actividad en junio de 2014 y desde entonces ha ido realizando sucesivas adquisiciones que le han permitido conformar la cartera de inmuebles que cuya composición a 30 de junio de 2017 se detalla a continuación. Todos los inmuebles son bienes urbanos destinados al arrendamiento, si bien en los edificios de la calle Sagasta y de la calle Fernández de la Hoz se están realizando obras de intensificación de uso lo que no permite el arrendamiento del 100% su superficie. La sociedad no posee terrenos para la promoción inmobiliaria.

Inmueble	Arrendatarios	Plazo Contractual	Unidades y Usos					Superficie construida m <sup>2</sup>	% Ocupación
			Vivienda	Trastero	Garaje	Local	Oficina		
Ayala 101	Múltiples	Varios	30	10	0	4	0	2.887	93,30 %
Segovia 8	Único	2026	0	0	0	1	0	416	100 %
Gral Álvarez de Castro 26	Único	2024	0	0	4	0	1	1.384	100 %
Bravo Murillo 174	Único	2019	0	1	0	1	0	273	100 %
Marqués de la Ensenada, 16	Único	2031	0	0	0	1	0	567	100 %
Ático Ibiza	Único	2018	1	1	2	0	0	428	100 %
Sagasta 24	Múltiples	Varios	12	0	0	4	1	4.432	13,71 %
Javier Ferrero 9	Único	2019	0	0	16	0	1	2.107	100 %
General Pardiñas 67	Varios	Varios	0	3	0	0	0	-n.d.	33 %
Goya 5	Único	2023	0	0	0	1	0	446	100 %
Goya 5	Único	2019	0	0	0	0	1	1.126	100 %
Goya 7	Único	2017	0	1	0	0	1	301	99,63 %
Av. Valladolid 57/59	Varios	Varios	3	0	3	0	0	290	100 %
López de Hoyos 10	Varios	Varios	0	0	5	0	5	392	100 %
Fdez. de la Hoz 52	Único	2017	0	0	21	0	6	3.129	77,57%
Infanta Mercedes 31	Único	2018	12	0	21	0	12	1.525	64,48 %
Paseo Ermita del Santo 14	Múltiples	Varios	38	0	0	0	4	3.956	100 %
Justicia 5	Único	Desocupado	0	0	0	1	0	129	0 %
San Bernardo 17	Único	2020	0	0	0	1	0	155	100 %
Zurbano 56	Único	2026	0	0	0	1	0	159	100 %
Lagasca 80	Único	2019	0	0	0	1	0	85	100 %
Parque Comercial Artea	Único	2026	0	0	0	1	0	1.028,09	100 %
Av. Constitución 102-104	Único	2021	0	0	0	1	0	350	100 %
Rambla Anselm J.A Clavé 4	Único	2021	0	0	0	2	0	295	100 %
Mossen Jaume Soler 5	Único	2021	0	0	0	1	0	294	100 %
Rambla Celler 83-85	Único	2021	0	0	0	1	0	485	100 %
Montecarlo	Único	2021	0	0	0	1	0	287	100 %

Doctor Reig 44	Único	2021	0	0	0	1	0	220	100 %
Diego López de Haro 61	Múltiples	Varios	0	0	0	3	0	639,74	100 %
Av. de la Habana 41	Único	2026	0	0	0	1	0	494	100 %
Mayor Principal 21	Único	2026	0	0	0	1	0	136	100 %
San Torcuato 12	Único	2026	0	0	0	1	0	251	100 %
Juan Carlos I 4	Único	2026	0	0	0	3	0	957	100 %
Gran Vía 43	Único	2026	0	0	0	1	0	338	100 %
Torneros 74	Único	2020	0	0	0	1	0	6.668	100 %
Mercamadrid	Múltiples	Varios	0	0	0	1	0	7.613	100 %
Yunquera del Henares	Único	2018	0	0	0	1	0	13.733	100 %

### 6.1.2 Nuevos productos o actividades significativas.

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

### 6.2 Principales mercados en los que compete Vitruvio.

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

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

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

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

No existen patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros que sean importantes para la actividad empresarial o para la rentabilidad del emisor. No obstante, la realización de determinadas actuaciones en los activos inmobiliarios, como la rehabilitación e intensificación de uso que se lleva a cabo, por ejemplo, en el edificio de Sagasta requiere de autorizaciones urbanísticas y licencias de obras. En la actualidad, dichas licencias están concedidas para los fines mencionados.

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

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

## **7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA.**

### **7.1 Descripción del grupo en el que se integra Vitruvio.**

La sociedad no forma parte de ningún grupo de sociedades.

### **7.2 Sociedades dependientes de Vitruvio.**

Vitruvio no tiene participación en sociedades dependientes.

## 8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO.

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

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

Vitruvio dispone, a 30 de junio de 2017 y a cierre del ejercicio 2016 de las siguientes inversiones inmobiliarias:

	30.6.2017	31.12.16
<b>Coste</b>		
Terrenos	57.189.089,79	34.291.298,72
Construcciones	35.386.143,29	16.694.997,07
Inversiones inmobiliarias en curso	1.579.706,01	624.473,96
<b>TOTAL</b>	<b>94.154.939,09</b>	<b>51.610.769,75</b>
<b>Amortización Acumulada</b>		
Construcciones	-627.475,30	-405.760,91
<b>TOTAL</b>	<b>-627.475,30</b>	<b>-405.760,91</b>
<b>Valor Neto</b>	<b>93.527.463,79</b>	<b>51.205.008,84</b>

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

En dicho cuadro no se incluye una concesión administrativa de uso sobre un inmueble que se encuentra arrendado que está registrado contablemente como inmovilizado intangible con un valor bruto de 3.020.612,52 euros y con una amortización acumulada de 16.969,59 euros a junio 2017

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

Inmueble	Préstamo/ póliza garantizada <sup>9</sup>	Vencimiento	Cantidad dispuesta/pendiente	Importe Bruto de Valoración(GAV) 30.6.17
Ayala 101	Póliza Bankinter (I)	31/10/2019	4.336.934,50	9.802.000,00
Sagasta	Préstamo Bankinter (II)	11/05/2031	9.000.000,00	15.857.000,00
Goya 5	Préstamo Bankia	04/08/2031	3.600.000,00	5.196.000,00
Justicia 5				250.000,00
San Bernardo				300.000,00
Zurbano	Póliza BBVA (I) <sup>10</sup>	10/06/2020	1.556.390,77	580.000,00
Lagasca				860.000,00
TOTAL PÓLIZA BBVA (I)			1.556.390,77	1.990.000,00
Parque Comercial Artea	Póliza Sabadell (II)	06/02/2022	0,00	4.840.000,00
Av. Constitución 102-104				780.000,00
Rambla Anselm J.A Clavé 4				610.000,00
Mossen Jaume Soler 5	Póliza Sabadell (I) <sup>11</sup>	30/09/2022	1.400.567,02	710.000,00
Rambla Celler 83-85				1.100.000,00
Montecarlo				640.000,00
Doctor Reig 44				450.000,00
TOTAL POLIZA SABADELL (I)			1.400.567,02	4.290.000,00
Diego López de Haro 61	Préstamo Caixa Geral (I)	23/12/2026	2.699.735,41	6.270.000,00
Av. de la Habana	Préstamo Caixa Geral (II)	23/12/2026	939.747,04	1.710.000,00
Mayor Principal 21	Préstamo Caixa Geral (III)	23/12/2026	315.636,81	620.000,00
San Torcuato	Préstamo Caixa Geral (IV)	23/12/2026	358.691,89	640.000,00
Juan Carlos I	Préstamo Caixa Geral (V)	23/12/2026	1.119.914,43	2.010.000,00
Gran Vía 43	Préstamo Caixa Geral (VI)	23/12/2026	762.019,20	1.280.000,00
Torneros 74	Póliza Bankinter (III)	05/08/2022	1.949.215,32	4.770.000,00
Mercamadrid	Póliza BBVA (II)	10/12/2019	1.743.181,58	2.996.000,00
Encofradores 4	Póliza Santander (I)	30/06/2023	2.675.031,58	5.102.000,00
<b>TOTAL</b>			<b>32.457.065,55</b>	<b>67.373.000,00</b>

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

No hay ningún aspecto medioambiental que pueda afectar a la Sociedad.

<sup>9</sup> Los números romanos indicados en los préstamos o pólizas hacen referencia a operaciones distintas aun cuando se contraten con la misma entidad.

<sup>10</sup> Esta póliza tiene como garantía hipotecaria varios inmuebles de la Sociedad.

<sup>11</sup> Esta póliza tiene como garantía hipotecaria varios inmuebles de la Sociedad.

## **9. ANÁLISIS OPERATIVO Y FINANCIERO.**

### **9.1 Situación financiera.**

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

### **9.2 Resultado de explotación.**

Las principales variaciones entre los resultados reflejados en los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2017 y los correspondientes al mismo periodo de 2016, así como las correspondientes a los estados financieros auditados se encuentran explicadas en el punto 20.1.



## 10. RECURSOS DE CAPITAL.

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

#### 10.1.1 Patrimonio Neto.

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

euros	30.06. 2017 Revisión Limitada	Var %	2016 Auditado	Var %	2015 Auditado
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>58.897.812,39</b>	<b>71,52 %</b>	<b>34.339.296,36</b>	<b>-0,86%</b>	<b>34.638.562,17</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>59.076.941,99</b>	<b>72,04 %</b>	<b>34.339.296,36</b>	<b>-0,86%</b>	<b>34.638.562,17</b>
Capital	49.066.840,00	60,88 %	30.498.830,00	0,00%	30.498.830,00
Prima de emisión	9.693.424,76	161,25 %	3.710.386,29	0,00%	3.710.386,29
Reservas	112.137,66	118,36 %	51.353,56	n.a.	-101,98
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-270.289,66	-2,31 %	-276.683,29	-100,00%	0,00
Resultado del ejercicio	474.829,23	-19,73 %	591.513,49	18,43%	499.447,86
Dividendo a cuenta		-100,00 %	-236.103,69	237,29%	-70.000,00
<b>Ajustes por cambio de valor de instrumentos de cobertura</b>	<b>-179.129,60</b>	<b>n.a.</b>	<b>0</b>		<b>0</b>

Al 30 de junio de 2017 el Capital social escriturado de Vitruvio asciende a 49.066.840 euros y está representado por 4.906.684 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas y representadas mediante anotaciones en cuenta. Las acciones incorporan todas ellas idénticos derechos políticos y económicos.

A 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 el capital social de la Sociedad ascendía a 30.498.830 euros, representados por 3.049.883 acciones de 10 euros de valor nominal cada una

#### 10.1.2 Endeudamiento y Tesorería.

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

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

euros	30.06.17 (No Auditado)	Var %	31.12.16 Re-expresado
Deuda no corriente con entidades de crédito	30.627.010,74	146.09%	<b>15.378.135,59</b>
Derivados	179.129,60		
<b>Deuda financiera a largo plazo</b>	<b>30.806.140,34</b>	147.53%	<b>15.378.135,59</b>
Deuda corriente con entidades de crédito	6.185.852,83	n.a.	0,00
<b>Deuda financiera a corto plazo</b>	6.185.852,83	n.a.	<b>0,00</b>
<b>Deuda Financiera Bruta</b>	<b>36.991.993,17</b>	140,55%	<b>15.378.135,59</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	884.584,26	136,00%	374.821,80
<b>Tesorería e inversiones equivalentes</b>	<b>884.584,26</b>	136,00%	<b>374.821,80</b>
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>36.107.408,91</b>	<b>140,66%</b>	<b>15.003.313,79</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>58.897.812,39</b>	<b>71,51%</b>	<b>34.339.296,36</b>

La siguiente tabla muestra la evolución de las magnitudes incluidas en la información histórica auditada.

euros	2016 (Auditado)	Var %	2015 (Auditado)
Deuda no corriente con entidades de crédito	12.445.488,83	n.a.	0,00
<b>Deuda financiera a largo plazo</b>	<b>12.445.488,83</b>	n.a.	<b>0,00</b>
Deuda corriente con entidades de crédito	2.932.646,76	-51,10%	5.997.781,58
<b>Deuda financiera a corto plazo</b>	<b>2.932.646,76</b>	<b>-51,10%</b>	<b>5.997.781,58</b>
<b>Deuda Financiera Bruta</b>	<b>15.378.135,59</b>	<b>156,39%</b>	<b>5.997.781,58</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	374.821,80	-41,70%	642.952,28
<b>Tesorería e inversiones equivalentes</b>	<b>374.821,80</b>	<b>-41,70%</b>	<b>642.952,28</b>
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>15.003.313,79</b>	<b>180,18%</b>	<b>5.354.829,30</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>34.339.296,36</b>	<b>-0,86%</b>	<b>34.638.562,17</b>

El órgano de administración de la Sociedad había venido clasificando los saldos dispuestos sobre las pólizas de crédito, como deuda corriente con entidades de crédito con independencia del vencimiento de la obligación, por ser la póliza un instrumento típico de financiación del circulante. Y así constan en los Estados Financieros Auditados correspondientes a los ejercicios cerrados en diciembre de 2016 y 2015. Sin embargo, el uso del instrumento no difiere de los préstamos *bullet* o a una sola cuota y el órgano de administración ha reconsiderado su criterio clasificando las cantidades dispuestas en función del vencimiento o fecha de pago. Por ello, los saldos dispuestos sobre pólizas de crédito con vencimiento a más de un año se han registrado en los estados financieros intermedios a junio 2017 como deuda a largo plazo o no corriente.

Como resultado de ello, durante el primer semestre del 2017, se han reclasificado 2.932.646,76 euros a largo plazo que, en los Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio 2016, estaban clasificados a corto plazo. El vencimiento de esta deuda es 2019. A efectos comparativos, en los estados financieros intermedios a junio 2017 se ha re-expresado la columna correspondiente a diciembre de 2016.

La deuda financiera neta se calcula como la suma de la deuda financiera a Largo Plazo y la deuda Financiera Corto Plazo disminuida en la tesorería e Inversiones equivalentes.

### 10.1.3 Evolución de la deuda financiera a corto plazo.

(i) Deudas con entidades de crédito:

La Sociedad tiene, a fecha 30 de junio de 2017, la deuda a corto plazo con entidades de crédito que se detalla en la siguiente tabla. Tras la misma se detallarán las distintas líneas de crédito o préstamos de los que proceden.

<b>Pólizas/Préstamos</b>	<b>30.06.2017 No Auditado</b>	<b>Incorporaciones/ Traspasos</b>	<b>31.12.2016 (Auditado)</b>
Saldo dispuesto Póliza Bankinter (I)	0,00	-2.932.646,76 €	2.932.646,76 <sup>12</sup> €
Saldo dispuesto Póliza Puente Santander (II)	4.561.179,59 €	4.561.179,59 €	
Saldo Dispuesto Pólizas CPI	652.329,78 €	652.329,78 €	
Vencimientos c/p Préstamos CPI	914.980,70 €	914.980,70 €	
Intereses devengados	57.362,76 €	57.362,76 €	
<b>TOTAL</b>	<b>6.185.852,83 €</b>	<b>3.253.206,07 €</b>	<b>2.932.646,76 €</b>

A continuación, se desglosan lo datos anteriores

- (a) Préstamos: Vitruvio se ha subrogado, tras la absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, en la deuda de los préstamos suscritos por la absorbida, todos ellos con la entidad Caixa Geral cuyos vencimientos a corto plazo son los siguientes:

<b>Entidad financiera</b>	<b>Importe total del préstamo</b>	<b>Garantía Hipotecaria</b>	<b>Exigible a c/p 30.06.2017</b>
Caixa Geral (I)	4.392.261,40 €	Diego López de Haro	398.693,90 €
Caixa Geral (II)	1.528.896,00 €	Av. De la Habana	138.780,80 €
Caixa Geral (III)	513.516,80 €	Mayor Principal 21	46.612,89 €
Caixa Geral (IV)	583.564,00 €	San Torcuato	52.971,21 €
Caixa Geral (V)	1.822.014,40 €	Juan Carlos I	165.387,70 €
Caixa Geral (VI)	1.239.747,20 €	Gran Vía 43	112.534,20 €
<b>TOTAL</b>	<b>10.079.999,80 €</b>		<b>914.980,70 €</b>

- (b) Pólizas: Para la adquisición del inmueble situado en Madrid Río, Vitruvio suscribió una línea de crédito puente con el Banco Santander S.A (Santander (II)) con vencimiento en fecha 6 de octubre de 2017 renovada hasta 6 de diciembre de 2017 y que asciende a la cantidad de 4.600.000 euros. A 30 de junio de 2017 se había dispuesto 4.561.179,59 de dicha póliza.

Igualmente, tras la fusión, Vitruvio se subrogó en calidad de deudor en las líneas de crédito que CPI tenía suscritas con diversas entidades bancarias. Los contratos que rigen dichas líneas de crédito estipulan reducciones en los

<sup>12</sup> La póliza vence en 2019, pero, como ya se explicó, al cierre del ejercicio 2016 se consideró deuda a corto plazo. En los Estado Financieros Intermedios a junio 2017 se reclasificó a largo.

límites o cantidades disponibles con obligación de devolución en caso de haber sido dispuestas que suponen obligaciones a corto plazo que se detallan a continuación.

euros		
Entidad financiera	Límite del crédito	Exigible a c/p 30.06.2017
BBVA (II)	3.250.000	177.265,88
Bankinter (III)	1.952.111	237.532,32
Santander (I)	2.681.250	237.531,58
<b>TOTAL</b>	<b>7.883.361</b>	<b>652.329,78</b>

#### 10.1.4 Evolución de la deuda financiera a largo plazo.

(i) Deudas con entidades de crédito:

La Sociedad tiene, a fecha 30 de junio de 2017, la deuda a largo plazo con entidades de crédito que se detalla en la siguiente tabla. Tras la misma se detallarán las distintas líneas de crédito o préstamos de los que proceden.

Entidad financiera	Límite del crédito/préstamo	Saldo dispuesto/pendiente cuyo Repago está fijado l/p	
		30.06.2017	31.12.2016
Préstamo Bankinter (II)	9.000.000 €	8.892.677,06 €	8.892.677,06 €
Préstamo Bankia	3.600.000 €	3.552.811,77 €	3.552.811,77 €
Préstamos Caixa Geral	10.079.999,80 €	5.248.569,45 €	0,00 €
Póliza Bankinter (I)	6.000.000 €	4.336.934,50 €	0,00 €
Póliza BBVA (I)	3.700.000 €	1.548.492,36 €	0,00 €
Póliza BBVA (II)	1.743.188 €	1.561.283,00 €	0,00 €
Póliza Sabadell (I)	2.276.720 €	1.377.655,30 €	0,00 €
Póliza Bankinter (III)	1.952.111 €	1.688.428,55 €	0,00 €
Póliza Santander (I) <sup>13</sup>	2.681.250 €	2.420.158,75 €	0,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>41.033.269 €</b>	<b>30.627.010,74 €</b>	<b>12.445.488,83 €</b>

A continuación, se detallan los datos del cuadro anterior

(a) Préstamos: La Sociedad, a 30 de junio de 2017, tiene dos préstamos suscritos durante el año 2016 y seis préstamos provenientes de CPI todos ellos con garantía hipotecaria con las siguientes condiciones:

(i) Préstamo concedido por Bankinter (Bankinter (II) en mayo de 2016 por un principal de 9 millones de euros, con un período de carencia en el pago de principal hasta mayo de 2019, con amortización mensual hasta mayo de 2031 y con un tipo de variable referenciado al Euribor a 12 meses más 1,70 puntos porcentuales. Los gastos de concesión fueron de 114.620,77 de los cuales se imputaron 7.297,83 al ejercicio 2016. Los intereses devengados en el ejercicio 2016 ascienden a 89.250 euros. La garantía hipotecaria de este préstamo es el inmueble situado en la

<sup>13</sup> Ver nota 9 sobre la explicación del uso de números romanos para las diversas pólizas.

calle Sagasta 24 de Madrid y adicionalmente la cesión de rentas de alquiler.

(ii`) Préstamo concedido por Bankia en agosto de 2016 por un principal de 3,6 millones de euros, con un período de carencia en el pago del principal hasta agosto de 2019, con amortización mensual hasta julio de 2031 y con un tipo de variable referenciado al Euribor a 6 meses más 1,70 puntos porcentuales. Los gastos de concesión fueron de 49.415,26 de los cuales se imputaron 2.227,03 al ejercicio 2016. Los intereses devengados en el ejercicio 2016 ascienden a 20.400 euros. La garantía hipotecaria de este préstamo es el inmueble de oficina sito en la calle Goya 5-7 de Madrid.

(iii`) Vitruvio se ha subrogado en los 6 préstamos con el Banco Caixa Geral S.A que CPI suscribió en diciembre de 2006, con fecha de vencimiento de diciembre de 2026 cuyas condiciones están descritas en el apartado anterior y que se muestran en la siguiente tabla.

Entidad financiera	Importe total del préstamo	Garantía Hipotecaria	Exigible a l/p 30.06.2017
Caixa Geral (I)	4.392.261,40 €	Diego López de Haro	2.301.041,51 €
Caixa Geral (II)	1.528.896,00 €	Av. De la Habana	800.966,24 €
Caixa Geral (III)	513.516,80 €	Mayor Principal 21	269.023,92 €
Caixa Geral (IV)	583.564,00 €	San Torcuato	305.720,68 €
Caixa Geral (V)	1.822.014,40 €	Juan Carlos I	954.526,73 €
Caixa Geral (VI)	1.239.747,20 €	Gran Vía 43	649.485 €
Gastos de Formalización			-32.195,08 €
<b>TOTAL</b>	<b>10.079.999,80 €</b>		<b>5.248.569,45 €</b>

(b) Pólizas. La sociedad tiene suscritas las siguientes pólizas.

Entidad financiera	Límite del crédito/préstamo	Saldo dispuesto/pendiente cuyo Repago está fijado l/p	
		30/06/2017	31/12/2016
Póliza Bankinter (I)	6.000.000 €	4.336.934,50 €	0,00 €
Póliza BBVA (I)	3.700.000 €	1.548.492,36 €	0,00 €
Póliza BBVA (II)	1.743.188 €	1.561.283,00 €	0,00 €
Póliza Sabadell (I)	2.276.720 €	1.377.655,30 €	0,00 €
Póliza Bankinter (III)	1.952.111 €	1.688.428,55 €	0,00 €
Póliza Santander (I)	2.681.250 €	2.420.158,75 €	0,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>18.353.269 €</b>	<b>13.008.991,29 €</b>	<b>0,00 €</b>

Vitruvio suscribió en diciembre 2015 una póliza de crédito con Bankinter (Bankinter (I)) por importe de 6.000.000 euros con vencimiento a octubre 2019. A 31 de diciembre de 2015 la Compañía había dispuesto de 5.997.782 euros de dicha póliza de crédito. A cierre de 2016, el saldo dispuesto de la póliza suscrita con Bankinter se redujo hasta 2.932.647 euros y a 30 de junio de 2017 el saldo dispuesto era de 4.336.934,50.

Como hemos analizado, tras la fusión con CPI, Vitruvio se subrogó en calidad de deudor en las líneas de crédito que la absorbida tenía suscritas con anterioridad con diversas entidades bancarias. Dichas líneas de crédito tienen

pactadas reducciones en las cantidades máximas a disponer lo que determina la exigibilidad de determinadas cuantías en fechas distintas al vencimiento del contrato.

(ii) Otras deudas con entidades financieras.

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

Tipo de derivado	Nocional	Valor razonable 30.06.17	Interés variable	Interés fijo	Elemento cubierto	Vencimiento
<u>Cobertura de flujos</u>						
Permuta	1.743.181,82	(25.235,39)	Euribor 3M	0,47%	Póliza BBVA	10/12/2019
Permuta	1.556.390,77	(26.178,26)	Euribor 3M	0,49%	Póliza BBVA	10/06/2020
Permuta	5.921.269,54	(127.715,5)	Euribor 12M	0.86%	Préstamo Caixa Geral	23/12/2020
<b>TOTAL</b>	<b>9.220.842,13</b>	<b>(179.129,60)<sup>14</sup></b>				

(iii) Préstamos participativos: No existen préstamos participativos en esta Sociedad.

#### 10.1.5 Refinanciación.

Con el fin de adaptar las condiciones de financiación de la deuda de CPI y cancelar la póliza puente empleada para la adquisición de Madrid Rio, a las circunstancias y política de endeudamiento de la Sociedad, Vitruvio ha suscrito un acuerdo de refinanciación en fecha de 30 de noviembre cuyas características más relevantes son las siguientes:

Entidad prestamista ABANCA Corporación Bancaria

Importe: 19 millones de euros,

Tipo de deuda: Préstamo por un plazo de 14 años siendo los dos primeros de carencia de principal.

El tipo de interés es fijo del 1% durante el plazo de carencia y después variable (Euribor a un año más un diferencial del 1%).

Adicionalmente se ha suscrito con la misma entidad, un contrato de permuta de tipos de interés (IRS ) para proteger el coste de la deuda de las variaciones de tipos de interés. El nocional es de 19 millones y el tipo fijo es 1,90%.

En garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos suscritos con ABANCA se han constituido las siguientes garantías:

- Hipotecas de primer rango para el préstamo y de segundo rango para el SWAP sobre los siguientes inmuebles: en Avenida de Valladolid 57 (las viviendas del portal III, 1º B y 1º C, y las plazas de garaje 71 y 82), Lagasca 80, Diego López de Haro 61, Bravo Murillo 179, López de Hoyos 10, Javier Ferrero 9, Fernández de la Hoz 52 (a excepción del local sito en la planta baja, puerta 1 A), Infanta Mercedes 31, Paseo Ermita de Santo 14, Zurbano

<sup>14</sup> El signo del Valor Razonable es negativo pues supone una minoración de los fondos propios pues representa lo que se estima que habrá que pagar en un futuro por la cobertura.

56, Avenida de la Habana 41, Mayor Principal 21, Mercamadrid, Segovia 8 y Juan Carlos I, 4.

- b) Cesión de derechos de crédito derivados de contratos de arrendamiento celebrados sobre los siguientes inmuebles: Avenida de Valladolid 57 (las viviendas del portal III, 1º B y 1º C, y las plazas de garaje 71 y 82), Lagasca 80, Diego López de Haro 61, local Goya 5 en Madrid, Bravo Murillo 174, López de Hoyos 10, Javier Ferrero 9), Infanta Mercedes 31, Paseo Ermita de Santo 14, (Madrid Río), Zurbano 56, Avenida de la Habana 41 Mercamadrid, y General Álvarez de Castro, 26 en Madrid.
- c) Pignoración de un depósito de 225.000 euros depositado en cuenta a plazo en ABANCA.

Con dichos fondos se han cancelado los siguientes contratos de préstamo y pólizas de crédito:

- 1) La póliza del BBVA (I), que tenía como garantía un derecho real de hipoteca sobre los locales sitos en San Bernardo, Zurbano y Lagasca.
- 2) La póliza del Sabadell (II), que tenía como garantía, hipoteca sobre el inmueble sito en el Parque Comercial Artea, Leioia (Vizcaya).
- 3) La póliza del Sabadell (I), que tenía como garantías hipoteca sobre los inmuebles sitos en la provincia de Barcelona.
- 4) Los seis préstamos con Caixa Geral, que tenían como garantías, respectivamente, hipoteca sobre los inmuebles sitos en Diego López de Haro 61, Av. de la Habana 41, Mayor Principal 21, San Torcuato 12, Juan Carlos I 4 y Gran Vía 43.
- 5) La póliza de Bankinter (III), que tiene como garantía hipoteca sobre el inmueble sito en Torneros, 74.
- 6) La póliza del BBVA (II), que tiene como garantía hipoteca sobre Mercamadrid.
- 7) Póliza de crédito con el Banco de Santander (II) que tenía como garantía promesa de hipoteca sobre Madrid Río y Fernández de la Hoz.

La resolución de los préstamos y pólizas señalados suponen una reducción de la deuda a corto plazo que figura recogida en los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2017 por importe de 5.891.115,29 euros.

La deuda nueva asumida, retrasa las fechas de amortización que comienzan en noviembre 2019 y terminan en el año 2031. La operación de refinanciación no ha supuesto incremento de la deuda si bien el importe total respecto de la deuda existente a 30 de junio de 2017 se ha incrementado por la realización de mejoras en los edificios de Sagasta y Fernández de las Hoz

*Vencimientos y obligaciones adicionales asumidas:*

Deuda con entidades de crédito:

Tras la operación de refinanciación de 30 de noviembre los importes clasificados por vencimientos aproximadamente se clasificarían según el siguiente detalle<sup>15</sup>.

---

<sup>15</sup> En esta tabla, por razones de lo reciente del evento de refinanciación, no se incluyen, los gastos de concesión, ni los correspondientes al contrato de permuta de tipos contratado, ni la aplicación de ciertos fondos aún por decidir. No se espera que estos importes supongan cambios significativos.

euros	Deudas con entidades de	Derivados	Total
	crédito 30.11.2017	30.11.2017	
	No Auditado	No Auditado	
Hasta 1 año	294.697,54		294.697,54
Entre 1 y 2 años	5.378.028,65		5.413.989,13
Entre 2 y 3 años	2.902.973,79	51.925,95	2.954.387,44
Entre 3 y 4 años	2.918.019,47	152.161,11	3.045.735,42
Entre 4 y 5 años	2.933.216,28		2.933.216,28
Más de 5 años	24.203.985,20		24.203.985,20
<b>TOTAL</b>	<b>38.630.920,93</b>	<b>204.087,06</b>	<b>38.835.007,99</b>

La suscripción del préstamo descrito en la operación de refinanciación de 30 de noviembre ha supuesto la asunción de nuevos compromisos o *covenants* respecto de ese préstamo consistentes en:

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

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

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

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

#### 10.1.6 Evolución de la tesorería e inversiones financieras equivalentes.

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

euros	30.06.2017	31.12.2016	31.12.2015
	No Auditado	Auditado	Auditado
Bancos	884.584,26	374.821,80	642.952,28

#### 10.2 Fuentes y cantidades de flujos de tesorería.

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

Los cuadros relativos a los estados de flujos de efectivo de Vitruvio a 31 de diciembre de 2016 y 2015



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

<b>Euros</b>	<b>2016 (Auditado)</b>	<b>2015 (Auditado)</b>
Flujo efectivo actividades de explotación	608.188,61	525.224,07
Flujo efectivo actividades de inversión	-9.520.404,97	-6.240.650,77
Flujo efectivo actividades de financiación	8.644.085,88	5.906.659,53
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalente	-268.130,48	191.232,83

Los flujos de efectivo correspondientes a los estados intermedios a junio de 2017 y junio 2016 no auditados son los siguientes:

<b>Euros</b>	<b>30.06.2017 (No Auditado)</b>	<b>30.06.2016 (No Auditado)</b>
Flujo efectivo actividades de explotación	450.955,19	311.556,91
Flujo efectivo actividades de inversión	-5.884.671,27	-6.535.027,71
Flujo efectivo actividades de financiación	5.943.478,54	6.144.026,81
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalente	509.762,46	-79.443,99

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

Las actividades de inversión consumen recursos en la medida en que la sociedad solo realiza inversiones en la adquisición de activos inmobiliarios nuevos en la transformación o mejora de los existentes. En la medida en que el plazo de mantenimiento de los activos inmobiliarios previsto en la Ley reguladora del régimen especial de SOCIMI, no se cumpla, la sociedad no prevé enajenar inmueble alguno.

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

#### Evolución del Fondo de Maniobra

La evolución del fondo de maniobra, calculado como diferencia entre el total activo corriente y el total pasivo corriente, referido a las fechas de los estados financieros publicados se detalla a continuación:

<b>Euros</b>	<b>30.06.2017 No Auditado</b>	<b>2016 Auditado</b>	<b>2015 Auditado</b>
Activo Corriente	1.591.639,22	655.413,20	1.371.715,18
Pasivo Corriente	7.028.515,34	3.213.342,83	6.336.992,07
Fondo Maniobra	-5.436.876,12	-2.557.929,63	-4.965.276,89
Variación %	-112,53%	51,51%	

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

Tras la operación de refinanciación el Fondo de maniobra resulta positivo y se estima que, a

cierre del ejercicio, lo sea igualmente.

### **10.3 Condiciones de préstamo y estructura de financiación.**

Descripción de la Deuda con entidades de crédito. A continuación, se detallan las características más importantes de la deuda de Vitruvio a 30 de junio de 2017 con entidades de crédito (exceptuando contratos de permuta de tipos de interés) y se comparan con la situación tras la operación de refinanciación.

Entidad Financiera	Instrumento	Importe dispuesto o pendiente 30/06/17	Interés Pactado	Vencimiento	Deuda a C/P 30.06.17	Deuda a L/P 30.06.17	Importe dispuesto o pendiente 30.11.17	Deuda a c/p 30.11.17	Deuda a l/p 30.11.17	Garantía Hipotecaria
Caixa Geral (V)	Préstamo CPI	1.114.094,9	Eur 12m + 0,45%	23/12/2026	165.387,70	948.707,29	0,00	0,00	0,00	Juan Carlos I (Badajoz)
Caixa Geral (III)	Préstamo CPI	313.996,66	Eur 12m + 0,45%	23/12/2026	46.612,89	267.383,77	0,00	0,00	0,00	Mayor principal, 21 (Palencia)
Caixa Geral (II)	Préstamo CPI	934.863,81	Eur 12m + 0,45%	23/12/2026	138.780,80	796.083,01	0,00	0,00	0,00	Avda. de la Habana (Ourense)
Caixa Geral (VI)	Préstamo CPI	758.059,95	Eur 12m + 0,45%	23/12/2026	112.534,20	645.525,65	0,00	0,00	0,00	Gran Vía, 43 (Salamanca)
Caixa Geral (I)	Préstamo CPI	2.685.706,72	Eur 12m + 0,45%	23/12/2026	398.693,90	2.287.012,82	0,00	0,00	0,00	Diego Lopez Haro, 61 (Bilbao)
Caixa Geral (IV)	Préstamo CPI	356.828,01	Eur 12m + 0,45%	23/12/2026	52.971,21	303.856,80	0,00	0,00	0,00	San Torcuato, (Zamora)
Bankinter (II)	Préstamo VIT	8.892.677,06	Eur 12m + 1,70%	11/05/2031	0,00	8.892.677,06	8.892.677,06	0,00	8.892.677,06	Sagasta (Madrid)
Bankia	Préstamo VIT	3.552.811,77	Eur 6m + 1,70%	04/08/2031	0,00	3.552.811,77	3.552.811,77	0,00	3.552.811,77	Goya 5-7 (Madrid)
Bankinter (I)	Póliza VIT	4.336.934,50	Eur 12m + 1,70%	31/10/2019	0,00	4.336.934,50	4.470.575,81	0,00	4.470.575,81	Ayala 101 (Madrid)
Santander (II)	Póliza VIT	4.561.179,59	1,5% fijo	6/12/2017	4.561.179,59	0,00	0,00	0,00	0,00	Promesa hipoteca Madrid Rio y Fdez de la Hoz
BBVA (II)	Póliza CPI	1.738.548,88	Eur 3 m + 1,30%	10/12/2019	177.265,88	1.561.283,00	0,00	0,00	0,00	Mercamadrid (Madrid)
BBVA (I)	Póliza CPI	1.548.492,36	Eur 3 m + 0,75%	10/06/2020	0,00	1.548.492,36	0,00	0,00	0,00	Justicia, 5 (Valencia) S. Bernardo, (las Palmas) Lagasca Zurbano (Madrid)
Sabadell (I)	Póliza CPI	1.377.655,30	Eur 3 meses + 1,00%	06/02/2022	0,00	1.377.655,30	0,00	0,00	0,00	inmuebles provincia de Barcelona
Sabadell (II)	Póliza CPI	0,00	Eur 3 meses + 2,00%	30/09/2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Parque Artea, Leoia (Vizcaya)
Bankinter (III)	Póliza CPI	1.925.960,87	Eur 3 m + diferencial	05/08/2022	237.532,32	1.688.428,55	0,00	0,00	0,00	Torneros 74 (Getafe)
Santander (I)	Póliza CPI	2.657.690,33	Eur diario + 0,70%	30/06/2023	237.531,58	2.420.158,75	2.661.395,13	241.236,38	2.420.158,75	Encofradores Yunquera del Henares (Guadalajara)
ABANCA	Préstamo	0,00	Eur 12m + 1%	30/11/2031	0,00	0,00	19.000.000	0,00	19.000.000	<sup>16</sup>
Intereses devengados		57.362,76			57.362,76		53.461,16	53.461,16		
<b>TOTAL S/DERIVADOS</b>		<b>36.812.863,57</b>			<b>6.185.852,83</b>	<b>30.627.010,74</b>	<b>38.630.920,93</b>	<b>294.697,54</b>	<b>38.336.223,39</b>	
Derivados		204.087,06			0,00	204.087,06	204.087,06		204.087,06	
<b>TOTAL C/DERIVADOS</b>		<b>37.016.950,53</b>			<b>6.185.852,83</b>	<b>30.831.097,80</b>	<b>38.835.007,99</b>	<b>294.697,54</b>	<b>38.540.310,45</b>	

<sup>16</sup> Este préstamo tiene como garantía hipoteca sobre los siguientes inmuebles. en Avenida de Valladolid 57 (las viviendas del portal III, 1º B y 1º C, y las plazas de garaje 71 y 82), Lagasca 80, Diego López de Haro 61, Bravo Murillo 174, López de Hoyos 10, Javier Ferrero 9, Fernández de la Hoz 52 (a excepción del local sito en la planta baja, puerta 1 A), Infanta Mercedes 31, Paseo Ermita de Santo 14, Zurbano 56, Avenida de la Habana 41, Mayor Principal 21, Mercamadrid, Segovia 8 y Juan Carlos I, 4.

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

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

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

Las inversiones previstas se financiarán con los fondos recibidos con la suscripción de la ampliación de capital a la que se refiere el presente folleto.

## **11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS.**

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

No es aplicable dada la actividad de la empresa.

## **12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS.**

### **12.1 Tendencias recientes más significativas.**

Desde el 30 de junio de 2017 no se han producido cambios significativos en las tendencias

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

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

### **13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS.**

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

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

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

#### 14.1.1 Consejo de Administración.

Las acciones de Vitruvio no se negocian en un mercado secundario oficial, por lo que, a la Sociedad, no le resultan de aplicación las normas del título XIV de la LSC sobre sociedades anónimas cotizadas, ni el Código de Buen Gobierno Corporativo publicado por la CNMV

El régimen de funcionamiento del Consejo de Administración se rige por lo dispuesto en el Título VI de la Ley de Sociedades de Capital, Sección Segunda de los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración. De acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento del Consejo de Administración, se consideran consejeros ejecutivos a aquellos que desempeñen funciones de dirección en la sociedad. Consejeros Dominicales a aquellos consejeros que, no teniendo la condición de ejecutivos, ostentan una participación en el capital de la Entidad superior al 1% (Participación Significativa) o son designados por accionistas que representen tal participación en la sociedad. Se consideran Consejeros Independientes aquellos que sin tener condición de ejecutivos ni una Participación Significativa en el accionariado de la sociedad ni han sido designado por accionistas que reúnan tal participación, han sido nombrados en atención a sus condiciones personales y profesionales.

El Consejo de Administración está integrado por los siguientes miembros:

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

- (i) Presidente: Don Joaquín López-Chicheri Morales.
- (a) Preparación y experiencia: Licenciado en Derecho por la Universidad San Pablo-CEU, máster en Banca y Finanzas por el Centro de Estudio de Garrigues, graduado en el Programa Superior de Dirección de Empresas Inmobiliarias por el Instituto de Empresa y graduado en el curso de Contabilidad y Finanzas del IESE. Comenzó el desarrollo de su carrera profesional en banca privada en Private Wealth Management de Deutsche Bank en Madrid para posteriormente desempeñar el cargo de Senior AVP durante más de cuatro años en Credit Suisse España. Paralelamente y durante seis años ejerció labores docentes en el Centro de



Estudios de Garrigues como Coordinador de la Metodología de Asesoramiento del Master en Banca y Finanzas, actividad académica que ha retomado en 2015 como director del Método del Caso en el Master en Banca y Finanzas de la Universidad Francisco de Vitoria de Madrid. En 2011 se trasladó a Londres durante dos años donde desempeñó el cargo de presidente y consejero delegado en CorA Investments. Desde 2013 es Socio Director de 360 CorA EAFI, responsabilidad que compagina con la de presidente y consejero delegado de Vitruvio desde marzo de 2015. Asimismo, tal y como se describe en el apartado 1.6.1 del presente documento informativo, Joaquín es administrador solidario de “AM7”, la sociedad encargada de la gestión de VITRUVIO.

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

(ii) Consejero delegado: Don Pablo Uriarte Pérez-Moreiras.

(a) Preparación y experiencia: Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales con especialidad en Política Monetaria y Sector Público por la Universidad Complutense de Madrid y Chartered Financial Analyst (CFA) desde el año 2006. Comenzó su carrera como asesor financiero en Morgan Stanley, puesto que ocupó durante más de dos años. Posteriormente trabajó en Credit Suisse España donde ascendió durante los doce años que trabajó en la entidad hasta desempeñar el cargo de Director de Banca Privada. Actualmente, y desde 2013 es Socio Director de 360 CorA EAFI. En 2016 ha comenzado a impartir clases de Asset Allocation en el Master en Banca y Finanzas de la Universidad Francisco de Vitoria de Madrid. Asimismo, tal y como se describe en el apartado 1.6.1 del presente documento informativo, Pablo es administrador solidario de “AM7”, la sociedad encargada de la gestión de VITRUVIO.

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

(iii) Consejero delegado: Don Sergio Olivares Requena.

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

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

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

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

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

- (v) Vocal: Don Jesús Martínez-Cabrera Peláez.
- (a) Preparación y experiencia: Licenciado en Derecho y Empresariales por ICADE, Executive MBA por el Instituto de Empresa, Global MBA también por el Instituto de Empresa y Executive Management & Coaching por Ashirdge Business School. Comenzó el desarrollo de su carrera profesional como máximo responsable de empresas inmobiliarias en 1980 en Carte, S.A. y después en Apartamentos Redondo, S.A. Paralelamente y desde 1986 desempeñó durante diez años diversos cargos de responsabilidad en Comercial de Laminados llegando a ser Adjunto a la Dirección y Consejero Delegado de Ferros do Litoral en Portugal. Desde 2002 ha desempeñado cargos de máxima responsabilidad liderando como Consejero Delegado proyectos siderúrgicos y logísticos en Balli Klöckner Sucursal en España, Jess Liberty, Smile Group International, Schmolz Bickenbach y Steelcom, ambos en España y Portugal, así como proyectos inmobiliarios con el cargo también de Consejero Delegado Delta Activa Patrimoniales.
- (b) Dirección Profesional: Calle Antonio Maura nº 7, Bajo Izquierda, C.P. 28015, de Madrid.
- (vi) Vocal: Don Juan Acero-Riesgo Terol.
- (a) Preparación y experiencia: Licenciado en Derecho por la Universidad CEU San Pablo y Máster en Asesoría Jurídica de Empresas por el Instituto de Empresa. Su carrera profesional comenzó en el departamento legal Zena Group, pasando posteriormente a desempeñar la función de “franchising manager” de Foster’s Hollywood (perteneciente al Grupo Zena). En este mismo grupo desempeñó la labor de Managing Director. Asimismo, desempeñó el rol de Manager de Real Estate para España de Marks & Spencer. Entre 2000 y 2003 trabajó para Parquesol Estate como Regional Manager de la zona centro. Entre 2005 y 2013 trabajó en Acervo Inmobiliaria, compañía de la que fue socio fundador. Actualmente ostenta los cargos de administrador de Brumana, S.A. y Consejero Dominical de Vitruvio.
- (b) Dirección Profesional: Calle Antonio Maura nº 7, Bajo Izquierda, C.P. 28015, de Madrid.
- (vii) Vocal: Don Pablo de la Iglesia García-Guerrero.
- (a) Preparación y experiencia: Licenciado en Derecho por la Universidad de Deusto, Máster en Fiscal Bancario por el Instituto de Empresa de Madrid. Ha sido responsable de Banca Privada de Barclays de la zona norte. Director General del grupo Consulnor (durante 10 años). Presidente de Hoteles Nervión S.A., Consejero de Amig S.A., Director General de Jopa Family Office S.A.
- (b) Dirección Profesional: C./ Rodríguez Arias nº57 3ºD 48011 (Bilbao),
- (viii) Vocal: Don José Antonio Torrealba Elías.
- (a) Preparación y experiencia: Licenciado en Empresariales, Master en Dirección de Producción y Recursos Humanos en la Cámara de Comercio de Madrid. Miembro del Grupo Tobepal. Desde 2002, ha pertenecido a varios Consejos de Administración de distintas sociedades y sectores como la Construcción, Inmobiliario, Químicas, Artes Gráficas, Bebidas y Reciclaje.
- (b) Dirección Profesional: C./ Miguel Villanueva, 5-3º 26001 Logroño
- (ix) Vocal: La Entidad de Previsión Social Voluntaria Araba Eta Gasteiz Aurrearki Kutxa II representada por D. José Ignacio Iglesias Lezama.
- (a) Preparación y experiencia: Licenciado en Economía, Censor Jurado y Miembro del Instituto Español de Analistas Financieros. Director del Área Inmobiliaria de

Kutxabank. Además, ha sido miembro de numerosos Consejos de Administración, tales como: Europistas S.A, Autopista Vasco Aragonesa CESA, Analistas Financieros Internacionales, entre otros.

(b) Dirección Profesional: Pº de la Biosfera, 6, 01013 Gasteiz (Araba)

(x) Vocal: Sergio Álvarez Sanz.

(a) Preparación y experiencia: Licenciado en Ciencias Económicas. Responsable de diversas empresas agropecuarias y de fabricación de piensos. Consejero en Onchena y en Consulnor Patrimonio Inmobiliario.

(b) Dirección Profesional: Finca Casas Blancas, Carretera de Haro a San Millán km. 21, Cidamón (La Rioja)

(xi) Secretario no consejero: Don Octavio Fernández de la Reguera Méndez.

(a) Preparación y experiencia: Licenciado en Derecho y Dirección y Administración de Empresas. Máster en Derecho Financiero y Tributario (1995-1996) y Máster en Contabilidad de Sociedades y Consolidación (1997). Miembro del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid y de la Asociación Española de Asesores Fiscales. Posee más de quince años de experiencia como asesor fiscal y ha sido miembro de la Comisión de Auditoría e Impuestos en diversos consejos de administración.

(b) Dirección Profesional: Calle Claudio Coello nº 50, 5º Exterior, C.P. 28001, de Madrid.

#### *14.1.1 Delegación de Facultades del órgano de administración.*

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

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

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

#### *14.1.3 Comisión ejecutiva.*

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

#### 14.1.4 Comisión de auditoría y control.

Nombre	Cargo
Joaquín López-Chicheri Morales	Vocal
Jose Ignacio Iglesias Lezama <sup>17</sup>	Vocal
Ignacio Uriarte Pérez-Moreiras	Presidente
Octavio Fernández de la Reguera Méndez	Secretario

#### 14.1.5 Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

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

#### 14.1.6 Gestora de Vitruvio: “AM7 PROYECTOS S.L.”

La entidad AM7 Proyectos fue constituida el 5 de diciembre de 2013, y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 31.715, folio 145, sección 8ª, hoja M-570664, inscripción 1ª. Su número de identificación fiscal es B-86886314 y se encuentra domiciliada en la calle Antonio Maura nº 7 bajo izquierda, C.P. 28015 de Madrid. Es la encargada de gestionar y asesorar a Vitruvio Real Estate Socimi S.A. Los consejeros delgados de la entidad son partícipes y administradores de la gestora AM7 Proyectos, S.L. La relación entre Vitruvio y la gestora, se regula en un contrato de prestación de servicios que se describe en el apartado 22.1.

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración han informado de las participaciones, cargos o intereses en entidades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social, y no se considera que entrañen una competencia efectiva con la Sociedad ni que les sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

#### 14.1.8 Relaciones familiares.

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

#### 14.1.9 Declaración de no condena, responsabilidad en quiebra, suspensión de pagos o liquidación, ni de incriminación y/o sanción por autoridades estatutarias o reguladoras.

Se hace constar que ningún miembro del Consejo de Administración, de Vitruvio: (i) ha sido condenado por delito de fraude en los cinco años anteriores a la fecha del presente documento, (ii) ha estado relacionado, en calidad de responsable, con ninguna sociedad mercantil en quiebra, suspensión de pagos o liquidación, en los cinco años anteriores, (iii) ha sido incriminado pública y oficialmente, o sancionado por las autoridades o reguladoras o descalificado por tribunal alguno por su actuación como miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de un emisor.

<sup>17</sup> En representación de la EPSV Araba Eta Gasteiz Aurreksi Kutxa II

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

Según la información de la que dispone la Sociedad, y en concordancia con lo indicado en los párrafos anteriores y siguientes, ninguno de los miembros del Consejo de Administración considera que mantiene conflicto de interés alguno entre sus deberes con la Sociedad y sus intereses privados de cualquier otro tipo. No obstante, la situación de posible conflicto de los consejeros ejecutivos se ha detallado como un factor de riesgo en la Sección II.

Los miembros del Consejo de Administración han informado de las participaciones, cargos o intereses en entidades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social, y no se considera que entrañen una competencia efectiva con la Sociedad ni que les sitúen en conflicto con los intereses de la Sociedad.

## 15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS.

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

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

La remuneración de los consejeros se regula en el artículo 26 de los Estatutos Sociales. En este sentido, la redacción actual de los Estatutos Sociales indica que la retribución de los consejeros por tal condición consistirá en dietas por asistencia efectiva a las reuniones del Consejo de Administración, fijando una cuantía máxima por dieta que será determinada por la Junta de Accionistas de manera anual y que continuará vigente hasta que no se acuerde una modificación de la misma. La remuneración deberá guardar una proporción razonable con la importancia de la sociedad, la situación económica que tuviera en cada momento y los estándares de mercado de empresas comparables. Para el ejercicio 2017 la dieta establecida es de 200 euros por sesión celebrada del Consejo de Administración.

Los consejeros podrán percibir retribuciones por la realización de servicios o trabajos distintos de los inherentes a su condición de administrador.

Los consejeros ejecutivos perciben su retribución indirectamente como consecuencia del contrato de gestión suscrito por la sociedad con la gestora AM7 Proyectos y, por ello, han renunciado a la remuneración como tales consejeros. La retribución que dicho contrato establece se detalla en el apartado 22.1 posterior. La retribución que tales consejeros han percibido en 2016 a través de AM7 ha sido de 15.000 euros cada uno de ellos.

Por último, se informa de que la compañía ha satisfecho la prima por un seguro de responsabilidad civil para todos los miembros del consejo cuyo importe anual total es aproximadamente de 5.300 euros.

**15.2 Importes totales ahorrados o acumulados por Vitruvio o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.**

No existe ni ha existido ningún importe para hacer frente a prestaciones de pensión, jubilación o similar.

## 16. PRACTICAS DE GESTIÓN.

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

#### 16.1.1 *Presidente del Consejo de Administración*

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

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

#### 16.1.2 *Consejeros:*

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

#### 16.1.3 *Secretaría del Consejo:*

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

#### 16.1.4 Reuniones del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración se reunió ocho veces en 2015, diez en 2016 y seis veces en el ejercicio en curso, hasta la fecha del presente documento.

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

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

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

##### 16.3.1 Comisión de Auditoría y Control.

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

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

La Comisión de Auditoría y Control no dispone de un reglamento interno propio, no obstante, lo cual, las normas que regulan su funcionamiento se encuentran recogidas en el artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración.

Las normas del Reglamento del Consejo relativas a la Comisión de Auditoría y Control son del siguiente tenor literal:

*“Artículo 14.- La Comisión de Auditoría y Control.*

- 1. El Consejo de Administración constituirá con carácter permanente una Comisión de Auditoría y Control, órgano interno de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación.*
- 2. La Comisión de Auditoría y Control se compondrá por tres consejeros designados por el Consejo de Administración, entre los que deberá computarse al menos un consejero no ejecutivo y que no tengan la condición de Consejero Delegado.*
- 3. El Consejo de Administración designará al presidente de la Comisión de Auditoría y Control de entre los consejeros independientes que formen parte de ella, y a su secretario, que no necesitará ser consejero.*
- 4. Los miembros de la Comisión de Auditoría y Control serán nombrados por un período máximo de seis años, pero con el límite del plazo de expiración de su condición de consejero.*
- 5. La Comisión de Auditoría y Control tendrá las competencias establecidas en la ley, en los estatutos y, en todo caso, las siguientes:*



- a) *Informar a la Junta General de accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia.*
  - b) *Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, así como de sus sistemas de gestión de riesgos.*
  - c) *Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.*
  - d) *Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.*
  - e) *Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, de acuerdo con la normativa aplicable.*
  - f) *Supervisar la actividad de la auditoría interna de la Sociedad.*
  - g) *Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la Comisión de Auditoría y Control, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría. En todo caso, deberá recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores de cuentas, o por las personas o entidades vinculadas a éstos, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.*
  - h) *Emitir anualmente, con carácter previo al informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el párrafo anterior.*
  - i) *Informar previamente al Consejo de Administración respecto de la información financiera que, por imperativos legales o de mercado, la Sociedad deba hacer pública periódicamente, debiendo asegurarse de que los estados financieros intermedios se formulan con los mismos criterios contables que las cuentas anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor de cuentas.*
  - j) *Emitir los informes y desarrollar las actuaciones que, en su ámbito competencial, le correspondan, adicionalmente, de conformidad con el Sistema de gobierno corporativo o le sean solicitados por el Consejo de Administración.*
6. *La Comisión de Auditoría y Control se reunirá cuantas veces sean necesarias, a juicio de su presidente, para el ejercicio de sus competencias. También se reunirá cuando lo soliciten, como mínimo, dos de sus miembros. La Comisión quedará válidamente constituida cuando concurran, presentes o representados, la mayoría de sus miembros y sus acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de votos.*
7. *La Comisión de Auditoría y Control podrá requerir asimismo la presencia en sus reuniones de los auditores de cuentas.*

Desde su constitución, en el ejercicio 2015, se han celebrado varias reuniones de la Comisión de Auditoría y Control; una en el ejercicio 2015, tres en el ejercicio 2016 y dos en el ejercicio actual.

#### 16.3.2 *Comisión de Nombramientos y Retribuciones.*

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

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

El código de buen Gobierno de las sociedades cotizadas y publicado por la CNMV y el título XIV de la LSC no resultan de aplicación a Vitruvio ya que sus acciones se negocian en el Mercado Alternativo Bursátil que es un sistema Multilateral de Negociación y no un Mercado Secundario oficial. Por ello,

la Sociedad se rige en esta materia por la normativa recogida en la parte general de la LSC (Título VI), de la Ley de Mercado de Valores y reglamentos de desarrollo, en especial el RD 1333/2005 sobre abuso de mercado y la normativa del Mercado Alternativo Bursátil; reglamento del mercado y circulares 14/2016 sobre requisitos de incorporación y exclusión en el MAB y la circular 15/2016 sobre información a suministrar. La Junta General de Accionistas de Vitruvio aprobó el Reglamento de la Junta general en noviembre de 2015 y el Consejo aprobó su reglamento de funcionamiento, así como el reglamento interno de conducta en fecha abril 2016.

Vitruvio tiene a disposición de todos los accionistas dicho Reglamento Interno de Conducta en materia de mercado de valores, en su web corporativa ([www.vitruviosocimi.com](http://www.vitruviosocimi.com)).

## 17. EMPLEADOS.

### 17.1 General.

La media de trabajadores durante el ejercicio 2015 fue de 1,56 y el número de empleados a cierre de dicho ejercicio ascendió a un trabajador. Dichos trabajadores constan como no cualificados y se encuentran ubicados en Madrid. En 2016 se han producido nuevas contrataciones netas y el número de empleados a cierre del ejercicio era de tres. A 30 de junio de 2017, Vitruvio contaba con cinco empleados.

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

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

Consejero	% Directo	% Indirecto	Nº Acciones
Joaquín López-Chicheri Morales	1,53%	-	75.000
Jesús Martínez-Cabrera Peláez	1,94%	-	95.255
Juan Acero-Riesgo Terol	0,96%	-	47.524
Pablo Uriarte Pérez-Moreiras	-	0,14%	7.000
Sergio Olivares Requena	-	0,1%	5.000
EPVS ARABA ETA GASTEIZ AURREZKI KUTXA II	3,1%		152.111
<b>TOTAL</b>			<b>381.890</b>

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

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

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

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

## 18. ACCIONISTAS PRINCIPALES.

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

A 30 de septiembre de 2017 ningún accionista es titular de acciones representativas de más del 5% del capital social de la Compañía.

A fecha del presente documento, el capital social asciende a 49.066.840 euros representado por 4.906.684 acciones de 10 euros de valor nominal, y no existen inversores con una participación social en el capital social de la Sociedad superior al 5%.

Vitruvio no tiene conocimiento de otras participaciones iguales o superiores al 5% del capital social o de los derechos de voto de la Sociedad o que, siendo inferiores a dicho porcentaje, en la actualidad permitan ejercer una influencia relevante en la Sociedad.

Todas las acciones que conforman el capital social de Vitruvio otorgan los mismos derechos de voto si bien, los estatutos establecen una limitación del 10% al ejercicio del derecho de voto por un solo accionista o por varios que pertenezcan a un grupo o estén vinculados por relaciones análogas.

La Sociedad cuenta con 20.681 acciones en autocartera que representan el 0,43 % del capital social de Vitruvio.

La Sociedad es concedora de la Circular 6/2016 de MAB relativa a “*Requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)*”, establece como requisito en su apartado 1.7 que los accionistas de referencia y los principales directivos de las SOCIMI’s deberán comprometerse a no vender acciones ni realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la sociedad al Mercado. A día de hoy estos compromisos están vencidos y no existen en la actualidad compromisos de este tipo.

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

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

### **18.3 El control de Vitruvio.**

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

**18.4 Descripción de todo acuerdo, conocido por Vitruvio, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor.**

Vitruvio no tiene conocimiento de ningún acuerdo que pueda dar lugar a un cambio de control en la entidad. Los estatutos de la sociedad establecen una obligación para los accionistas de la sociedad consistente en la comunicación de la adquisición de la titularidad de acciones que determine que su participación total directa o indirecta, alcance, supere o descienda por encima o por debajo del 5% del capital y sus sucesivos múltiplos.

Asimismo, se establece estatutariamente otra obligación estatutaria de comunicar la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto parasocial que restrinja la transmisibilidad de las acciones o afecte a los derechos de voto.

## 19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS.

Este apartado se refiere a las operaciones que el Emisor haya realizado con partes vinculadas, según vienen definidas en la Ley del Impuesto sobre Sociedades, Ley de Mercado de Valores y la orden ministerial 3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales, que se han realizado durante los ejercicios 2015, 2016 y hasta la fecha del presente documento.

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

*“(…) Toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada; (...)”.*

Se ha considerado operación significativa toda aquella cuya cuantía supere el 1% de los ingresos o fondos propios de la Sociedad, en base a los estados financieros individuales auditados correspondientes al periodo finalizado el 31 diciembre 2016, y también los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2017 sometidos a revisión limitadas. La sociedad no dispone de datos de detalle sobre las operaciones vinculadas más recientes.

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones o mantiene saldos, así como la naturaleza de dicha vinculación, durante el periodo cubierto por la información seleccionada, son las siguientes:

<b>Persona física o entidad</b>	<b>Naturaleza de la vinculación</b>
BRUMANA, S.A	Otras empresas del grupo
360 CORA EAFI, S.L	Otras partes vinculadas
AM7 PROYECTOS, S.L	Otras partes vinculadas
Administradores	Otras partes vinculadas

- (i) La entidad Brumana, S.A. fue una entidad íntegramente participada por Vitruvio desde noviembre 2015 hasta enero 2016, fecha en que fue disuelta sin liquidación y absorbida por Vitruvio.
- (ii) 360 Cora EAFI, S.L. es una sociedad de asesoramiento financiero independiente participada por los consejeros delegados de Vitruvio. Dicha sociedad promovió, entre sus clientes y sin tener participación directa, la constitución de Vitruvio.

(iii) AM7 Proyectos, S.L. es una sociedad con los mismos accionistas que 360 Cora EAFI y por tanto participada por los consejeros delegados, que gestiona Vitruvio.

Las transacciones realizadas entre partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal de la Sociedad y se realizan a precios de mercado.

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

Cuenta de pérdidas y ganancias	2.016		2.015	
Operaciones con partes vinculadas	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	-	<b>62.385,15</b>	-	<b>69.246,17</b>
a) Arrendamiento de inmuebles	-	62.385,15	-	69.246,17
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	-	<b>(322.189,35)</b>	-	<b>(334.211,74)</b>
a) Servicios exteriores (Recepción de servicios)	-	(322.189,35)	-	(334.211,74)
<b>14. Ingresos financieros</b>	-	-	<b>425.000,00</b>	-
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	-	-	<b>425.000,00</b>	-
a1) En empresas del grupo y asociadas (Dividendos)	-	-	425.000,00	-

Balance	31/12/2016		31/12/2015	
Saldos con partes vinculadas	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>				
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	-	-	<b>425.000,00</b>	-
5. Otros activos financieros grupo (Dividendo pdte de cobro)	-	-	425.000,00	-
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>				
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	-	<b>(187.803,24)</b>	-	<b>(262.277,30)</b>
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	(184.314,28)	-	(259.545,00)
7. Anticipos de clientes	-	(3.488,96)	-	(2.732,30)

El detalle de saldos y operaciones es el siguiente:

	2016			2015		
	Consejeros y Familiares	AM7 Proyectos	Consejeros y Familiares	Brumana	AM7 Proyectos	360 CorA EAFI
PyG	Arrendamientos	62.385,15	69.246,17			
	Dividendos			425.000,00		
	Gestion		-322.189,35		-248.707	-27.500
Balance	Cientes					
	Activos Financieros			425.000,00		
	Acreedores		-184.314,28			
	Anticipos Clientes	-3.488,96	-2.732,30		-259.545,00	

La información sobre las operaciones vinculadas referidas a la información financiera intermedia es la siguiente:

	30/06/17		30/06/16	
	Consejeros y Familiares	AM 7	Consejeros y Familiares	AM 7
Operaciones con partes Vinculadas				
Arrendamiento	22.438,46		35.504,24	
Gestión		-110.289,81		-120.830,39

	30/06/17		30/06/16	
	Consejeros y Familiares	AM 7	Consejeros y Familiares	AM 7
Saldos con Partes vinculadas				
Acreedores empresas del grupo		75.370,49		184.314,28
Anticipos de Clientes	3.521,42		3.488,96	



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

### 20.1 Información financiera histórica.

Este apartado contiene la información financiera histórica de Vitruvio Real Estate Socimi, S.A., para los ejercicios anuales cerrados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 preparada de acuerdo con las Normas del Plan General de Contabilidad 1514/2007, extraída de las Cuentas Anuales auditadas para dichos ejercicios.

Las Cuentas Anuales correspondientes a los ejercicios 2016 y 2015, a que se refiere el presente Documento, han sido aportadas a la CNMV, están depositadas en el Registro Mercantil de Madrid y publicadas en la página web del MAB ([www.bolsasymercados.es/mab](http://www.bolsasymercados.es/mab)) y de Vitruvio ([www.vitruviosocimi.es](http://www.vitruviosocimi.es)).

#### 20.1.1 Balance de situación:

euros	2016 Auditado	Var %	2015 Auditado
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>51.972.402,69</b>	<b>30,82%</b>	<b>39.729.501,32</b>
Inmovilizado intangible	408.465,45	100,00%	0,00
Inversiones inmobiliarias	51.205.008,84	80,86%	28.312.430,56
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	0,00	-100,00%	11.329.887,79
Inversiones financieras	358.928,40	311,70%	87.182,97
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>655.413,20</b>	<b>-52,22%</b>	<b>1.371.715,18</b>
Existencias	0,00	0,00%	0,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	222.466,01	-12,71%	254.872,00
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	0,00	-100,00%	425.000,00
Inversiones financieras	29.779,80	-17,02%	35.886,40
Periodificaciones	28.345,59	117,97%	13.004,50
Efectivo y otros activos líquidos	374.821,80	-41,70%	642.952,28
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>52.627.199,02</b>	<b>28,04%</b>	<b>41.101.216,50</b>

#### 20.1.2 Activo no corriente.

Las variaciones de las "Inversiones inmobiliarias" se detallan en el apartado 8.1.

Como consecuencia de la fusión con Brumana, S.A., y en aplicación del método de adquisición regulado en la Norma de Registro y Valoración 19 del PGC, con efectos 1 de enero de 2016, se registró contablemente un fondo de comercio determinado por la diferencia entre, por un lado, el coste de adquisición de las acciones de la absorbida o en su caso el valor de los instrumentos emitidos y los pasivos asumidos y, por otro lado, el valor razonable de los activos identificados en la absorbida. Dicho fondo de comercio no estaba reconocido en la sociedad a cierre de 2015.

La misma operación explica la variación en inversiones en empresas del grupo, que representaban el 100% de las acciones de Brumana adquiridas en 2015. Al ser absorbida dicha sociedad, la adquirente registra la baja la cartera e incorpora los activos y pasivos de la sociedad absorbida sin ampliar su capital.

Los aumentos en las “inversiones inmobiliarias en curso”, se deben a las obras realizadas en el edificio de la calle Sagasta.

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

### 20.1.3 Activo corriente.

La única variación relevante en las partidas de activo corriente se corresponde con el crédito frente a Brumana, S.A. por 425.000 euros que fue cancelado también como consecuencia de la fusión. Brumana, S.A. registraba una deuda con Vitruvio en su balance por el mismo importe. Al transmitir por sucesión universal todos sus bienes, derechos y obligaciones a Vitruvio, se produjo en sede de esta, al coincidir el deudor y acreedor, una compensación por confusión del crédito y deuda recíprocos.

### 20.1.4 Patrimonio Neto y Pasivo.

euros	31.12.2016 (Auditado)	Var %	31.12.2015 (Auditado)
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>34.339.296,36</b>	<b>-0,86%</b>	<b>34.638.562,17</b>
<b>Fondos Propios</b>	<b>34.339.296,36</b>	<b>-0,86%</b>	<b>34.638.562,17</b>
Capital	30.498.830,00	0%	30.498.830,00
Prima de emisión	3.710.386,29	0%	3.710.386,29
Reservas	51.353,56	n.a.	-101,98
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-276.683,29	n.a.	0,00
Resultado del ejercicio	591.513,49	18,43%	499.447,86
Dividendo a cuenta	-236.103,69	237,29%	-70.000,00
<b>Ajustes por cambio de valor de instrumentos de cobertura</b>	<b>0,00</b>		
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>15.075.176,70</b>	<b>n.a.</b>	<b>125.662,26</b>
Deudas con entidades de crédito	12.445.488,83	n.a.	0,00
Derivados			0,00
Otros pasivos financieros	365.666,74	190,99%	125.662,26
Pasivos por impuesto diferido	2.264.021,13		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>3.213.342,83</b>	<b>-49,29%</b>	<b>6.336.992,07</b>
Deudas con entidades de crédito	2.932.646,76	-51,10%	5.997.781,58
Otros pasivos financieros	23.866,16	739,52%	2.842,82
Acreedores comerciales y otras ctas a pagar	256.829,91	-23,56%	336.367,67
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>52.627.815,89</b>	<b>28,04%</b>	<b>41.101.216,50</b>

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

### 20.1.5 Cuenta de resultados.

euros	2016 (Auditado)	Var %	2015 (Auditado)
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>2.088.833,10</b>	<b>163,94%</b>	<b>791.415,79</b>
Otros ingresos de explotación	22.566,60	2157,63%	999,57
Gastos de personal	-36.361,76	-32,13%	-53.572,92
Otros gastos de explotación	-1.079.554,93	91,59%	-563.472,75
Amortización inmovilizado	-354.633,87	299,81%	-88.699,73
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>640.849,14</b>	<b>639,41%</b>	<b>86.669,96</b>
Ingresos financieros	956,71	-99,78%	427.876,35
Gastos financieros	-200.197,94	1225,95%	-15.098,45
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-199.241,23</b>	<b>-148,27%</b>	<b>412.777,90</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>441.607,91</b>	<b>-11,58%</b>	<b>499.447,86</b>
Impuestos sobre beneficios	149.905,58	100,00%	0,00
<b>RESULTADO EJERCICIO</b>	<b>591.513,49</b>	<b>18,43%</b>	<b>499.447,86</b>

El importe neto de la cifra de negocios ascendió a 2.088.833,10 euros en 2016, lo que supuso un 163,94% más que el ejercicio anterior. La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones es la siguiente:

Importe Neto cifra de negocios	2016 Auditado	2015 Auditado
Arrendamiento de inmuebles	2.004.823,21	786.116,62
Refacturación de gastos	84.009,89	5.299,17
<b>TOTALES</b>	<b>2.008.833,10</b>	<b>791.415,79</b>

La variación en los datos presentados se explica por la operación de fusión con Brumana, ya que los importes del ejercicio 2015 solo incluyen los ingresos por arrendamiento de los inmuebles de propiedad de la Sociedad, mientras que en 2016 se incluyen adicionalmente los ingresos por arrendamiento de los inmuebles de Brumana, S.A.

Los ingresos de Vitruvio se desglosan en la siguiente tabla:

Ingresos	2016	2015
Residencial	550.602,64	411.195,10
Oficinas	694.295,01	105.300,00
Locales comerciales	843.935,45	274.920,69
<b>TOTALES</b>	<b>2.088.833,10</b>	<b>791.415,79</b>

La partida “*otros gastos de explotación*” incluye por un lado “*otros tributos*” (principalmente IBI, 140 miles y “*ajustes en la imposición indirecta*” 48,7 miles) y el epígrafe “*servicios exteriores*” que recoge principalmente el coste de la gestión de los activos inmobiliarios y que se detalla a continuación.

<b>Gastos por Servicios Exteriores (€)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Auditado</b>	<b>Auditado</b>
Arrendamientos	20.640,00	15.540,00
Mantenimiento y reparaciones	26.997,14	16.705,04
Servicios de profesionales independientes	616.993,84	334.926,21
Prima de seguros	25.640,43	5.595,92
Servicios bancarios y similares	4.819,50	4.852,81
Gastos de comunidad de propietarios	126.643,75	20.286,19
Suministros	28.535,59	22.523,18
Otros gastos	11.554,91	7.665,47
<b>Totales</b>	<b>861.825,16</b>	<b>428.094,82</b>

El incremento significativo de los servicios profesionales independientes corresponde principalmente a los honorarios de los asesores y expertos que han intervenido en la salida al MAB por parte de la Sociedad. El incremento del gasto de comunidad de propietarios se debe al aumento del número de inmuebles que la Sociedad posee.

### 20.1.6 Estados de flujos de efectivo.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (euros)	2016 Auditado	2015 Auditado
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.</b>	<b>441.607,91</b>	<b>499.447,86</b>
<b>2. Ajustes del resultado.</b>	<b>564.258,18</b>	<b>-324.078,17</b>
a) Amortización del inmovilizado (+).	354.633,87	88.699,73
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	10.383,08	0
g) Ingresos financieros (-).	-956,71	-427.876,35
h) Gastos financieros (+).	200.197,94	15.098,45
<b>3. Cambios en el capital corriente. Diferencia N - N-1</b>	<b>-207.004,4</b>	<b>352.551,62</b>
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).	127.123,29	259.942,11
c) Otros activos corrientes (+/-).	-18.115,22	-13.004,5
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).	-316.012,47	105.614,01
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.</b>	<b>-190.673,08</b>	<b>-2.697,24</b>
a) Pagos de intereses (-).	-190.673,08	-5.573,59
c) Cobros de intereses (+).	0	2.876,35
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>608.188,61</b>	<b>525.224,07</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>6. Pagos por inversiones (-).</b>	<b>-10.027.948,83</b>	<b>-6.289.394,55</b>
a) Empresas del grupo y asociadas	0	-3.419.887,79
d) Inversiones inmobiliarias.	-9.599.221,08	-2.751.860,99
e) Otros activos financieros.	-428.727,75	-117.645,77
<b>7. Cobros por desinversiones (+).</b>	<b>507.543,86</b>	<b>48.743,78</b>
e) Otros activos financieros.	351.941,06	20.405,12
h) Fusión	155.602,8	28.338,66
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<b>-9.520.404,97</b>	<b>-6.240.650,77</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.</b>	<b>-275.172,54</b>	<b>0</b>
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio.	-297.053,82	0
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio.	21.881,28	0
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.</b>	<b>9.534.865,18</b>	<b>5.997.781,58</b>
a) Emisión	12.600.000	5.997.781,58
2. Deudas con entidades de crédito (+).	12.600.000	5.997.781,58
b) Devolución y amortización de	-3.065.134,82	0
2. Deudas con entidades de crédito (-).	-3.065.134,82	0
<b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.</b>	<b>-615.606,76</b>	<b>-91.122,05</b>
a) Dividendos (-).	-615.606,76	-91.122,05
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)</b>	<b>8.644.085,88</b>	<b>5.906.659,53</b>
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/-D)</b>	<b>-268.130,48</b>	<b>191.232,83</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>	<b>642.952,28</b>	<b>451.719,45</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.</b>	<b>374.821,8</b>	<b>642.952,28</b>

### 20.1.7 Estados de cambios en el patrimonio neto.

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015							
	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	TOTAL
A. SALDO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	8.403.000,00	-	-	-	21.020,07	-	8.424.020,07
II. Ajustes por errores ejercicio terminado el 31 de DICIEMBRE de 2014	-	-	(2.203,99)	-	-	-	(2.203,99)
<b>B. SALDO AJUSTADO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014</b>	<b>8.403.000,00</b>	<b>-</b>	<b>(2.203,99)</b>	<b>-</b>	<b>21.020,07</b>	<b>-</b>	<b>8.421.816,08</b>
I. Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto	-	-	-	-	499.447,86	-	499.447,86
II. Operaciones con socios o propietarios	22.095.830,00	3.710.386,29	-	-	(18.918,06)	(70.000,00)	25.717.298,23
1. Aumentos de capital	22.095.830,00	3.710.386,29	-	-	-	-	25.806.216,29
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(18.918,06)	(70.000,00)	(88.918,06)
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	2.102,01	-	(2.102,01)	-	-
<b>C. SALDO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015</b>	<b>30.498.830,00</b>	<b>3.710.386,29</b>	<b>(101,98)</b>	<b>-</b>	<b>499.447,86</b>	<b>(70.000,00)</b>	<b>34.638.562,17</b>
D. SALDO AJUSTADO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	30.498.830,00	3.710.386,29	(101,98)	-	499.447,86	(70.000,00)	34.638.562,17
I. Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto	-	-	-	-	591.513,49	-	591.513,49
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	1.510,75	(276.683,29)	(449.503,07)	(166.103,69)	(890.779,30)
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(449.503,07)	(166.103,69)	(615.606,76)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	1.510,75	(276.683,29)	-	-	(275.172,54)
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	49.944,79	-	(49.944,79)	-	-
<b>E. SALDO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016</b>	<b>30.498.830,00</b>	<b>3.710.386,29</b>	<b>51.353,56</b>	<b>(276.683,29)</b>	<b>591.513,49</b>	<b>(236.103,69)</b>	<b>34.339.296,36</b>

### 20.2 Información financiera pro-forma.

No se facilita información financiera pro-forma.

### 20.3 Auditoría de la información financiera histórica anual

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

Los estados financieros auditados, correspondientes al ejercicio 2016, fueron aprobados por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 1 de junio de 2017. Los estados financieros intermedios correspondientes al primer semestre del año 2017, fueron formulados por el consejo de administración en su reunión del día 25 de octubre.

### 20.4 Auditoría de la información financiera anual.

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

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2015 han sido auditadas por Capital Auditors & Consultants, S.L., que está domiciliada en la calle Juan Bravo nº 20, 1º Derecha, 28006 de Madrid con CIF B-85296754 y núm. S1886 de inscripción en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC). Por su parte las del ejercicio de 2016 han sido auditadas por Mazars Auditores, S.L.P., domiciliada en calle Alcalá 63, 28014 de Madrid, con CIF B-61622262 y núm. S1189 de inscripción en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC).

Los informes de auditoría relativos a las Cuentas Anuales correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2016, no incluyen limitaciones al alcance, ni párrafos de énfasis ni salvedad alguna.

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

No existe otra información auditada.

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

La información financiera correspondiente a los ejercicios 2016 y 2015 incluida en el presente Documento de Registro ha sido extraída de las cuentas anuales auditadas y la correspondiente al primer semestre de 2017 ha sido extraída de los Estados Financieros intermedios a 30 de junio sometidos a revisión limitada y publicados por la sociedad en la página web del MAB mediante hecho relevante el día 26 de octubre.

### 20.5 Antigüedad de la información financiera más reciente.

La última información financiera auditada de Vitruvio corresponde a las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2016.

### 20.6 Información intermedia y demás información financiera.

La sociedad presenta además información financiera intermedia cerrada a 30 de junio de 2017 y sometida a revisión limitada. Esta información no ha sido auditada y se ha publicado en la página web del MAB y de la sociedad junto con los informes de revisión limitada.

#### 20.6.1 Balance de situación.

Euros	30.06.2017 (No Auditado)	Var %	31.12.1216 (re-expresado)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>98.224.559,80</b>	<b>88,99%</b>	<b>51.972.402,69</b>
Inmovilizado intangible	3.953.250,53	<b>816,89%</b>	408.465,45
Inversiones inmobiliarias	93.527.463,79	<b>93,18%</b>	51.205.008,84
Inversiones financieras a largo plazo	743.845,48	<b>195,58%</b>	358.928,40
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.591.639,22</b>	<b>94,09%</b>	<b>655.413,20</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	436.930,94	<b>70,77%</b>	222.466,01
Inversiones financieras a corto plazo	259.789,02	n.a.	29.779,80
Periodificaciones a corto plazo	10.335,00	<b>1751,35%</b>	28.345,59
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	884.584,26	<b>56,98%</b>	374.821,80
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>99.816.199,02</b>	<b>99,96%</b>	<b>52.627.815,89</b>

#### 20.6.2 Activo Corriente y no corriente.

Como ya se advierte en el apartado 1.1.4 de la Sección II relativa a los factores de Riesgo del Emisor, las cifras del balance para el periodo cerrado a 30 de junio de 2017 y las referidas al mismo periodo de 2016 no resultan comparable por la importancia de las operaciones corporativas llevadas a efecto en el primer semestre del ejercicio 2017,

En lo relativo a las variaciones respecto de las cifras mostradas en los Estados Financieros Intermedios, las variaciones más relevantes corresponden a los activos adquiridos mediante la fusión de CPI y el edificio de Madrid Río cuyo contenido se ha descrito en el apartado 8. El detalle del registro contable de la fusión es el siguiente.

Elementos	Euros
Inmovilizado Intangible	2.996.000,00
Inversiones inmobiliarias	33.522.000,00
Inversiones financieras a largo plazo	435.935,96
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	24.109,08
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	41.108,46
Deudas a largo plazo	(14.515.242,44)
Derivados	(179.129,08)
Deudas a corto plazo	(1.148.829,46)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(382.488,46)
Valor razonable activos netos	20.982.736,77
Coste participación	(21.551.056,00)
Fondo de comercio	568.319,23

En el apartado de intangibles, además de la incorporación de la concesión administrativa de Mercamadrid, se produce un aumento del Fondo de Comercio por importe de 568.319,23 euros puesto de manifiesto en la fusión con CPI y que surge por la diferencia entre el coste de la combinación de negocios y el valor razonable de los activos adquiridos.

La variación del activo corriente hasta junio 2017 tiene su causa básicamente en la fusión con CPI, siendo las variaciones más relevantes las producidas en las “Inversiones Financieras” (depósito de fianzas arrendaticias de los contratos de arrendamiento de CPI ante los organismos correspondientes), la cuenta de deudores debida al incremento de clientes de la cartera de CPI y el aumento de tesorería.

### 20.6.3 Patrimonio Neto y Pasivo

euros	30.06.2017 (No Auditado)	Var %	31.12.2016 (Re-expresado)
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>58.897.812,39</b>	<b>71,52 %</b>	<b>34.339.296,36</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>59.076.941,99</b>	<b>72,04 %</b>	<b>34.339.296,36</b>
Capital	49.066.840,00	<b>60,88 %</b>	30.498.830,00
Prima de emisión	9.693.424,76	<b>161,25 %</b>	3.710.386,29
Reservas	112.137,66	<b>118,36 %</b>	51.353,56
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-270.289,66	<b>-2,31 %</b>	-276.683,29
Resultado del ejercicio	474.829,23	<b>-19,73 %</b>	591.513,49
Dividendo a cuenta	0		-236.103,69
<b>Operaciones de cobertura</b>	<b>-179.129,60</b>	<b>n.a.</b>	
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>33.889.871,29</b>	<b>124,81 %</b>	<b>18.007.823,46</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>31.686.784,80</b>	<b>147,34 %</b>	<b>15.743.802,33</b>
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>2.203.086,49</b>	<b>-2,69 %</b>	<b>2.264.021,13</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>7.028.515,34</b>	<b>118,73 %</b>	<b>280.696,07</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>6.551.718,99</b>	<b>121,60 %</b>	<b>23.866,16</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>476.796,35</b>	<b>85,65 %</b>	<b>256.829,91</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>99.816.199,02</b>	<b>99,96%</b>	<b>52.627.815,89</b>

Las variaciones más importantes se producen en las cifras de fondos propios al incrementarse las



cifras de capital y de prima de emisión como consecuencia de la ampliación llevada a cabo para atender el canje de las acciones de CPI por un lado y para la compensación de créditos generados en la adquisición del edificio de Madrid Río.

También se incorporan correcciones de valor en instrumentos de cobertura que no existían con anterioridad a la fusión con CPI.

Por lo que respecta al pasivo, las variaciones más importantes se recogen en las partidas de deuda a largo y a corto plazo, derivadas también de la operación de Fusión con CPI y de la adquisición del activo de Madrid Río.

Las principales variaciones que se producen en el Pasivo no corriente de la Compañía a 30 de junio de 2017 vienen determinadas por la asunción de la deuda de CPI en el proceso de fusión. La variación en el Pasivo corriente a la misma fecha se debe principalmente a la suscripción de una póliza puente para la adquisición del edificio de Madrid Río.

#### 20.6.4. Cuenta de resultados

Por lo que respecta a los periodos cubiertos por la información intermedia, las principales magnitudes de la cuenta de resultados correspondientes a los periodos intermedios (junio 2016 y junio 2017) no auditados, son las siguientes:

euros	30.06.2017 (No Auditado)	Var %	30.06.2016 (No Auditado)
Importe neto de la cifra de negocios	1.396.930,98	44,30%	968.102,43
Otros ingresos de explotación	7.280,48	n.a.	363,48
Gastos de personal	(40.949,85)	227,43%	(12.506,54)
Otros gastos de explotación	(505.749,18)	16,35%	(434.670,42)
Amortización del inmovilizado	(265.861,06)	42,54%	(186.456,85)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>591.651,37</b>	<b>76,73%</b>	<b>334.832,10</b>
14. Ingresos financieros	2.338,83		-
15. Gastos financieros	(180.095,61)	187,21%	(62.705,77)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(177.756,78)</b>	<b>183,48%</b>	<b>(62.705,77)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>413.894,59</b>	<b>52,13%</b>	<b>272.126,33</b>
Impuestos sobre beneficios	60.934,64	-15,22%	71.869,82
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>474.829,23</b>	<b>38,06%</b>	<b>343.996,15</b>

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

Ingresos (€)	30.06.2017 (No Auditado)	30.06.2016 (No Auditado)
Arrendamiento de inmuebles	1.396.930,98	968.102,43
Otros ingresos de explotación	7.280,48	363,48
<b>Totales</b>	<b>1.404.211,46</b>	<b>968.465,91</b>

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

<b>Ingresos (€)</b>	<b>30.06.2017 (No Auditado)</b>	<b>30.06.2016 (No Auditado)</b>
Residencial	390.114,00	358.359,00
Oficinas	534.202,00	379.442,00
Locales comerciales	371.660,00	230.302,00
Industrial	100.955,00	0
<b>Totales</b>	<b>1.396.931,00</b>	<b>968.103,00</b>

El incremento en la cifra de negocios se debe principalmente a la incorporación del edificio de Madrid Río con efectos Abril y la Cartera de CPI con efectos junio 2017.

Los gastos de explotación del periodo incluyen “*Otros Tributos*” y “Ajustes negativos en la imposición indirecta” por importe de 117 miles €. Los gastos por “servicios exteriores” se detallan en la siguiente tabla:

<b>Gastos por Servicios Exteriores (€)</b>	<b>30.06.2017 (No Auditado)</b>	<b>30.06.2016 (No Auditado)</b>
Arrendamientos	11.519,00	10.000,00
Mantenimiento y reparaciones	7.780,28	10.160,38
Servicios de profesionales independientes	334.256,60	204.186,76
Prima de seguros	29.472,88	17.000,55
Servicios bancarios y similares	9.087,33	2.088,75
Gastos de comunidad de propietarios	102.336,89	45.401,96
Suministros	17.860,40	19.669,49
Otros gastos	1.642,88	7.739,99
<b>Totales</b>	<b>513.956,26</b>	<b>316.247,88</b>

El incremento de la cifra de gastos por Servicios profesionales Independientes se corresponde con los profesionales implicados en la fusión con CPI como asesores, expertos y valoradores.

#### 20.6.5 Estado de Flujos de efectivo.

El estado de flujos de efectivo relativos a los estados financieros intermedios a 30 de Junio de 2017 y 30 de junio de 2016 se muestra en la siguiente tabla.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (euros)	30.06.2017 (No Auditado)	30.06.2016 (No Auditado)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.</b>	<b>413.894,11</b>	<b>272.126,33</b>
<b>2. Ajustes del resultado.</b>	<b>443.617,84</b>	<b>251.603,41</b>
a) Amortización del inmovilizado (+).	265.861,37	186.456,85
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	0,00	2.440,79
g) Ingresos financieros (-).	-2.338,83	0,00
h) Gastos financieros (+).	180.095,61	62.705,77
<b>3. Cambios en el capital corriente. Diferencia N - N-1</b>	<b>-282.724,03</b>	<b>-149.467,06</b>
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).	-190.355,85	63.263,31
c) Otros activos corrientes (+/-).	28.153,84	12.446,26
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).	-120.522,02	-225.176,63
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.</b>	<b>-123.833,21</b>	<b>-62.705,77</b>
a) Pagos de intereses (-).	-126.172,04	-62.705,77
c) Cobros de intereses (+).	2.338,83	0,00
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>450.955,19</b>	<b>311.556,91</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>6. Pagos por inversiones (-).</b>	<b>-6.016.838,93</b>	<b>-6.764.861,38</b>
d) Inversiones inmobiliarias.	-5.746.789,39	-6.686.684,90
e) Otros activos financieros.	-270.049,54	-78.176,48
<b>7. Cobros por desinversiones (+).</b>	<b>132.167,66</b>	<b>229.833,67</b>
e) Otros activos financieros.	91.059,20	74.230,87
h) Fusión	41.108,46	155.602,80
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<b>-5.884.671,27</b>	<b>-6.535.027,71</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.</b>	<b>8.026,38</b>	<b>-297.053,82</b>
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio.	-13.010,89	-297.053,82
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio.	21.037,27	0,00
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.</b>	<b>6.231.710,61</b>	<b>6.820.583,70</b>
a) Emisión	6.231.710,61	8.894.025,00
2. Deudas con entidades de crédito (+).	6.177.761,55	8.894.025,00
4. Otras Deudas (+).	53.949,06	0,00
b) Devolución y amortización de	0,00	-2.073.441,30
2. Deudas con entidades de crédito (-).	0,00	-2.073.441,30
<b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.</b>	<b>-296.258,45</b>	<b>-379.503,07</b>
a) Dividendos (-).	-296.258,45	-379.503,07
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>	<b>5.943.478,54</b>	<b>6.144.026,81</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>509.762,46</b>	<b>-79.443,99</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>	<b>374.821,80</b>	<b>642.952,28</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.</b>	<b>884.584,26</b>	<b>563.508,29</b>

## 20.5.6 Estado de cambios del Patrimonio Neto

### B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
<b>A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2015</b>	30.498.830,0 0	3.710.386,29	-101,98	0,00	499.447,86	-70.000,00	0,00	34.638.562,17
<b>B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2016</b>	30.498.830,0 0	3.710.386,29	-101,98	0,00	499.447,86	-70.000,00	0,00	34.638.562,17
<b>I. Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	343.996,15	0,00	0,00	343.996,15
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>	0,00	0,00	0,00	-297.053,82	-449.503,07	70.000,00	0,00	-676.556,89
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	-449.503,07	70.000,00	0,00	-379.503,07
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	0,00	-297.053,82	0,00	0,00	0,00	-297.053,82
<b>III. Otras variaciones del Patrimonio Neto</b>	0,00	0,00	49.944,79	0,00	-49.944,79	0,00	0,00	0,00
<b>C. SALDO, FINAL DEL PERÍODO DE SEIS MESES A JUNIO DE 2016</b>	30.498.830,0 0	3.710.386,29	49.842,81	-297.053,82	343.996,15	0,00	0,00	34.306.001,43
<b>D. SALDO, FINAL DEL AÑO 2016</b>	30.498.830,0 0	3.710.386,29	51.353,56	-276.683,29	591.513,49	-236.103,69	0,00	34.339.296,36
<b>E. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017</b>	30.498.830,0 0	3.710.386,29	51.353,56	-276.683,29	591.513,49	-236.103,69	0,00	34.339.296,36
<b>I. Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	474.829,23	0,00	0,00	474.920,75
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>	18.568.010,0 0	5.983.038,47	1.632,75	6.393,63	-532.362,14	236.103,69	-179.129,60	24.083.686,80
1. Aumentos de capital	18.568.010,00	5.983.038,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.551.048,47
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	-532.362,14	236.103,69	0,00	-296.258,45
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	1.632,75	6.393,63	0,00	0,00	0,00	8.026,38
7. Otras operaciones con socios o propietarios (fusión por absorción)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-179.129,60	-179.129,60
<b>III. Otras variaciones del Patrimonio Neto</b>	0,00	0,00	59.151,35	0,00	-59.151,35	0,00	0,00	0,00
<b>F. SALDO, FINAL DEL PERÍODO DE SEIS MESES A JUNIO DE 2017</b>	49.066.840,00	9.693.424,76	112.137,66	-270.289,66	474.829,23	0,00	-179.129,60	58.897.903,91

## 20.6 Política de dividendos.

Vitruvio, con cumplimiento de los límites que establece la LSC, tiene por objetivo repartir anualmente tres dividendos a cuenta con referencia al resultado del segundo trimestre inmediatamente anterior a la fecha de pago, más uno complementario adicional. La regulación sobre de reparto de dividendos de Vitruvio viene recogida en el artículo 28 bis de sus Estatutos Sociales, en el cual se recoge lo siguiente:

*1. Derecho a la percepción de dividendos. Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en el libro registro de socios en el día que determine la Junta o, de ser el caso, el Consejo de Administración, en el respectivo acuerdo de distribución.*

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

*3. Indemnización. En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIS, o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas o titulares de derechos económicos que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.*

*El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.*

*El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo*

acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

4. Derecho de compensación. La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista o titular de derechos económicos que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

5. Derecho de retención por incumplimiento de la Prestación Accesoría. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoría, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 6 bis.1 precedente una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesoría, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesoría en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.

6. Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 3 de este artículo.

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

En el ejercicio de 2015 se han repartido dividendos relativos al ejercicio 2014 por importe de 19 miles de euros y por importe de 70 miles de euros satisfechos en octubre de 2015 a cuenta del resultado de 2015. Durante 2016 se han repartido dividendos por valor de 152 miles de euros en febrero y 227 miles de euros en abril, completando así el total de dividendos repartidos con cargo al resultado de 2015 (449 miles de euros). El 29 de julio de 2016 y 26 de octubre de 2016 se acordó un reparto de dividendos a cuenta del ejercicio 2016 por un total de 238 miles de euros. En el ejercicio 2017 ha repartido un dividendo a cuenta sobre el ejercicio 2016 y el dividendo complementario correspondiente a dicho ejercicio por importe total de 296 miles de euros. También se ha repartido un dividendo a cuenta del ejercicio 2017 por importe de 57 miles de euros.

En concreto los dividendos brutos distribuidos han sido los siguientes:

Fecha de acuerdo	Fecha de pago	Importe por acción	Total satisfecho	Ejercicio con cargo al cual se han distribuido
24 marzo 2015	23 abril 2015	0,0225 €	18.918,06 €	2014
27 octubre 2015	30 octubre 2015	0,0323 €	70.000 €	2014
2 febrero 2016	16 febrero 2016	0,05 €	152.494,15 €	2015
22 abril 2016	29 abril 2016	0,0744 €	227.008,92 €	2015
29 julio 2016	5 agosto 2016	0,039 €	118.945,43 €	2016
26 octubre 2016	31 octubre 2016	0,039 €	118.945,43 €	2016
7 febrero 2017	15 febrero 2017	0,039 €	118.945,43 €	2016
26 abril 2017	5 mayo 2017	0,0589 €	179.638,10 €	2016
10 julio 2017	19 julio 2017	0,019 €	57.524 €	2017
25 octubre 2017	3 noviembre 2017	0,16 €	781.397 €	2017

El importe de dividendos repartidos en cada ejercicio ha sido el 100% de los beneficios obtenidos una vez dotada la reserva legal.

Tras la aprobación de la propuesta de distribución del resultado de 2016 en la junta General celebrada el día 1 de junio de 2017, la reserva legal asciende a 111.198,15 euros, quedando por dotar con el capital social a esa fecha, un importe de 5.988.567, 85 euros.

### **20.7 Procedimientos judiciales y de arbitraje.**

Existen tres procedimientos judiciales en curso.

- (i) Reclamación de cantidad por importe de 21.780 euros promovida por la Sociedad contra Funcional Gym, S.L. que se sigue en el Juzgado de Primera Instancia de Madrid número 48, Autos 1009/2016. La cuantía reclamada se ha provisionado.
- (ii) Procedimiento Ordinario promovido por Vitruvio contra la comunidad de Propietarios reclamación sin cuantía en relación con una servidumbre de paso del local comercial de Marqués de la Ensenada. No se ha provisionado cuantía alguna por este procedimiento.
- (iii) Procedimiento Ordinario por Juzgado de Primera Instancia número 7 de Madrid promovido por Vitruvio, para que se le permita el acceso al inmueble sito en Sagasta a fin de realizar una intervención puntual en el contexto de las obras que se están realizando en el inmueble. La parte demanda ha formulado reconvencción. No se ha provisionado cuantía alguna pues el arrendatario paga puntualmente sus rentas.

La sociedad no tiene constancia de la existencia de litigio alguno del que pueda esperar un impacto negativo relevante en sus estados financieros, a fecha 31 de diciembre de 2017, como consecuencia de un eventual resultado adverso en su resolución.

### **20.8 Cambio significativo en la posición financiera o comercial de Vitruvio.**

Como ya se ha explicado, a fecha de registro del presente documento, la Sociedad ha refinanciado su deuda, suscribiendo un préstamo a 14 años (los dos primeros sin devolución de principal) por importe de 19 millones de euros y ha cancelado buena parte de la deuda proveniente de CPI (12,7 millones) así como la póliza a corto plazo suscrita para la adquisición del inmueble de Madrid Río (4,6 millones). El resto del importe del préstamo se ha destinado a reducciones de pólizas de crédito.

## 21. INFORMACIÓN ADICIONAL.

### 21.1 Capital social.

#### 21.1.1 Importe del capital emitido.

A la fecha del presente Documento Registro el capital social inscrito de Vitruvio asciende a 49.066.840 euros y está representado por 4.906.684 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas y representadas mediante anotaciones en cuenta. Las acciones incorporan todas ellas idénticos derechos políticos y económicos.

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

No existen acciones que no representen el capital social.

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

La Sociedad cuenta, en la fecha de publicación del presente documento, con 20.681 acciones en autocartera que representan el 0,43 % del capital social de Vitruvio

La sociedad en cumplimiento de los compromisos suscritos con el proveedor de liquidez ofrece contrapartida a operaciones de compra venta de valores en el MAB. Por esta razón ha habido variaciones de las acciones en autocartera durante el periodo analizado en el presente Documento Registro que se detallan en el siguiente cuadro:

	Número de acciones	Euros	Precio medio	% capital
<b>A 31 de diciembre de 2015</b>	-			
Adquisiciones	24.600	297.053,82	12,075	0,81%
Enajenaciones	(1.687)	(20.370,53)	12,075	-0,06%
<b>A 31 de diciembre de 2016</b>	22.913	276.683,29	12,075	0,75%
Adquisiciones	1.000	13.010,89	13,011	0,02%
Enajenaciones	(1.607)	(19.404,52)	12,075	-0,03%
<b>A 30 de junio de 2017</b>	22.306	270.289,66	12,117	0,45%

#### 21.1.4 Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con garantías, indicando las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción.

No procede.

#### 21.1.5 Información y condiciones de cualquier derecho de adquisición y/u obligaciones con respecto al capital autorizado, pero no emitido o sobre la decisión de ampliar el capital.

La Junta General de accionistas celebrada el 11 de noviembre de 2015 aprobó autorizar al Consejo de Administración, en la forma más amplia y eficaz posible en Derecho y de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, para que, dentro del plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha de adopción del acuerdo y sin necesidad de convocatoria ni ratificación de la Junta General, acuerde, en una o varias veces, a medida que las necesidades de la Sociedad lo requieran a juicio del propio Consejo, el aumento de su capital social hasta la cantidad máxima equivalente a la mitad del capital social en el momento de esta autorización,

emitiendo y poniendo en circulación para ello las correspondientes nuevas acciones ordinarias debiendo consistir el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias y previéndose expresamente la posibilidad de suscripción incompleta de las acciones que se emitan conforme a lo prevenido en el artículo 311.1 de la Ley de Sociedades de Capital. El importe máximo es de 10.832.135 euros de nominal que se corresponde con la mitad del capital en el momento del acuerdo.

*21.1.6 Información sobre cualquier capital de cualquier miembro del grupo que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción y detalles de esas opciones, incluidas las personas a las que se dirigen esas opciones.*

No existen opciones de compra.

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

El capital social a la fecha de constitución ascendió a 60.000 euros, representado por 6.000 acciones de 10 euros de valor nominal íntegramente suscrito y totalmente desembolsado.

El 10 de julio de 2014 la Junta General Extraordinaria de Accionistas adoptó el acuerdo de optar por la aplicación a la Sociedad del régimen fiscal de las SOCIMIs, regulado por la Ley de SOCIMIs, por lo que procedió a cambiar su denominación social a la denominación 7 Vitruvio Proyectos e Inversiones SOCIMI, S.A. Dicha decisión fue elevada a público en virtud de la escritura pública otorgada con fecha 15 de julio de 2014 por el Notario de Madrid D. Antonio Luis Reina Gutiérrez, bajo el número 6.394 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 1 de septiembre de 2014 en el Tomo 32.358 Folio 73, Sección 8, Hoja M-582499, Inscripción 2ª.

En esta misma fecha, la Junta General de Accionistas aprobó una primera ampliación de capital de la Sociedad a través de aportaciones dinerarias por importe de 6.793.000 euros mediante la emisión de 679.300 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. La correspondiente escritura pública de ampliación de capital fue otorgada el 15 de julio de 2014 ante el Notario de Madrid Don Antonio Luis Reina Gutiérrez y posteriormente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 1 de septiembre de 2014, en el Tomo 32.358, Folio 73, Sección 8, Hoja M-582499. Tras dicha operación, el capital social de la Compañía asciende a un total de 6.853.000 euros, y encontrándose representado por 685.300 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. La ampliación de capital fue suscrita por accionistas previos a la misma, así como por nuevos accionistas.

Asimismo, en la misma Junta General de Accionistas se aprobó una segunda ampliación de capital de la Sociedad mediante aportaciones dinerarias por importe de 1.850.000 euros mediante la emisión de 185.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. El 25 de septiembre del 2014 el Consejo de Administración dio por finalizado el periodo de suscripción para esta ampliación, declarando la misma incompleta. El importe suscrito fue de 1.550.000 euros, mediante la suscripción de 155.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. La correspondiente escritura pública de ampliación de capital fue otorgada el 29 de septiembre de 2014 ante el Notario de Madrid D. Antonio Luis Reina Gutiérrez bajo el número 8.438 de su protocolo y posteriormente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 21 de octubre de 2014 en el Tomo 32.575, Folio 216, Sección 5, Hoja M-582499, Inscripción 5ª. Tras dicha operación, el capital social de la Compañía asciende a un total de 8.403.000 euros, y se encuentra representado por 840.300 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. La ampliación de capital fue suscrita por accionistas previos a la misma, así como por nuevos accionistas.

El 24 de marzo de 2015 la Junta General de Accionistas aprobó dos ampliaciones de capital mediante sendas aportaciones dinerarias por importe de 1.262.678 euros y 2.761.188 euros respectivamente,



mediante la emisión de 120.255 acciones y 253.320 acciones respectivamente de 10 euros de valor nominal cada una con una prima de emisión de 0,5€acción y 0,9€acción respectivamente. La correspondiente escritura pública de ampliación de capital fue otorgada el 20 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid Don Francisco Javier Piera Rodríguez bajo el número 1.325 de su protocolo y posteriormente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 18 de mayo de 2015 en el Tomo 32.575, Folio 218, Sección 8, Hoja M-582499, Inscripción 8ª. Tras dicha operación, el capital social de la Compañía asciende a un total de 12.138.750 euros, y se encuentra representado por 1.213.875 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. La ampliación de capital fue suscrita por accionistas previos a la misma, así como por nuevos accionistas.

El 30 de julio de 2015 la Junta General y Extraordinaria de Accionistas aprobó el proyecto de fusión de fecha 24 de marzo de 2015 presentado por el Consejo de Administración y depositado en el Registro Mercantil de Madrid, en fecha 27 de mayo de 2015, habiéndose publicado su depósito en el Registro Mercantil del día 5 de junio de 2015. A través del mismo se acuerda realizar una fusión por absorción por Vitruvio (Sociedad absorbente) de la sociedad Apartamentos Redondo, S.A. (Sociedad absorbida), propietaria del inmueble situado en la calle Sagasta, mediante la extinción de ésta y traspaso en bloque de la totalidad de su patrimonio social a la Sociedad Absorbente, que amplía capital en la cuantía de 11.000.000 euros (9.525.520 euros de capital y 1.474.480 euros de prima, lo que implica una prima de 1,55 euros/acción). Tras la operación, el capital social de la Compañía asciende a un total de 21.664.270 euros, y se encuentra representado por 2.166.427 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. La ecuación de canje fue la siguiente: por cada 10 acciones que se amortizaron de la sociedad extinguida, se entregaron 529,19 nuevas acciones de la sociedad absorbente. La escritura de elevación a público de los acuerdos de fusión de Vitruvio. (sociedad absorbente) y Apartamentos Redondo, S.A. (sociedad absorbida) fue otorgada con fecha 9 de septiembre de 2015, ante el notario de Madrid Don Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 3.211 de su protocolo, y posteriormente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 2 de octubre 2015, en el Tomo 32.575, Folio 219, Sección 8, Hoja M-582499, Inscripción 11ª.

Con fecha 15 de octubre de 2015 la Sociedad adquirió las acciones representativas del 30% del capital social de Brumana, S.A. a través de escritura pública otorgada, en fecha 15 de octubre de 2015, ante el notario de Madrid Don Luís Pérez-Escolar Hernando.

Seguidamente, el 11 de noviembre de 2015 la Junta General aprobó una ampliación de capital de la Sociedad por aportaciones dinerarias por importe de 3.776.940 euros mediante la emisión de 309.465 acciones de 10 euros de valor nominal cada una con una prima de 2,20€acción. La correspondiente escritura de ampliación de capital fue otorgada ante el notario de Madrid, Don Francisco Javier Piera Rodríguez, con fecha 26 de enero de 2016, bajo el número 236 de su protocolo y posteriormente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 8 de marzo de 2016, en el Tomo 34.454, Folio 61, Sección 8, Hoja M-582499, Inscripción 16ª.

Dicha ampliación de capital fue suscrita de manera incompleta, siendo el número de acciones finalmente suscritas de 235.348 acciones con una prima de emisión de 2,20 euros/acción. La ampliación de capital fue suscrita por accionistas ya existentes en Vitruvio, así como por nuevos accionistas.

La correspondiente escritura pública de ampliación de capital fue otorgada el 18 de diciembre de 2015 ante el Notario de Madrid, Don Francisco Javier Piera Rodríguez y posteriormente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 7 de marzo de 2016, en el Tomo 32.575, Folio 225, Sección 8, Hoja M-582499, Inscripción 15ª. Tras dicha operación, el capital social de la Compañía asciende a un total de 30.498.830 euros, y se encuentra representado por 3.049.883 acciones de 10 euros de valor nominal cada una.

Adicionalmente, con esta misma fecha, la Junta General aprobó una ampliación de capital por aportaciones no dinerarias por importe de 7.909.990 euros, mediante la emisión de 648.108 acciones de 10 euros de valor nominal y una prima de 2,20 €/acción. Dichas acciones se desembolsarán mediante la aportación no dineraria de 17.500 acciones de la sociedad Brumana, S.A., las cuales representan un 70% del capital de Brumana, S.A. El 30% restante del capital fue adquirido previamente por Vitruvio a los accionistas de Brumana, S.A. A la fecha del presente Documento de Registro, Vitruvio ostenta la propiedad del 100% de Brumana, S.A., la cual se considera como una inversión en empresas del grupo.

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

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

Las modificaciones en las cifras de capital social descritas anteriormente se reflejan en el siguiente cuadro:

Fecha Operación	Nominal	Nº Acciones	Aumento Capital	Tipo Aportación
03/03/2014 (Constitución)	10	6.000	60.000	Dineraria
15/07/2014	10	679.300	6.793.000	Dineraria
29/09/2014	10	155.000	1.550.000	Dineraria
20/04/2015	10	120.255	1.202.550	Dineraria
20/04/2015	10	253.320	2.533.200	Dineraria
09/09/2015	10	952.552	9.525.520	No dineraria
18/12/2015	10	648.108	6.481.080	No dineraria
26/01/2016	10	235.348	2.353.480	Dineraria
01/06/2017	10	226.894	2.268.940	No dineraria
01/06/2017	10	1.629.907	16.299.070	No dineraria

## 21.2 Estatutos y Escritura de Constitución

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

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

*“La Sociedad tiene por objeto:*

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.*
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio*

*español, que tengan como objeto social la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIS.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Todas las acciones en que se divide el capital social de Vitruvio son acciones ordinarias, pertenecientes a la misma clase y serie, y con iguales derechos y obligaciones para los accionistas, que son los regulados, en sus estatutos, en la Ley de Sociedades de Capital y la Ley del Mercado de Valores.

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

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

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

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

##### **“Artículo 15.- CONVOCATORIA.**

*15.1.- Toda Junta General deberá ser convocada, en los plazos preceptivos, mediante anuncio*

publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web de la sociedad. De no tener la sociedad página web la convocatoria se publicará en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social.

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

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

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

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

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

#### **“Artículo 17.- ASISTENCIA Y REPRESENTACIÓN.**

17.1. Podrán asistir a las Juntas Generales los accionistas titulares de acciones que representen como mínimo el 1 por mil del capital social vigente en el momento de celebración de la Junta General correspondiente, siempre que las tengan inscritas a su nombre en el Registro de anotaciones en cuenta, con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta General de Accionistas. Esta circunstancia deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad. Las tarjetas de asistencias podrán ser utilizadas por los accionistas como documentos de otorgamiento de representación para la Junta de que se trate.

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

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

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

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

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

Asimismo, el Reglamento de la Junta General de la Sociedad se ocupa de regular la manera de convocar las juntas generales anuales y las juntas generales extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones de admisión, no considerándose necesario transcribir aquí dicha

regulación al no diferir sustancialmente de la prevista en los Estatutos Sociales.

21.2.6. *Cláusulas estatutarias o reglamento interno de Vitruvio que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio de control de Vitruvio.*

No se han previsto este tipo de cláusulas que tengan por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio de control en la Sociedad.

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

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

Artículo 6 BIS.- PRESTACIONES ACCESORIAS.

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

*1.- Titulares de Participación Relevante.*

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

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

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

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

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

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

*Dicho certificado deberá entregarse a la Sociedad dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración*

acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas... ).  
El incumplimiento de cualquier de las obligaciones de información asumidas en los apartados precedentes autorizará al Consejo de Administración a que:

- i) *Interprete dicha omisión como la manifestación por parte del accionista o titular de derechos económicos de que el dividendo a abonar, en sede del propio accionista, está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2. de la Ley de SOCIMIS, o normativa que lo sustituya; o bien*
- ii) *Solicite, con cargo al dividendo que corresponda al accionista o titular de derechos económicos, un informe jurídico a un especialista en fiscalidad para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad.*

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

## *2.- Accionistas sujetos a regímenes especiales.*

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

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

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

*La Sociedad, mediante notificación por escrito (un “Requerimiento de Información”) podrá exigir a cualquier accionista o a cualquier otra persona con un interés conocido o aparente sobre las acciones de la Sociedad, que le suministre por escrito la información que la Sociedad le requiera y que obre en conocimiento del accionista u otra persona, en relación con la titularidad efectiva de las acciones en cuestión o el interés de las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o personas son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el párrafo a) anterior.*

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

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

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

El artículo 8 bis de los estatutos de la sociedad dispone:

“Artículo 8.- RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES

[...]

Transmisiones en caso de cambio de control.

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

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



## 22. CONTRATOS IMPORTANTES.

### 22.1 Contrato de Gestión

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

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

El contrato, que tiene una duración de 15 años, tiene por objeto el asesoramiento y la gestión bajo las directrices fijadas por el consejo de administración, de acuerdo con el plan estratégico anual y comprende el asesoramiento en materias como:

- (i) La definición de los objetivos de rentabilidad y plazo y sus combinaciones en el tiempo.
- (ii) La definición de la cartera de inversores por tipologías y modalidades de explotación.
- (iii) La elección de las fórmulas de financiación de las inversiones de entre las posibles para Vitruvio y para el tipo de activo.
- (iv) La fórmula de adquisición de activos.
- (v) Los parámetros básicos de la inversión en términos de precio, condiciones de la operación, forma de pago, características de la adquisición, contenido de derechos conexos, etc.
- (vi) En la selección y contratación de personal laboral para tareas de conserjería de las fincas.
- (vii) El análisis de la conveniencia de modificaciones en la configuración o prestaciones de los inmuebles y en la selección de contratistas, consultores y facultativos para la obtención de las preceptivas licencias, en su caso, y para la dirección y realización de los trabajos de mejoras, reformas, grandes reparaciones y ampliaciones, en los activos inmobiliarios.
- (viii) La desinversión, precio, condiciones, formas de pago, reserva de derechos, etc.

Y la gestión en materias como:

- (i) La búsqueda y localización de activos inmobiliarios para Vitruvio.
- (ii) La negociación de las adquisiciones de activos en los parámetros aprobados y la suscripción de cartas de interés u ofertas vinculantes.
- (iii) La negociación con entidades financieras u otros agentes con capacidad de financiación las condiciones y términos de la financiación de adquisiciones o de operaciones corporativas y la atención del circulante de la sociedad.
- (iv) La explotación de los activos y, en especial, la oferta del arrendamiento, la búsqueda de operadores y particulares en calidad de arrendatarios adecuados al activo en cuestión, la negociación de las condiciones de la cesión o arrendamiento del activo.
- (v) El mantenimiento de los activos en perfecto estado de explotación, el encargo y el seguimiento de la realización de las reparaciones y la asistencia, formulación de propuestas y ejercicio del derecho a voto en las juntas y reuniones de las comunidades de propietarios o mancomunidades en las que Vitruvio tenga la condición de miembro.
- (vi) La selección y contratación de contratistas para las reformas y reparaciones



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

- (vii) La selección, negociación y contratación de empresas suministradoras para los servicios de los inmuebles de fincas.

Dicho contrato fue sometido a aprobación por la Junta General de Accionistas, celebrada el día 11 de noviembre de 2015, y fue ratificado por la misma con los votos favorables que representaban el 82.65% del total. El contrato fue elevado a público el 26 de noviembre de 2015 ante el Notario de Madrid, Don Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 4.534 de su protocolo.

Por los servicios que la gestora presta, Vitruvio está obligada a una contraprestación de una comisión fija anual del 0,5% sobre el NAV (el último NAV publicado por Vitruvio referido a 30 de septiembre de 2017 fijaba este parámetro en 67,90 millones de euros lo que significa 13,90 euros por acción) y adicionalmente otra comisión del 5% anual sobre el incremento del mismo parámetro. Los honorarios de gestión devengados en 2016 para el primer semestre del ejercicio 2017 han sido de 110.289,81 euros.

La Junta General de accionistas celebrada en fecha 1 de junio 2017, ha aprobado una modificación en la fórmula de cálculo de la retribución, que, con efectos a partir del año 2018, se calculará sobre el valor bruto de los activos inmobiliarios (GAV) valorados con estándares RICS. A partir de 2018, la retribución de la Gestora, se calcularan como 0,5% del Valor bruto de los activos inmobiliarios y 5% del incremento de este valor respecto del periodo anterior, si bien se introducen por un lado mecanismos para evitar la duplicidad en el devengo de honorarios como podrían ocasionar eventuales recuperaciones de valor de Activos que hubieran sido depreciados y por otro sistemas de reconocimiento de plusvalías realizadas y que no se hubieran recogido en la valoración independiente. Como consecuencia de este cambio de referencia se espera que los honorarios de la gestora se incrementen en la parte que opera sobre el total de Valor Bruto de los Activos (GAV), manteniéndose igual en la parte que opera sobre el incremento del Valor Bruto de los Activos.

## **22.2 Contrato de Asesor Registrado**

En cumplimiento de la normativa del MAB, apartado 4 de la Circular del MAB 14/2016, Vitruvio ha designado como Asesor Registrado la entidad Renta 4 Corporate, S.A., con CIF A-62585849, en virtud del contrato firmado en fecha 14 de junio de 2016.

## **22.3 Contrato de Proveedor de Liquidez.**

En cumplimiento de previsto en el apartado 8 de la circular del MAB 3/2008, Vitruvio designó como proveedor de liquidez a la entidad Renta 4 Banco, S.A., con CIF A-82473018, en virtud de contrato suscrito en fecha 24 de junio de 2016.

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

### **23.1 Declaraciones o informes atribuidos a expertos.**

En relación con la actividad ordinaria de la Compañía, durante el periodo que abarca la información financiera, es decir, del periodo 2015 a 2016, las declaraciones o informes atribuidos a expertos han sido realizados por:

Savills Consultores Inmobiliarios, sita en Madrid, en la calle José Abascal, 45 1º 28003 de Madrid, con CIF A-79471330, ha sido el operador que ha elaborado, de acuerdo con los Estándares de Valoraciones RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2014 “RICS Valuation-Professional Standards.Incorporating the International Valuation Standars”, el cálculo del GAV (Gross Asset Value). Se adjunta el informe de valoración a 31 de diciembre de 2016 como anexo y la revisión del mismo a 30 de junio de 2017.

### **23.2 Veracidad y exactitud de los informes emitidos por terceros.**

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

## 24. DOCUMENTACIÓN PARA CONSULTAR.

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

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

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

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

## **25. INFORMACION SOBRE CARTERAS.**

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

La sociedad no posee participaciones en otras empresas.

## 26. GLOSARIO DE MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO.

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

Las directrices ESMA definen las MAR como una medida financiera del rendimiento financiero pasado o futuro, de la situación financiera o de los flujos de efectivo, distinta de una medida financiera definida o detallada en el marco de la información financiera aplicable.

Vitruvio utiliza determinadas Medidas Alternativas de Rendimiento que no han sido auditadas, con el fin de proporcionar una mejor comprensión de la evolución financiera de la Compañía. Estas medidas Alternativas de Rendimiento deben tener en cuenta, conjuntamente con los estados financieros auditados incluidos en el presente Folleto, debiendo considerarse como información adicional, y en ningún caso sustituyen la información financiera elaborada bajo las normas de contabilidad aplicables. Estas medidas pueden diferir, tanto en su definición, como en cálculo de otras medidas similares calculas por otras compañías y por tanto podrían no ser comparables.

La sociedad considera que sigue y cumple con las recomendaciones de ESMA relativas a las Medidas Alternativas de Rendimiento. Siguiendo las recomendaciones de las mencionadas directrices, se adjunta a continuación el detalle de las Medidas Alternativas de Rendimiento utilizadas, así como la conciliación de ciertos indicadores de gestión con los presentados en los Estados Financieros.

Ratios de Estructura financiera			Tras refinanciación	Conciliación EEFF	Conciliación con los Estados	
			No Auditado	Intermedios. Revisión Limitada	financieros auditados	
			30/11/2017	30/06/2017	31/12/2016	31/12/2015
Deuda Financiera Bruta	Deuda financiera bruta se define como la suma de la deuda corriente y no corriente con entidades de crédito	Deudas no corrientes con entidades de crédito	38.540.310,45	30.806.140,34	12.445.488,83	0,00
		+ Deudas corrientes con entidades de crédito.	297.697,54	6.185.852,83	2.932.646,76	5.997.781,58
<b>Deuda Financiera bruta</b>			<b>38.835.007,99</b>	<b>36.991.993,17</b>	<b>15.378.135,59</b>	<b>5.997.781,58</b>
Deuda financiera neta	Deuda financiera neta se define como la suma de las deudas financieras brutas menos tesorería y activos líquidos equivalente	Deuda financiera bruta	38.835.007,99	36.991.993,17	15.378.135,59	5.997.781,58
		Menos: Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-	-	-
<b>Deuda financiera neta</b>			<b>37.536.313,20</b>	<b>36.107.408,91</b>	<b>15.003.313,79</b>	<b>5.354.829,30</b>
NAV	Siglas en inglés (Net Assets Value) Valor Neto de los Activos. Es el resultado de sumar al Valor bruto de los Activos (GAV) el resto de activos a excepción del Fondo de comercio y sustraer todos los pasivos del balance excepto los pasivos por impuestos diferidos,	GAV				
		+ Otros activos Excepto Fondo Comercio		+ 102,90 + 2,095 Otros Activos	+ 54,85 + 1,014 Otros Activos	+ 43,73 + 1,458 Otros Activos
		- Pasivos excepto PID		- 38,83 Pasivos excepto PID	- 16,02 Pasivos excepto PID	- 6,96 Pasivos
		= NAV		= <b>66,17 millones</b>	= <b>39,84 millones</b>	= <b>38,2 millones</b>
Ratio de apalancamiento	El porcentaje que representa el la deuda financiera Neta sobre Patrimonio Neto.	$\frac{\text{Deuda financiera Neta}}{\text{Patrimonio Neto}}$	$\frac{36.107.409}{58.897.812} = 61,30\%$	$\frac{5.003.313}{4.339.296} = 43,69\%$	$\frac{5.354.829,3}{34.628.562} = 15,46\%$	
Ratio de endeudamiento financiero	Es el porcentaje que representa la Deuda financiera Bruta respecto del Valor de tasación RICS de los activos (GAV)	$\frac{\text{Deuda Financiera Bruta}}{\text{GAV}}$	$\frac{36.991.993}{102.900.000} = 35,9\%$	$\frac{15.378.136}{54.850.000} = 28,03\%$	$\frac{5.997.782}{43.730.000} = 13,71\%$	

**IV. NOTA SOBRE LAS ACCIONES (Anexo III del Reglamento (CE) n° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004, modificado por el Reglamento Delegado (UE) n° 486/2012 de la Comisión de 30 de marzo de 2012).**

---

**1. PERSONAS RESPONSABLES.**

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

Don Joaquín López-Chicheri Morales en su condición de Presidente y Consejero-Delegado del Consejo de Administración de Vitruvio, en virtud de la escritura de designación de Presidente y Consejero-Delegado, otorgada ante el Notario de Madrid, Don Francisco Javier Piera Rodríguez, otorgada el 2 de noviembre de 2015, bajo el número 4.061 de orden de su protocolo, asume la responsabilidad por el contenido de la presente Nota sobre Acciones, cuyo formato se ajusta al Reglamento (CE) N° 809/2004, de la Comisión, de fecha 29 de abril de 2004, modificado por el Reglamento Delegado (UE) n° 486/2012 de la Comisión de 30 de marzo de 2012.

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

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

## **2. FACTORES DE RIESGO.**

(Ver *Sección II* anterior)



### 3. INFORMACION FUNDAMENTAL.

#### 3.1 Declaración sobre el capital circulante.

A 30 de junio de 2017 la Sociedad cuenta con un capital social inscrito de 49.066.840 euros representado por 4.906.684 acciones de 10 euros de valor nominal.

Tras la realización y desembolso de la ampliación de capital, se estima que la Sociedad estará en condiciones de cumplir las propuestas de inversión, actualmente en estudio y negociación.

De esta forma, se dota a la Sociedad de nuevos proyectos que den continuidad y garanticen la generación de nuevos ingresos futuros que posicione a la Compañía en una posición de mayor competitividad.

A continuación, se muestra la variación de fondo de maniobra y del capital desde 31 de diciembre de 2015 hasta el 30 de junio de 2017:

Fondo de maniobra:<sup>18</sup>

Euros	30.06.2017 (No Auditado)	2016 Auditado	2015 Auditado
Activo Corriente	1.591.639,22	655.413,20	1.371.715,18
Pasivo Corriente	7.028.515,34	3.213.512,92	6.336.992,07
Fondo Maniobra	-5.436.876,12	-2.557.929,63	-4.965.276,89
Variación %	-112,53%	51,51%	

A 30 de junio de 2017 la Sociedad presenta un Fondo de Maniobra negativo por importe de 5.436.876,12 euros que se debe a la incorporación de la deuda bancaria de CPI, cuyos plazos de vencimiento son más cortos que los de la deuda con que Vitruvio financia sus inversiones y a la contratación de una póliza puente para la adquisición de un activo.

Como se ha indicado en el apartado 10.1.5 del Documento de Registro, la Sociedad ha refinanciado parte de su deuda mediante la contratación de un préstamo de 19 millones de euros a un plazo de 14 años con dos de ellos de carencia de principal y la cancelación de diversos contratos de préstamos y pólizas lo que ha supuesto una reducción de la deuda financiera corto plazo por importe de más de 6.000.000 euros. En concreto, y tomando como referencia la deuda a corto plazo de los estados financieros Intermedios a junio 2017 se ha cancelado obligaciones de pago (es decir anteriores a 30 de junio de 2018) por importe de 5,95 millones retrasándose su vencimiento en como mínimo 24 meses.

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

#### 3.2 Capitalización y endeudamiento.

Las principales magnitudes de capital a 31 de diciembre de 2016 y a 31 de noviembre de 2017 se detallan a continuación.

<sup>18</sup> Téngase en cuenta lo explicado en el apartado 10.1.2 en la nota al pie del apartado 10.1.3. ambos del Documento de Registro (Información sobre el Emisor).

Patrimonio Neto:

Euros	31.11.2017		31.12.2016
	(No Auditado)		(Auditado)
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>58.742.409,80</b>	<b>71,06%</b>	34.339.296,36
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>58.946.496,86</b>	<b>71,66%</b>	34.339.296,36
Capital	49.066.840,00	60,88%	30.498.830,00
Prima de emisión	9.693.424,76	161,25%	3.710.386,29
Reservas	114.629,96	123,22%	51.353,56
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-250.667,78	-9,40%	-276.683,29
Resultado del ejercicio 2016		n.a.	591.513,49
Dividendo a cuenta	-839.209,05	255,44%	-236.103,69
Resultado del ejercicio 2017	1.161.478,97	n.a.	-
<b>Ajustes por cambio de valor de instrumentos de cobertura</b>	<b>-204.087,06</b>	<b>n.a.</b>	

Las cifras de endeudamiento de Vitruvio a 31 de diciembre de 2016 (cifras auditadas) y a 30 de noviembre de 2017 (No Auditadas, ni sometidas a revisión limitada) se recogen a continuación:

euros	31.11.2017		31/12/2016
	(No Auditado)	Var %	Auditado
Deuda no corriente con entidades de crédito	38.336.223,39	208,03%	<b>12.445.488,83</b>
<b>Derivados</b>	204.087,06	n.a.	
<b>Deuda financiera a largo plazo</b>	<b>38.540.310,45</b>	209,67%	<b>12.445.488,83</b>
Deuda corriente con entidades de crédito	294.697,54	-89,95%	2.932.646,76
<b>Deuda financiera a corto plazo</b>	<b>297.697,54</b>	-89,85%	<b>2.932.646,76</b>
Deuda Financiera Bruta <sup>19</sup>	<b>38.835.007,99</b>	152,53%	<b>15.378.135,59</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.298.694,79	246,48%	374.821,80
<b>Tesorería e inversiones equivalentes</b>	<b>1.298.694,79</b>	246,48%	<b>374.821,80</b>
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>37.536.313,20</b>	150,19%	<b>15.003.313,79</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>58.742.409,80</b>	71,06%	<b>34.339.296,36</b>

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

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

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

<sup>19</sup> Los parámetros “Deuda Financiera Bruta” y “Deuda Financiera Neta” se calculan como se explica en el apartado 26 del Documento de Registro relativo a Medidas Alternativas de Rendimiento o APM por sus siglas en inglés.

asesoramiento legal.

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

La oferta consiste en una emisión de acciones en una ampliación de capital dineraria por importe de 8.330.000 euros de nominal que busca dotar de fondos a la sociedad para el crecimiento y la realización de nuevas inversiones y reducir el nivel de endeudamiento.

Los fondos obtenidos por la operación de ampliación de capital se destinarán por la Sociedad a la adquisición de activos inmobiliarios que reúnan las condiciones establecidas en las directrices estratégicas de la sociedad, con usos residenciales, de oficinas o comerciales en las principales ciudades de España y con un objetivo de TIR de proyecto de, al menos, la media de la TIR de proyecto de la cartera actual de Vitruvio, sin perjuicio de que, en tanto se identifiquen y negocien dichos activos, los fondos se destinen a cancelar o reducir deuda financiera

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

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

Los valores a los que se refiere la presente Nota sobre Acciones son 833.000 acciones ordinarias de Vitruvio de 10 euros de valor nominal, con prima de emisión de 3,90 euros por acción, cada una de ellas, todas ellas de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, con iguales derechos y representadas mediante anotaciones en cuenta.

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

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

La Agencia Nacional de Codificación de Valores ha asignado con ocasión del registro de la presente Nota de Acciones un código ISIN provisional para la identificación de las Acciones Nuevas, ES0105139036 y para los derechos de suscripción preferente, ES0605139908. No obstante, las Acciones Nuevas equiparán su Código ISIN con el de las acciones de la Sociedad actualmente en circulación al inicio de su negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

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

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

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

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

##### **4.4. Divisa de la emisión de los valores**

Las acciones nuevas están denominadas en euros.

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

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

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

(i) Derechos de dividendos: tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en el libro registro de socios en el día que determine la Junta o, de ser el caso, el Consejo de Administración, en el respectivo acuerdo de distribución. Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los 30 días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración haya convenido su distribución.

(ii) Derecho de información:

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

(b) Petición de información adicional y consultas del accionista. Los accionistas podrán solicitar por escrito las informaciones o aclaraciones que estimen precisas o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día de la convocatoria siempre que lo hagan con anterioridad al séptimo día anterior, al señalado para su celebración en primera convocatoria. Esta solicitud de información podrá realizarse mediante comunicación fehaciente en el domicilio social o mediante su envío a la Sociedad por medios de comunicación electrónica o telemática a distancia dirigidos a la dirección que especifique el correspondiente anuncio de convocatoria cuando estos medios se habiliten. El Consejo de Administración estará obligado a proporcionar la información solicitada conforme a los requisitos anteriores por escrito hasta el día de la celebración de la Junta General. No existirá tal obligación cuando: (i) hubiese sido

solicitada por accionistas que representen menos de un veinticinco por ciento (25%) del capital social y su publicidad pueda perjudicar, a juicio del Consejo los intereses sociales; (ii) la información o aclaración solicitada sea improcedente, inoportuna o innecesaria para formar opinión sobre las cuestiones sometidas a la Junta General de Accionistas o, por cualquier causa, merezca la consideración de abusiva o contraria al principio de igualdad de trato y a los derechos o intereses de otros accionistas; y (iii) esté sometida a confidencialidad por aplicación de normas de carácter imperativo o disposiciones administrativas o judiciales.

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

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

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

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

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

(iii) Derechos de participación del accionista:

(a) Solicitud de inclusión de puntos en el orden del día: los accionistas que posean o representen, al menos, el cinco por ciento (5%) del capital social, podrán solicitar al Consejo con carácter previo a la convocatoria, la inclusión de algún punto en el Orden del día de la siguiente Junta General. El Consejo de Administración deberá incluir los asuntos solicitados en la forma que mejor se acomode al interés social, siempre que se refieran a materias que se encuentren en el ámbito de competencia de la Junta.

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

(iv) Derecho de asistencia del accionista:

Podrán asistir a las Juntas Generales los accionistas titulares de acciones que representen como mínimo el 1 por mil del capital social vigente en el momento de celebración de la Junta General correspondiente, siempre que las tengan inscritas a su nombre en el Registro de anotaciones en cuenta, con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta General de Accionistas. Esta circunstancia deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad. Las tarjetas de asistencias podrán ser utilizadas por los accionistas como documentos de otorgamiento de representación para la Junta de que se trate.

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

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

(v) Derecho de voto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La emisión de Acciones Nuevas se realiza en virtud de acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad, en sesión de fecha 18 de diciembre de 2017, en uso de la delegación para ejecutar la ampliación capital, conferida a dicho Consejo por acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas, de fecha 1 de junio de 2017, en su punto Octavo del orden del día. El tenor literal de dicho acuerdo de Junta habilitando al Consejo de Administración es el siguiente:

*“DÉCIMO TERCERO. – Se aprueba por 81,47% de los votos, ampliar capital hasta la cifra máxima de 9.500.000 euros mediante la emisión de 950.000 nuevas acciones de diez euros de valor nominal, de la misma clase que las existentes. El aumento se efectuará por aportaciones dinerarias y se llevará a cabo sin supresión del derecho de suscripción preferente. La ampliación de capital se llevará a cabo bajo los siguientes términos:*

*Tipo de emisión.*

*Las acciones de nueva creación se emitirán a un precio que resulte del último NAV publicado en el momento de la apertura del plazo de suscripción. De dicho precio, el importe de 10 euros corresponderá al nominal y el resto a prima de emisión.*

*Derechos de suscripción preferente.*

*Los accionistas gozarán del derecho de suscripción preferente en las acciones nuevas en proporción a su participación en el capital social.*

*Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de los que traen causa según lo dispuesto en el artículo 306.2. de la LSC.*

*Suscripción Incompleta*



*Se prevé expresamente la suscripción incompleta al amparo de lo previsto en el artículo 311 de la LSC, pudiendo el Consejo declararla ejecutada por el número de acciones efectivamente suscritas y desembolsadas.*

*Derechos de las nuevas acciones y solicitud de admisión a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil*

*Las acciones que se emitan como consecuencia de las ampliaciones descritas serán de la misma clase que las existentes, deberán estar íntegramente desembolsadas y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, correspondiendo la llevanza del registro contable a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) y las entidades participantes del sistema. Se solicitará la admisión a negociación de las nuevas acciones en el Mercado Alternativo Bursátil.*

*Delegación de la ejecución.*

*Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1 a) de la LSC, se acuerda facultar al consejo de administración para que, dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha de la adopción del acuerdo, con arreglo a las condiciones fijadas en los párrafos precedentes ejecute el acuerdo y en el modo y manera que tenga por conveniente, y decida la fecha concreta en que, dentro del plazo indicado, este aumento deba llevarse a efecto. Será potestad del Consejo de Administración fijar las condiciones en todo lo no previsto en el acuerdo de Junta. En concreto, se delega en el Consejo de Administración las más amplias facultades para:*

*1. Señalar la fecha en que el acuerdo así adoptado, de aumentar el capital social, deba de llevarse a efectos, dentro en todo caso del plazo máximo de un (1) año a contar desde su aprobación.*

*2. Declarar cerrada y ejecutada la ampliación de capital, fijando el importe exacto de la misma y el número de nuevas acciones dentro del importe máximo fijado en el presente acuerdo y, en su caso, declarar incompleta la ampliación de capital y determinar la cuantía efectivamente suscrita. El importe final de la ampliación de capital deberá ser fijado en el folleto o nota de valores que se registre al efecto con anterioridad a la publicación del anuncio de inicio del plazo de suscripción de la ampliación de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.*

*3. Ajustar si fuera pertinente los plazos de suscripción de la ampliación de capital; modificar los mismos, dentro de los límites establecidos por la Ley; declarar suscrito el aumento de capital de manera anticipada, en su caso, y cerrados los plazos de suscripción.*

*4. Concretar el precio exacto de emisión de acuerdo a lo previsto en el acuerdo adoptado.*

*5. Fijar la ecuación de canje para el ejercicio del derecho de suscripción, así como la facultad de proponer, a uno o varios accionistas, la renuncia a aquel número de derechos de suscripción preferente de su titularidad que resulte necesario para garantizar que el número de acciones que se emitan mantenga la proporción resultante de la aplicación de la ecuación de canje acordada.*

*6. Determinar el calendario y procedimiento de suscripción y desembolso de las nuevas acciones en todo lo no previsto por la Junta General ordinaria.*

*7. Determinar el procedimiento de restitución, si procede, de las aportaciones dinerarias a los correspondientes accionistas.*

*8. Redactar, notificar y gestionar el registro y publicación del correspondiente folleto informativo sobre el aumento de capital y cuantos suplementos al mismo sean precisos, asumiendo la responsabilidad de los mismos, así como los demás anuncios, comunicaciones, documentos e informaciones que se requieran en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en la Ley del Mercado de Valores y normativa de desarrollo, en la medida que resulten de aplicación.*

*9. Modificar el artículo 5º de los estatutos sociales a fin de reflejar la cuantía definitiva del capital social y el número de acciones en que se encuentra dividido.*

*10. Comparecer ante notario público y otorgar la correspondiente escritura de ampliación de*

capital social y realizar todos los trámites oportunos, incluyendo su subsanación y rectificación, hasta que la misma quede inscrita en el Registro Mercantil.

11. Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar cualquier tipo de documentos en relación con la ejecución de la ampliación de capital, a fin de garantizar el buen fin de la misma.

12. Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes en relación con la presente ampliación de capital social.

13. Redactar y tramitar ante la CNMV la nota de valores preceptiva para la oferta pública de suscripción de los mismos, o cualquier otro informe pertinente, hasta su registro por la CNMV.

14. Realizar ante la CNMV, el Mercado Alternativo Bursátil e Iberclear, y cualquier otro organismo, entidad o registro, ya sea público o privado, cualquier solicitud, actuación, declaración o gestión necesarios, así como redactar y tramitar los documentos correspondientes, para lograr el registro contable y la admisión a negociación de las nuevas acciones efectivamente emitidas como consecuencia de la referida ampliación de capital.

El Consejo de Administración tras recibir una revisión de la valoración de la cartera de inmuebles especialmente solicitada al efecto del experto independiente, determinó el NAV (Net Asset Value) correspondiente a 30 de septiembre de 2017 que resultó ser de 67.898.053 lo que representa un NAV por acción de 13,90 euros. Dicho NAV fue publicado en la página Web de Vitruvio y comunicado al mercado mediante Hecho Relevante el mismo día al cierre del Mercado.

Por su parte, el tenor literal del acuerdo del Consejo de Administración, de fecha 18 de diciembre de 2017, acordando la ampliación de capital en uso de la habilitación conferida por la Junta para ejecutar la ampliación, es el siguiente:

*“Primero. – Se aprueba por unanimidad ejecutar el acuerdo DECIMO TERCERO de la Junta de Accionistas de 1 de junio de 2017, en el que se delegaba en el Consejo de Administración la facultad de ejecutar la ampliación de capital dineraria, en el plazo máximo de un año, fijando una serie de condiciones, todo ello al amparo de lo establecido en el artículo 297.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital.*

*La ampliación de capital será ejecutada en los siguientes términos:*

- a) *El capital social será aumentado en un importe nominal máximo de OCHO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL EUROS (8.330.000. - €) mediante la emisión y puesta en circulación de hasta OCHOCIENTAS TREINTA Y TRES MIL (833.000) acciones ordinarias de la Sociedad, de DIEZ EUROS (10,00. - €) de valor nominal cada una de ellas y de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación. (las “Nuevas Acciones”)*
- b) *Las Nuevas Acciones Nuevas será emitidas por su valor nominal de DIEZ EUROS (10,00. - €), y llevarán aparejada una prima de emisión de 3,90 euros es decir con un tipo de emisión unitario de 13,90 euros por acción (en adelante el “precio de Suscripción”). El importe efectivo total de la emisión (nominal y prima) considerando el Precio de Suscripción ascenderá a 11.578.700 o el importe que resulte, en su caso, en el supuesto de suscripción incompleta. Dichas acciones estarán representadas por anotaciones en cuenta y su registro contable corresponderá a Iberclear.*

- c) *Las Acciones Nuevas otorgarán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en la que queden inscritas en los registros contables de Iberclear.*
- d) *Tendrán derecho a la suscripción preferente de las Nuevas Acciones, en la proporción de 2 acciones nuevas por cada 11 antiguas, los accionistas que hayan adquirido sus acciones hasta el día de la publicación del anuncio de ampliación de capital en el BORME y tengan liquidadas sus operaciones a las 23.59 horas del segundo día hábil bursátil posterior al día de la publicación (“los **Accionistas Legitimados**”). Cada acción otorgara un derecho de suscripción preferente.*
- e) *Queda previsto, por el acuerdo de Junta la suscripción incompleta de la ampliación de capital quedando efectivamente ampliado solo en la parte que resulte suscrita y desembolsada.*
- f) *El calendario para proceder a la suscripción de acciones será el siguiente:*

(i) *Período de Suscripción Preferente:*

*El período de suscripción preferente dará comienzo el día hábil bursátil siguiente a la publicación del anuncio en el BORME, y durará un plazo de un mes a contar desde su inicio (el “**Período de Suscripción Preferente**”).*

*Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital, y la sociedad solicitará la incorporación de los Derechos de Suscripción Preferente al Mercado Alternativo Bursátil (el “**MAB**”) y sean negociable en el segmento de SOCIMI del MAB a partir del noveno día hábil bursátil siguiente a aquel en que se efectúe la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME, inclusive y durante el plazo de cinco días hábiles bursátiles.*

*Durante el Período de Suscripción Preferente los Accionistas Legitimados que no hubieran transmitido la totalidad de los derechos de suscripción preferente podrán ejercer, durante el periodo de suscripción preferente del derecho a suscribir un número de Acciones Nuevas en proporción de 2 acciones nuevas por cada 11 derechos de suscripción de los que sean titulares.*

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

*Durante el periodo de suscripción preferente, otros inversores podrán adquirir en el mercado derechos de suscripción preferente y suscribir así Acciones Nuevas en proporción de 2 acciones nuevas por cada 11 derechos de suscripción preferente. (los “**Inversores**”). Asimismo, durante el Período de Suscripción Preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores podrán solicitar, simultáneamente al ejercicio de sus derechos de suscripción preferente, la suscripción de Acciones Nuevas adicionales de Vitruvio (las “**Acciones Adicionales**”) para el supuesto de que al término del Período de Suscripción Preferente quedarán acciones no suscritas en ejercicio de los derechos de suscripción preferente (las “**Acciones Sobrantes**”).*

*Para ejercitar los derechos de suscripción preferente y, en su caso, solicitar la suscripción de Acciones Adicionales, los Accionistas Legitimados y los Inversores deberán dirigirse a la Entidad Participante en cuyo registro contable tengan inscritos sus derecho de suscripción preferente (que, en el caso de los Accionistas Legitimados, será la Entidad*

*Participante en la que tengan depositadas sus acciones) indicando su voluntad de ejercitar sus derechos de suscripción preferente y, en su caso, de solicitar la suscripción de Acciones Adicionales. Para poder solicitar Acciones Adicionales, el Accionista Legitimado o Inversor deberá ejercitar la totalidad de los derechos de suscripción preferente que le otorguen un número entero de Acciones Nuevas que tenga depositados en la Entidad Participante ante la que solicite Acciones Adicionales.*

*Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio del derecho de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, incondicional e irrevocable y conllevarán la suscripción de las Acciones Nuevas a las cuales se refieren. Las órdenes relativas a la solicitud de Acciones Adicionales deberán formularse por un número de acciones determinado, no tendrán límite cuantitativo, y se entenderán también formuladas con carácter firme, incondicional e irrevocable sin perjuicio de que puedan no ser atendidas parcial o totalmente, en aplicación de las reglas de asignación de Acciones Sobrantes. Las Acciones Sobrantes asignadas a los solicitantes de Acciones Adicionales se entenderán suscritas durante el Período de Asignación de Acciones Adicionales (tal como este término se define a continuación).*

(ii) *Periodo de Asignación de Acciones Adicionales*

*Finalizado el Período de Suscripción Preferente, Renta 4 S.A. (la “Entidad Agente”) comunicará a Vitruvio (i) número de Acciones Nuevas suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente; (ii) el número de Acciones Adicionales cuya suscripción se haya solicitado durante el Período de Suscripción Preferente y, en su caso, (iii) las acciones de asignación discrecional, es decir, la diferencia positiva entre (a) el número total de Acciones Nuevas y (b) la suma de Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y de las Acciones Adicionales cuya suscripción se ha solicitado durante dicho periodo (dicha diferencia, las “Acciones de Designación Discrecional”).*

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

*Si quedasen Acciones Sobrantes tras el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, se procederá a distribuir y asignar estas acciones entre los Accionistas Legitimados y los Inversores que hubiesen solicitado la suscripción de Acciones Adicionales durante el Período de Suscripción Preferente.*

*La asignación de las Acciones Sobrantes tendrá lugar el quinto día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Período de Suscripción Preferente (el “Período de Asignación de Acciones Adicionales”).*

*Si el número de Acciones Adicionales solicitadas fuera superior a las Acciones Sobrantes, la Entidad Agente practicará un prorrateo utilizando para ello el porcentaje que el total de Acciones Adicionales solicitadas represente respecto del total de Acciones Sobrantes. Ese porcentaje a utilizar para la asignación proporcional se redondeará a la baja hasta tres cifras decimales.*

*En ningún caso se adjudicarán a los Accionistas Legitimados o a los Inversores más Acciones Nuevas de las que hubieran solicitado.*

*En su caso, el resultado de practicar el prorrateo descrito en los párrafos anteriores será comunicado por la Entidad Agente a Vitruvio no más tarde de las 18.00 horas del día de*

*finalización del Período de Asignación de Acciones Adicionales.*

(iii) *Período de Asignación Discrecional*

*Si a la finalización del Período de Asignación de Acciones Adicionales existieran Acciones Sobrantes, se iniciará un período de Asignación de Acciones Discrecional, que comenzará el sexto día hábil bursátil siguiente al de finalización del período de suscripción preferente y tendrá una duración máxima de un (1) día hábil bursátil, y durante el mismo el Consejo de Administración podrá distribuir las acciones a favor de terceros (en lo sucesivo “Período de Asignación Discrecional”).*

*Durante este periodo, el consejo de administración podrá atribuir discrecionalmente las acciones de Asignación Discrecional entre inversores cualificados o hasta un máximo 150 personas físicas o jurídicas que no tengan condición de inversores cualificados que hayan presentado propuestas de suscripción de acciones de Asignación Discrecional. Las propuestas de suscripción realizadas durante el período de asignación discrecional serán firmes, incondicionales e irrevocables e incluirán el número de acciones de asignación discrecional que cada inversor esté dispuesto a suscribir al precio de suscripción. Una vez comunicadas las asignaciones de acciones de asignación discrecional a los inversores, sus propuestas se convertirán en órdenes de suscripción en firme.*

(iv) *Posibilidad de revocación de las órdenes de suscripción de Acciones Nuevas*

*En el caso de que se dé un supuesto que, de acuerdo con el artículo 22 del Real Decreto 1310/2005, implique la necesidad de elaborar un suplemento al folleto informativo del Aumento de Capital referido en el apartado sexto siguiente, los inversores que hayan aceptado adquirir o suscribir Acciones Nuevas antes de que se publique el suplemento tendrán derecho a retirar su aceptación en un plazo no inferior a dos días hábiles bursátiles a partir de la publicación del suplemento, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40.1 f) de dicho Real Decreto. Dicho plazo será establecido en su caso por Vitruvio en el suplemento.*

(v) *Desembolso*

- *El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita durante el Período de Suscripción Preferente se hará efectivo en el momento de presentar la solicitud de suscripción a través de las entidades depositarias ante las que se cursen las correspondientes órdenes.*
- *El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita en el periodo de Asignación de Adicionales, se realizará no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del octavo día hábil bursátil siguiente a la finalización del periodo de suscripción preferente.*
- *El desembolso íntegro del tipo de emisión de las acciones asignadas en el periodo de asignación discrecional deberá realizarse en cuenta de la Sociedad abierta al efecto, no más tarde del octavo día hábil bursátil siguiente a la finalización del periodo de suscripción preferente.*

(vi) *Otorgamiento de la escritura de ampliación de capital e Inscripción en el Registro Mercantil*

*Al día hábil bursátil siguiente al desembolso de las acciones tendrá lugar el otorgamiento*

*de la escritura de ampliación de capital y aproximadamente 15 días después de su otorgamiento tendrá lugar la inscripción de la misma en el Registro Mercantil de Madrid.*

(vii) Admisión a Negociación

*El órgano de administración de la Sociedad en ejecución de las decisiones y en virtud de las facultades conferidas por acuerdo de la Junta General de Accionistas de Vitruvio de fecha 1 de junio de 2017, solicitará la incorporación de las Acciones Nuevas en el Mercado Alternativo Bursátil, así como su inclusión en los registros contables de Iberclear y sus Entidades Participantes. A tal efecto, se llevarán a cabo las correspondientes solicitudes, elaborará y presentará todos los documentos oportunos en los términos que sean requeridos y realizará cuantos actos sean necesarios.*

*Una vez inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de Ampliación de Capital, se depositará testimonio notarial o copia autorizada de la escritura de aumento de capital en virtud de la cual se emitirán las Acciones Nuevas, en el Mercado Alternativo Bursátil e Iberclear.*

*Inscritas las Acciones Nuevas como anotaciones en cuenta por Iberclear y las Entidades Participantes, se tramitará de forma inmediata la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en el Mercado Alternativo Bursátil.*

**Segundo. [...]**

*Tercero. – Facultar al Presidente para solicitar la incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) segmento SOCIMI de las acciones que se emitan en la ampliación de capital y suscribir cuantos documentos sean precisos para este fin.[....]”*

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

#### **4.7 Fecha prevista de emisión de los valores.**

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

Se prevé que la emisión de Acciones Nuevas tenga lugar, previsiblemente, el día 5 de febrero de 2018, fecha en la que se estima que se otorgará la correspondiente escritura pública de aumento de capital, tal y como se detalla en el apartado 5.1.8 siguiente.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En particular, la normativa aplicable a los residentes en territorio común, aquellos a los que no resulte de aplicación los regímenes tributarios forales de Concierto y Convenio Económico en vigor, respectivamente, en los Territorios Históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra ("Accionistas Residentes en Territorio Común") está contenida en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio ("LIRPF")

y su Reglamento, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes ("TRLIRnR"), aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo y su Reglamento, aprobado por el Real Decreto 1776/2004, de 30 de julio, así como en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades ("LIS") y el Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, que aprueba el Reglamento de la Ley del Impuesto sobre Sociedades vigente hasta 31 de diciembre de 2014, en todo aquello que no se oponga a la actual LIS.

Se aconseja en tal sentido a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales en orden a la determinación de aquellas consecuencias fiscales aplicables a su caso concreto. Del mismo modo, los inversores habrán de tener en cuenta los cambios que la legislación vigente en este momento pudiera sufrir en el futuro, así como la interpretación que de su contenido puedan llevar a cabo las autoridades fiscales españolas, la cual podrá diferir de la que seguidamente se expone.

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

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

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

##### *4.13.1 Accionistas residentes en territorio español:*

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los inversores que tengan la consideración de residentes en territorio español. Con carácter general, se considerarán inversores residentes en España a las entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8.1 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, en adelante LIS, y a las personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como ésta se define en el artículo 9.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, en adelante LIRPF, así como los residentes en el extranjero miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas y otros cargos oficiales, en los términos del artículo 10.1 de esta norma. También tienen la consideración de residentes en España a efectos fiscales las personas físicas de nacionalidad española que, cesando su residencia fiscal en España, acrediten su nueva residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el período impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los cuatro siguientes, conforme al artículo 8.2 de la LIRPF. Los convenios para evitar la doble imposición (los "CDI") ratificados por España incorporan normas para resolver casos de doble residencia. En el caso de personas físicas que adquieran su residencia fiscal en España como consecuencia de su desplazamiento a territorio español, podrán optar por tributar por el IRPF o por el IRnR durante el período en que se efectúe el cambio de residencia y los cinco siguientes siempre que se cumplan los requisitos recogidos en el artículo 93 de la LIRPF.

(i) Personas Físicas:

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

(a).1. Rendimientos del capital mobiliario: De conformidad con el artículo 25 de la LIRPF, tienen la consideración de rendimientos del capital



mobiliario, entre otros, los dividendos, las primas de asistencia a juntas generales, los rendimientos derivados de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre las Acciones Nuevas y, en general, las participaciones en los beneficios de la Sociedad, así como cualquier otra utilidad percibida de dicha entidad en su condición de accionista.

Los rendimientos del capital mobiliario obtenidos por los accionistas como consecuencia de la titularidad de las Acciones Nuevas se integrarán por su rendimiento neto. Éste resulta de deducir, en su caso, los gastos señalados en el artículo 26 de la LIRPF de administración y depósito de su importe bruto, no siendo deducibles los gastos de gestión discrecional e individualizada de la cartera. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro del ejercicio en que sean exigibles para su perceptor, para el período impositivo 2017, el tipo aplicable a la base liquidable del ahorro, conforme al artículo 66.2. 1º será del 19 % (para los primeros 6.000 euros), del 21 % (para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros) y del 23 % (para las rentas que excedan de 50.000 euros).

Por su parte, el artículo 25.1 e) señala que en las distribuciones de prima de emisión correspondiente a valores no admitidos a negociación en un mercado secundario oficial de acciones, cuando la diferencia entre el valor de los fondos propios de las acciones o participaciones correspondiente al último ejercicio cerrado con anterioridad a la fecha de la distribución de la prima y su valor de adquisición sea positiva, el importe obtenido o el valor normal de mercado de los bienes o derechos recibidos se considerará rendimiento del capital mobiliario con el límite de la citada diferencia positiva.

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

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

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

Asimismo, en el período impositivo 2017, los accionistas soportarán, con carácter general, una retención, a cuenta del IRPF de 19 % sobre el importe íntegro del dividendo distribuido. La retención a cuenta es deducible de la cuota líquida del IRPF y, si las retenciones practicadas superan el importe de tal cuota líquida, se producirá la devolución prevista en el artículo 103 de la LIRPF. La distribución de prima de emisión estará sujeta a retención en la medida en que se correspondan con beneficios no distribuidos.

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

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

Cuando existan valores homogéneos, para determinar el valor de adquisición y la alteración patrimonial en el IRPF, se considerará que los transmitidos son aquellos que se adquirieron en primer lugar, artículo 37.2 LIRPF.

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

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

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las Acciones Nuevas no están sometidas a retención. Determinadas pérdidas derivadas de transmisiones de las Acciones Nuevas no se computan como pérdidas

patrimoniales cuando el contribuyente hubiera adquirido valores homogéneos del mismo emisor en el año anterior o posterior a la fecha de la transmisión que originó la citada pérdida. Pero, en estos casos, las pérdidas patrimoniales se integran a medida que se transmitan los valores que aún permanezcan en el patrimonio del contribuyente, artículo 33.5 LIRPF

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

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

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

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

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

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

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

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España que adquieran Acciones Nuevas y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las Acciones Nuevas que posean a 31 de diciembre de cada año. Las Acciones Nuevas se computan por su valor de negociación medio del cuarto trimestre del año a tales efectos el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente este dato a efectos del IP, artículo 15. Uno

El artículo 4 del Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan

medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, prevé que la cuota de este impuesto estará bonificada con efectos desde el 1 de enero de 2018 al 100%. Tampoco existirá obligación de autoliquidar ni de presentar declaración alguna por IP. No obstante, la entrada en vigor de dicha bonificación ha venido retrasándose desde hace años, y no es descartable que con la aprobación de los Presupuestos Generales del Estado para el 2018 la entrada en vigor de la bonificación se vuelva a retrasar a ejercicios posteriores.

(c) **Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones:** Las transmisiones de acciones a título lucrativo, por causa de muerte o donación, en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (el "ISD") en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, en adelante LISyD. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de los valores, es decir, el causahabiente en el supuesto de adquisiciones "mortis causa" y el donatario o favorecido por la donación en las transmisiones lucrativas. El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34% en función de la escala señalada en el artículo 21.2 de la LISyD una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, artículo 22 LISyD, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma, así como por los Territorios Históricos del País Vasco y la Comunidad Foral de Navarra.

(ii) **Personas Jurídicas.**

(a) **Impuesto sobre Sociedades.**

(a).1. Dividendos: Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades (el "IS") o los que, siendo contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (el "IRnR"), actúen en España a través de establecimiento permanente, integran en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios percibidos como consecuencia de la titularidad de los valores suscritos, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS. El tipo del IS es según lo dispuesto en el artículo 29, con carácter general, el 25% en los períodos impositivos iniciados en 2017 y en los años siguientes. En el caso de distribución de la prima de emisión, el importe recibido por los sujetos pasivos del IS reducirá, hasta su anulación, el valor fiscal de los valores afectados y solo el exceso sobre ese valor se integrará en su base imponible.

Aunque como señalamos a continuación, en el caso concreto de Vitruvio es inaplicable, con carácter general, para los contribuyentes sometidos a la LIS, los dividendos o participaciones en beneficios de entidades pueden tener derecho a una exención en el IS, conforme a las condiciones estipuladas en el artículo 21 de la LIS, siempre que el porcentaje de participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad sea, al menos, del 5% o bien que el valor de adquisición de la participación sea superior a 20 millones de euros. Para que resulte aplicable la exención, dicha participación correspondiente se debe poseer de manera ininterrumpida durante el año

anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, se deberá mantener posteriormente durante el tiempo necesario para completar dicho plazo.

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

En el caso concreto de Vitruvio las rentas consistentes en dividendos distribuidos a socios residentes estarán en todo caso sometidas a retención.

(a).2. Rentas derivadas de la transmisión de las Acciones Nuevas: El beneficio o la pérdida derivados de la transmisión de las Acciones Nuevas, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a estas, se integrará en la base imponible de los sujetos pasivos del IS, o contribuyentes por el IRnR que actúen, a estos efectos, a través de establecimiento permanente en España, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS, tributando con carácter general al tipo de gravamen del 25% en los períodos impositivos iniciados en 2017 y en los años siguientes. La renta derivada de la transmisión de las Acciones Nuevas no está sometida a retención.

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

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

Pero, como hemos señalado anteriormente, en el caso concreto de Vitruvio, y por expreso mandato del artículo 10 de la LSOCIMI que establece el régimen

jurídico y fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la exención prevista en el artículo 21 de la LIS es inaplicable.

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

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

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

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

#### 4.13.2 *Accionistas no residentes en territorio español:*

El tratamiento fiscal aplicable a los accionistas no residentes en territorio español que tengan la condición de titulares de las Acciones Nuevas, excluyendo a aquellos que actúen en territorio español mediante establecimiento permanente (los "Accionistas No Residentes") se detalla a continuación. Se consideran como no residentes las personas físicas que no sean contribuyentes por el IRPF y las entidades no residentes en territorio español de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la renta de no residentes, en adelante TRLIRnR.

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

(i) Impuesto sobre la Renta de no Residentes.

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

Los sujetos pasivos No residentes con establecimiento permanente integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios

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

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

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

La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, regula el procedimiento especial que debe cumplirse para hacer efectivas las retenciones a Accionistas No Residentes, al tipo que corresponda en cada caso, o para excluir la retención, cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores.

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

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al Accionista No Residente correspondiente, porque éste no hubiera podido acreditar su residencia a efectos fiscales dentro del plazo establecido al efecto o porque en el procedimiento de pago no intervinieran entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores, el



Accionista No Residente podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316 /2010, de 17 de diciembre de 2010. En todo caso, practicada la retención a cuenta del IRnR o reconocida la procedencia de la exención, los accionistas no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRnR.

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

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

La ganancia o pérdida patrimonial se calculará y someterá a tributación separadamente para cada transmisión, no siendo posible la compensación de ganancias y pérdidas en caso de varias transmisiones con resultados de distinto signo. Su cuantificación se efectuará aplicando las reglas del artículo 24 del TRLIRnR, que contienen especialidades para los Accionistas No Residentes que sean residentes en otro Estado miembro de la Unión Europea.

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

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

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

De resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el Accionista No Residente habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable) o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

A las Acciones Nuevas no le es de aplicación la exención prevista en la letra i) del



artículo 14 de la LIRnR por expreso mandato de la norma de LSOCIMI

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

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

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

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

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

En el caso de la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España. De igual forma, en la adquisición de bienes muebles por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e «intervivos», los Accionistas No Residentes que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a la

aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto.

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

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

#### *4.13.2. Responsabilidad del emisor en la retención de impuesto en origen.*

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

## 5. CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA OFERTA.

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

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

No constan condiciones de ningún tipo.

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

La oferta es íntegramente de suscripción. La ejecución de la ampliación de capital fue acordada por el Consejo de Administración celebrado con fecha 18 de diciembre de 2017, en uso de la habilitación conferida por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Vitruvio celebrada el 1 de junio de 2017.

El importe de la ampliación de capital es de 8.330.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 833.000 nuevas acciones ordinarias, representadas mediante anotaciones en cuenta de valor nominal de 10 euros emitidas con prima de emisión de 3,90 euros por acción.

El importe efectivo de la emisión es, por tanto, de 8.330.000 euros de valor nominal y de 3.248.700 euros en concepto de prima de emisión, resultando un importe total efectivo de la ampliación de capital de 11.578.700 euros.

Para el periodo de suscripción preferente, a cada Accionista existente a la fecha de apertura del periodo de Suscripción preferente le corresponde un derecho de suscripción preferente por cada acción de la que sea titular. Por cada 11 derechos de suscripción preferente se podrán suscribir 2 acciones nuevas.

El número de nuevas acciones que se emiten, representaban un 16,98 % del capital social de Vitruvio antes de la ampliación de capital y un 14,51 % después de la ampliación.

Al finalizar el plazo de suscripción de la ampliación de capital, la Sociedad procederá a determinar el importe efectivo del aumento, lo que se anunciará mediante hecho relevante publicado en la página web del MAB y en la página web de la Compañía.

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

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

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

Actuación	Fecha Estimada
Aprobación Documento de Registro y Nota de Valores por la CNMV.	21 diciembre 2017
Hecho Relevante comunicando el registro de la Nota de Valores.	21 diciembre 2017
Publicación del anuncio en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) y última fecha de cotización de las acciones "con derecho" ("Last trading Date")	22 diciembre 2017
Hecho Relevante Comunicando el Inicio del periodo de Suscripción Preferente y de solicitud de acciones adicionales.	22 diciembre 2017
Inicio periodo de suscripción preferente y de solicitud de Acciones Adicionales.	23 diciembre 2017
Primera fecha de cotización de las acciones "sin derechos" ("Ex Date")	27 diciembre 2017
Fecha de corte en la que Iberclear determinará las posiciones para la asignación de derechos de suscripción preferente ("Record Date")	28 diciembre 2017
Fecha de abono ("Payment Date") de los derechos de suscripción preferente por Iberclear	29 diciembre 2017
Primer día de cotización de los derechos de suscripción preferente	9 enero 2018
Último día de cotización de los derechos de suscripción preferente	15 enero 2018
Finalización periodo de suscripción preferente y de solicitud de Acciones Adicionales.	23 enero 2018
En su caso, inicio del Período de Asignación de Acciones Adicionales	24 enero 2018
Finalización del periodo de Asignación de Adicionales	30 enero 2018
Hecho Relevante comunicando las acciones nuevas suscritas durante el periodo preferente y en su caso el resultado del periodo de Asignación de Acciones Adicionales	30 enero 2018
Inicio del periodo de asignación discrecional.	31 enero 2018
Finalización del Periodo de Asignación Discrecional	31 enero 2018
Hecho relevante comunicando el resultado de la ampliación de capital detallando el número de Acciones Nuevas suscritas.	1 febrero 2018
Desembolso por parte de las entidades participantes de los importes correspondientes a acciones suscritas en el Periodo de Suscripción preferente y el periodo de Asignación Adicional	2 febrero 2018
Desembolso por parte de las entidades participantes de los importes correspondientes a las acciones suscritas en el Periodo de Asignación Discrecional.	2 febrero 2018
Otorgamiento escritura pública de aumento de capital.	5 febrero 2018
Inscripción del aumento de Capital en el Registro Mercantil.	26 febrero 2018
Asignación por Iberclear de las referencias de registro de las acciones Nuevas y Autorización por el MAB de su incorporación al Mercado.	27 febrero 2018
Hecho Relevante comunicando la supervisión de los requisitos de admisión por el MAB y fecha prevista de incorporación al mercado.	27 febrero 2018
Equiparación de las acciones. Inicio de negociación de las acciones nuevas.	28 febrero 2018
Hecho Relevante comunicando el inicio de la negociación de las acciones nuevas.	28 febrero 2018

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

De producirse un retraso en el calendario previsto, la Compañía lo comunicaría lo antes posible al MAB mediante el correspondiente hecho relevante.

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

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

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

i. Asignación de los derechos de suscripción preferente.

Tendrán derecho a la suscripción preferente de Acciones Nuevas los Accionistas de Vitruvio que hayan adquirido sus acciones hasta el día de publicación del anuncio de la ampliación de capital e inicio del periodo de suscripción en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y aparezcan legitimados como tales en los registros contables de Iberclear a las 23.59 horas de Madrid del segundo día hábil bursátil posterior al de la publicación del anuncio en el BORME (En adelante los “Accionistas Legitimados”)

ii. Derechos de suscripción preferente:

De acuerdo con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, los Accionistas Legitimados podrán ejercitar, dentro del Período de Suscripción Preferente (tal y como este término se define con posterioridad), el derecho a suscribir un número de Acciones Nuevas proporcional al valor nominal de las acciones que posean.

Se hace constar que Vitruvio Real Estate Socimi S.A. es titular de un total de 20.681 acciones propias en autocartera directa, representativas del 0,43 % del capital social, a fecha de registro de esta Nota sobre las Acciones.

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

Con objeto de no suspender la actividad del proveedor de liquidez y de que se mantenga estable la cifra de acciones sin derecho de suscripción preferente entre la fecha precedente a la de celebración del consejo de administración y la fecha en que se inscriban los derechos de suscripción preferente a favor de sus titulares en sus respectivas cuentas, el accionista Matias Ortiz de Saracho y Sueiro se ha comprometido a renunciar al ejercicio de los derechos de suscripción preferente necesarios para ello de manera que la ecuación de canje permanezca en la proporción establecida en el folleto informativo de la ampliación.

Se hace constar que los siguientes accionistas han comunicado su renuncia a ejercitar el derecho de suscripción preferente respecto de las acciones que se detallan:

EPSV Araba eta Gasteiz Aurrezki Kutxa II	152.111
Matias Ortiz de Saracho:	152.392
Total:	304.503

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

NT: Número total de acciones de la Compañía: 4.906.684  
NA: Número de acciones titularidad de la Compañía en autocartera directa a fecha del acuerdo del consejo: 20.681.  
ND: Número de acciones con derecho de suscripción preferente: 4.886.003.  
NR: Número de acciones de accionistas de referencia que han renunciado a su derecho de suscripción preferente: 304.503.  
NDE: Número de acciones con derechos de suscripción preferente a los que no se ha renunciado: 4.581.500.  
NAn: Número de Acciones Nuevas: 833.000.  
NDE/NAn: Número de acciones con derechos de suscripción preferente a los que no se ha renunciado / Acciones Nuevas=  $4.581.500 / 833.000 = 5,5$ .

A cada Accionista Legitimado le corresponderá un (1) derecho de suscripción preferente por cada acción de la que sea titular. Por cada once (11) derechos de suscripción preferente se podrán suscribir dos (2) Acciones Nuevas desembolsando, además, 13,90 euros por cada acción suscrita

iii. Transmisibilidad de los derechos.

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

iv. Ejercicio de los derechos.

El Período de Suscripción preferente tendrá una duración de un mes, y comenzará el día siguiente al de la publicación del anuncio del Aumento de Capital en el BORME (el "**Período de Suscripción Preferente**"). Está previsto que el Período de Suscripción Preferente se inicie el 23 de diciembre de 2017 y finalice el 23 de enero de 2018, ambos inclusive. Los derechos de suscripción preferente se negociarán durante las sesiones bursátiles comprendidas entre el día 9 de enero de 2018 y el día 15 de enero de 2018. Los "Accionistas Legitimados" que no hubieran transmitido la totalidad de sus derechos de suscripción preferente durante este período, así como los terceros inversores que durante el "Período de Suscripción Preferente" adquieran tales derechos en el mercado (los Inversores) podrán ejercer sus derechos en la proporción necesaria para suscribir Acciones Nuevas.

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

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

al Folleto.

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

v. Solicitud de Acciones Adicionales.

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

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

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

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

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

Durante el Período de Suscripción Preferente, las Entidades Participantes comunicarán diariamente a Renta 4 Banco, S.A. que actuará como entidad agente del Aumento de Capital (la Entidad Agente), y no más tarde de las 17 horas, por correo electrónico el número total de Acciones Nuevas suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente y el número total de Acciones Adicionales solicitadas, en todos los casos en términos acumulados desde el inicio del Período de Suscripción Preferente.

Las Entidades Participantes deberán comunicar a la Entidad Agente, por cuenta de sus ordenantes y, en su caso, en nombre propio, el volumen total de suscripciones de Acciones Nuevas efectuadas ante ellas en ejercicio del derecho de suscripción preferente y, de forma separada, el volumen total de solicitudes de suscripción de Acciones Adicionales efectuadas ante ellas, no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del mismo día hábil bursátil de finalización del periodo de Asignación de Acciones Adicionales, lo que está previsto que ocurra el 30 de enero 2018 siguiendo las instrucciones operativas que a tal efecto se hubieran establecido por la Entidad Agente. Las Entidades Participantes deberán remitir a la Entidad Agente los ficheros con la información de las Acciones Nuevas suscritas en el Período de Suscripción Preferente y de las Acciones Adicionales solicitadas, que deberán cumplir las especificaciones de la Guía Práctica de Actuación de Eventos Corporativos Elaborada por la Asociación Española de Banca y la Confederación Española de Cajas de Ahorro publicada por Iberclear.

Los ficheros deberán ser recibidos por la Entidad Agente con el detalle de los inversores descrito en la Guía Práctica antes mencionada, sin que en ningún caso sea responsabilidad de la Entidad Agente

verificar la integridad y exactitud de los datos facilitados por las Entidades Participantes. De los errores u omisiones en la información suministrada por las Entidades Participantes, de los defectos en los ficheros remitidos o transmisiones electrónicas realizadas y, en general, del incumplimiento de lo previsto en el presente apartado por parte de las Entidades Participantes serán únicamente responsables las Entidades Participantes sin que la Entidad Agente asuma al respecto responsabilidad alguna.

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

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de las Acciones Nuevas suscritas durante el Período de Suscripción Preferente deberá realizarse de acuerdo con lo previsto en el apartado 5.1.8 (i) posterior.

### C. Periodo de asignación de Acciones Adicionales (segunda vuelta).

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

La asignación de Acciones Adicionales tendrá lugar tras la finalización del Período de Suscripción Preferente y de solicitud de Acciones Adicionales, no más tarde de las 17:30 horas de Madrid del quinto día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, es decir previsiblemente, el día 30 de enero de 2018.

En esa fecha, la Entidad Agente procederá a determinar el número de Acciones Sobrantes y a asignarlas a aquellos Accionistas Legitimados o Inversores que hubieran solicitado la adjudicación de Acciones Adicionales de acuerdo con lo mencionado en el apartado 5.1.3. B.v) anterior. En ningún caso se adjudicarán a los Accionistas Legitimados y/o a los Inversores más acciones de las que hubieran solicitado. La adjudicación de Acciones Adicionales queda sujeta a la existencia de Acciones Sobrantes tras el Período de Suscripción Preferente.

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

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

Las Acciones Sobrantes se adjudicarán de forma proporcional al volumen de Acciones Adicionales solicitadas, utilizando para ello el porcentaje que el número de Acciones Adicionales solicitadas represente respecto del total de Acciones Adicionales Solicitadas. Ese porcentaje a utilizar para la asignación proporcional se redondeará a la baja hasta tres cifras decimales.

Como regla general, en caso de fracciones en la adjudicación, se redondeará a la baja hasta el número entero más cercano de forma que resulte un número exacto de Acciones Adicionales a adjudicar a cada solicitante.



Si tras la aplicación del prorrateo referido en los párrafos anteriores, hubiese Acciones Sobrantes no adjudicadas por efecto del redondeo, éstas se distribuirán una a una, por orden de mayor a menor cuantía de la solicitud de Acciones Adicionales y, en caso de igualdad, por orden alfabético de los Accionistas Legitimados o Inversores que hubieran formulado dichas solicitudes, tomando la primera posición del campo "Nombre y Apellido o Razón Social, sea cual sea su contenido que figure en las transmisiones electrónicas (o, en su defecto, en los soportes magnéticos) remitidos por las Entidades Participantes, a partir de la letra A.

La Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes a través de las que se formularon las respectivas solicitudes de Acciones Adicionales el número de Acciones Sobrantes asignadas a los solicitantes en el Período de asignación de Acciones Adicionales. Está previsto que la referida comunicación de la Entidad Agente a las Entidades Participantes tenga lugar no más tarde de las 18:00 del quinto día hábil bursátil posterior a la finalización del periodo de suscripción preferente, es decir previsiblemente el 30 de enero de 2018. Las Acciones Sobrantes asignadas a los solicitantes de Acciones Adicionales se entenderán suscritas durante el Período de Asignación de Acciones Adicionales.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de las Acciones Sobrantes asignadas durante el Período de Asignación de Acciones Adicionales deberá realizarse de acuerdo con lo previsto en el apartado 5.1.8 (iii) posterior.

#### **D. Período de Asignación Discrecional (tercera vuelta).**

Tal y como ha quedado expuesto en el apartado anterior, si, de conformidad con la Comunicación de la Entidad Agente transcurrido el Período de Suscripción Preferente y el Período de Asignación de Acciones Adicionales existieran Acciones no suscritas, Vitruvio Real Estate Socimi S.A., tendrá la facultad de iniciar a continuación un periodo de asignación de las Acciones de Asignación Discrecional en el que la propia Vitruvio tendrá la facultad discrecional de asignar y adjudicar a cualquier inversor cualificado o hasta un máximo de 150 personas físicas o jurídicas que no tengan la condición de inversores cualificados, que lo soliciten todas o parte de dichas acciones no suscritas. Este periodo comenzará al sexto día hábil bursátil posterior al cierre del periodo de suscripción preferente y adicional, es decir el 31 de enero de 2018 (en lo sucesivo Período de Asignación Discrecional).

En el caso de que durante el Período de Suscripción Preferente y el Período de Asignación de Acciones Adicionales se hubieran suscrito la totalidad de las Acciones Nuevas, el Período de Asignación Discrecional no se abriría y la Entidad Agente lo comunicaría a las Entidades Participantes no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del 31 de enero de 2018.

Durante el Periodo de Asignación Discrecional, (esto es entre las 9:00 horas del día 31 de enero de 2018 y las 17:30 horas del día 31 de enero de 2018) Vitruvio Real Estate Socimi S.A. se pondrá en contacto con inversores cualificados o hasta un máximo de 150 personas físicas o jurídicas que no tengan condición de inversores cualificados, con el fin de obtener de dichos potenciales inversores, propuestas de suscripción sobre las Acciones de Asignación Discrecional y cursen las ordenes correspondientes a través las Entidades Participantes.

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

Las Entidades Participantes deberán informar a la Entidad Agente antes de las 18 horas del mismo

día hábil bursátil correspondiente a la finalización del Período de Asignación Discrecional de las propuestas de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional que reciban por cuenta de sus ordenantes y del volumen total de propuestas de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional efectuadas ante ellas.

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

Una vez comunicadas las asignaciones de Acciones de Asignación Discrecional a los inversores, sus propuestas se convertirán automáticamente en órdenes de suscripción en firme. El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita durante el Período de Asignación Discrecional deberá realizarse de acuerdo con lo previsto en el apartado 5.1.8 (iii) posterior.

#### E. Cierre anticipado del aumento de capital.

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

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

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

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de que, entre el registro de la presente Nota de Valores y la entrega de las Acciones Nuevas, que se entenderá producida el día del otorgamiento de la escritura pública, ocurra un supuesto que implique la necesidad de elaborar un suplemento al presente Folleto de acuerdo con el artículo 22 del RD 1310/2005, los inversores que hayan aceptado suscribir Acciones Nuevas antes de que se publique el suplemento tendrán derecho a retirar su aceptación en un plazo no inferior a dos días hábiles bursátiles a partir de la publicación del suplemento. Dicho plazo será establecido en su caso, por la Sociedad en el suplemento. En este caso, la Sociedad publicará el correspondiente hecho relevante, y en lo que respecta a las órdenes de suscripción que se revoquen, las Entidades Participantes procederán a restituir a los suscriptores los importes ya desembolsados aun cuando se trate de acciones asignadas en el periodo de asignación discrecional.

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

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

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

La cantidad de acciones nuevas que durante el periodo de suscripción preferente podrán suscribir los accionistas legitimados y/o los inversores será la que resulte de aplicar la relación de 2 Acciones Nuevas por 11 derechos de suscripción preferente, correspondiendo un (1) derecho de suscripción

preferente por cada acción existente en la Compañía, es decir, a cada Accionista Legitimado existente a la fecha de apertura del periodo de Suscripción preferente le corresponde un derecho de suscripción preferente por cada acción de la que sea titular.

Asimismo, aunque las ordenes relativas a la solicitud de Acciones Adicionales no tendrá límite cuantitativo, el número máximo de Acciones Adicionales que pueden llegar a suscribir los Accionistas Legitimados y/o los Inversores dependerá del número de Acciones sobrantes y de las reglas de prorrateo descritas en el apartado 5.1.3 anterior.

En el periodo de asignación discrecional no existirá número mínimo o máximo para las propuestas de suscripción y será de libremente decidido por la Sociedad, aunque lógicamente el número máximo de Acciones Nuevas que puedan llegar a suscribirse dependerá del número de Acciones Sobrantes.

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

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

*5.1.8 Método y plazos para el pago de los valores y para la entrega de los mismos.*

**A. El método de pago se establece de la forma siguiente:**

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

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

Según el calendario previsto, las Entidades participantes abonarán los importes correspondientes al desembolso de las acciones nuevas suscritas, al Banco Agente a través de los medios que Iberclear pone a su disposición no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del día 2 de febrero de 2018.

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

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

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

Sin perjuicio de lo anterior, las Entidades Participantes pueden requerir en el momento de la solicitud

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

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita en el Período de Asignación de Acciones Adicionales se realizará por las Entidades Participantes a la Entidad Agente no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del octavo día hábil bursátil posterior a la finalización del Período de Suscripción Preferente, es decir previsiblemente el día 2 febrero de 2018 a través de las Entidades Participantes ante las que hayan cursado sus órdenes de suscripción de Acciones Adicionales.

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

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita en el Período de Suscripción Preferente y Período de Asignación de Acciones Adicionales se realizará no más tarde de las 11:30 horas de Madrid del 2 de febrero de 2018 por el Banco Agente a la Sociedad.

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

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita, en su caso, en el Período de Asignación de Acciones Discrecional por los inversores finales adjudicatarios de las mismas se efectuará no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del octavo día hábil bursátil posterior a la finalización del Período de Suscripción Preferente, es decir previsiblemente el día 2 de febrero de 2018 a través de las Entidades Participantes ante las que hayan cursado sus órdenes de suscripción de Acciones Discrecionales.

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

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

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita en el Período de Asignación Discrecional se realizará no más tarde de las 11:30 horas de Madrid del octavo día hábil bursátil posterior a la finalización del periodo de asignación discrecional, es decir 2 de febrero de 2018 por el Banco Agente a la Sociedad.

#### **B. Entrega de acciones.**

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

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

Una vez desembolsado íntegramente el Aumento de Capital y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en la cuenta bancaria abierta a nombre de Vitruvio Real Estate Socimi S.A. en la Entidad Agente, se declarará cerrado y suscrito el Aumento de Capital y se procederá a otorgar la correspondiente escritura de aumento de capital ante Notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid. Efectuada dicha inscripción se depositará una copia de la escritura inscrita en Iberclear, en la CNMV y MAB.

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

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

Está previsto que el otorgamiento de la escritura pública de aumento de capital tenga lugar, aproximadamente, el día 5 de febrero de 2018 (tal y como se indica en el apartado 5.1.3). En cualquier caso, se hace constar que estos plazos son estimativos y podrían no cumplirse, retrasando en consecuencia la realización de las operaciones descritas.

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

La Compañía procederá a comunicar mediante Hecho Relevante en la página web del MAB, la

suscripción, bien sea parcial, como total, de la Ampliación de Capital procediendo a continuación a la elevación a público de la ejecución y a su inscripción en el Registro Mercantil.

Se publicará el Hecho Relevante, comunicando la suscripción de las acciones en periodo de suscripción Preferente y de Acciones Adicionales, el quinto día hábil posterior a la finalización del periodo de suscripción preferente (se prevé la publicación de este Hecho Relevante para el 30 de enero de 2018) y en caso de que la suscripción no haya sido completa se incluirá, la comunicación de la apertura del periodo de Asignación Discrecional. En ese caso, , se publicará un segundo Hecho Relevante comunicando la suscripción total una vez finalizado el periodo de Asignación Discrecional. La fecha prevista de publicación de este segundo Hecho Relevante sería el 1 de febrero de 2018.

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

**A. Titulares.**

Tendrán derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas objeto del presente Aumento de Capital, en la proporción de 2 Acciones Nuevas por cada 11 antiguas, todos los accionistas de la Sociedad que hayan adquirido sus acciones hasta el día de la publicación del anuncio de Aumento de capital en el BORME, que se prevé el día 22 de diciembre de 2017 y cuyas operaciones se hayan liquidado hasta las 23:59 horas del segundo día hábil bursátil posterior en Iberclear, así como los inversores que adquieran en el MAB tales Derechos de Suscripción Preferente, de acuerdo con lo establecido en el párrafo siguiente.

Los derechos de suscripción no ejercidos se extinguirán automáticamente a la finalización del periodo de suscripción preferente.

Con fecha 29 de diciembre, Iberclear procederá a abonar en las cuentas de sus Entidades Participantes los Derechos de Suscripción Preferente que correspondan a cada una de ellas, dirigiéndoles las pertinentes comunicaciones para que, a su vez, practiquen los abonos procedentes en las cuentas de los accionistas de Vitruvio.

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

**B. Mercados en que puede negociarse.**

Los Derechos de Suscripción Preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 306 de la LSC. Por tanto, dichos derechos de suscripción preferente serán negociables en el Mercado Alternativo Bursátil si bien lo serán solo durante los cinco días comprendidos entre el 9 y el 15 de enero de 2018 ambos inclusive.

**C. El Valor teórico del derecho de suscripción preferente.**

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

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

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

NV + NN

Donde:

- (i) VTD Valor Teórico del Derecho.
- (ii) VAV Valor de la acción previo a la ampliación (precio de cierre del día anterior al inicio del Periodo de Suscripción Preferente).
- (iii) NV Número de antiguas acciones previas al aumento
- (iv) VAN Precio de la emisión de las Acciones Nuevas
- (v) NN Número de Acciones Nuevas a emitir.

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

En todo caso, como se ha indicado, los Derechos de Suscripción Preferente serán libremente negociables en el Mercado Alternativo Bursátil durante los cinco días comprendidos entre el 9 y el 15 de enero de 2018. Una vez transcurrido dicho plazo, los derechos no se podrán transmitir ni adquirir y solo podrán ser ejercitados por sus titulares.

Como ejemplo de la aplicación de dicha fórmula sobre el precio de cotización y tomando como referencia el valor de la acción a 30 de noviembre de 2017 (13,92 euros por acción) resultaría el siguiente valor teórico de cada Derecho de Suscripción Preferente sería de 0 euros y se aplicaría el mínimo de 0,01 euros.

## **5.2 Plan de distribución y asignación.**

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

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

Tendrán derecho a las Acciones del periodo de Acciones Adicionales, los Accionistas Legitimados de la Sociedad e Inversores que hayan adquirido derechos de suscripción.

Durante el tercer periodo de suscripción, las acciones serán ofrecidas a Inversores cualificados o a un número de inversores no cualificados inferior a 150 que serán designados por el Consejo de Administración de la Sociedad.

La oferta se dirige principalmente a inversores nacionales y no se prevé que sea suscrita por inversores extranjeros por lo que no se ha reservado tramo alguno para inversores extranjeros. No obstante, los inversores extranjeros podrán acudir a la oferta a través de la adquisición de derechos a través de cuentas de valores españolas o con correspondencia en España.

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

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



Vitruvio no tiene conocimiento de compromisos expresos, firme e irrevocables emitidos o formulados por los miembros del órgano de administración ni accionistas frente a la Sociedad, para suscribir y desembolsar, directa o indirectamente a través de sociedades vinculadas, en primera o segunda vuelta, durante el periodo de suscripción preferente. Fuera de ello, si tiene conocimiento del interés del consejero Don José Antonio Torrealba Elías de ejercitar el derecho de suscripción preferente y suscribir a través de la entidad Torrealba y Bezares, S.A. la cantidad de 29.000 acciones.

#### 5.2.3. *Revelación de reasignación.*

La oferta no se plantea en tramos.

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

Ver apartado 5.1.3 B.

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

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

### **5.3 Precios.**

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

El Consejo de Administración en su reunión de 18 de diciembre de 2017, ha acordado que el precio de emisión de las Acciones Nuevas será de 13,90 € por acción, del que 10,00 euros por acción corresponden al valor nominal y 3,90 euros por acción a prima de emisión.

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

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

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

El precio de emisión, de 13,90 € por acción, fue determinado por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 18 de diciembre de 2017, publicándose el día 22 de diciembre de 2017, como hecho relevante el hecho mismo de la celebración de dicha reunión del Consejo de Administración.

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

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



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

No aplica.

#### **5.4 Colocación y suscripción.**

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

No aplica.

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

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

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

No existen entidades aseguradoras ni colocadoras de la ampliación de capital.

5.4.4 *Cuando se ha alcanzado o se alcanzará el acuerdo de aseguramiento.*

No se han suscrito acuerdos de aseguramiento.

## **6. ACUERDOS DE ADMISION A COTIZACIÓN Y NEGOCIACION.**

### **6.1 Solicitud de admisión a negociación.**

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 1 de junio de 2017 referida en el apartado 4.6. anterior acordó solicitar la admisión a negociación de la totalidad de las Acciones Nuevas o, en caso de suscripción incompleta, de aquellas acciones suscritas en las que finalmente haya quedado aumentado el capital social, en el Mercado Alternativo Bursátil facultando al Consejo de Administración para ejecutar dicho acuerdo y suscribir os documentos que fueran necesarios al efecto.

Por su parte, el Consejo de Administración de Vitruvio Real Estate Socimi S.A. en su reunión del día 18 de diciembre de 2017, en ejecución y desarrollo de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas referida en el párrafo anterior, adoptó el acuerdo de solicitar la incorporación a negociación en el MAB de las acciones que resulten de la ampliación de capital y delegar en el presidente del Consejo de Administración la suscripción de la solicitud y de los documentos

necesarios para ello. En este mismo sentido, en uso de la citada delegación conferida por el Consejo de Administración de Vitruvio Real Estate Socimi S.A. el presidente ha decidido solicitar la admisión a cotización de las acciones ofertadas en el Mercado Alternativo Bursátil.

Los requisitos previos para la admisión a negociación en el MAB son:

- (i) Depósito de una copia de este folleto debidamente registrado en la CNMV en el MAB.
- (ii) Elevación a público de la ejecución del acuerdo ampliación y desembolso de las nuevas acciones, junto con la inscripción, en el Registro Mercantil de la escritura correspondiente.
- (iii) Depósito del testimonio notarial o copia autorizada de la escritura pública de ampliación de capital de Vitruvio Real Estate Socimi S.A. debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, junto con diversos certificados y documentación complementaria, en la CNMV, Iberclear y el MAB.
- (iv) Inscripción de las Acciones Nuevas como anotaciones en cuenta por Iberclear y las Entidades Participantes.
- (v) Acuerdo de incorporación a negociación oficial de las Acciones Nuevas en el MAB.

Es intención de la Compañía que las Acciones Nuevas puedan comenzar a cotizar a la mayor brevedad, una vez suscrito y cerrado, en su caso de forma incompleta, el Aumento de Capital objeto del presente Folleto, para lo cual Vitruvio realizará todas las actuaciones precisas.

La Sociedad conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de las acciones representativas de su capital social en el Mercado Alternativo Bursátil antes referido, comprometiéndose a su cumplimiento.

## **6.2 Sistemas en los que están admitidos a negociación valores de la misma clase.**

Como se ha indicado, las Acciones Nuevas son de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación, que se encuentran incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

## **6.3 Colocación privada de valores.**

No procede.

## **6.4 Entidades de liquidez.**

Vitruvio Real Estate Socimi, S.A. tiene suscrito un contrato de liquidez con Renta 4 Banco, S.A. de fecha 16 de junio de 2016.

## **6.5 Estabilización: en los casos en que un emisor o un accionista vendedor haya concedido una opción de sobre-adjudicación o se prevé que puedan realizarse actividades de precios con relación a la oferta.**

*6.5.1. En el hecho de que pueda realizarse la estabilización, de que no hay ninguna garantía de que realice y que puede detenerse en cualquier momento.*

No procede

*6.5.2. Principio y fin del período durante el cual puede realizarse la estabilización.*

No procede

*6.5.3. Identidad de la entidad que dirija la estabilización para cada jurisdicción pertinente, a menos que no se conozca en el momento de la publicación.*

No procede

*6.5.4. El hecho de que las operaciones de estabilización puedan dar lugar a un precio de mercado más alto del que habría de otro modo.*

No procede

## **7. TENEDORES Y VENEDORES DE VALORES.**

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

Se trata de una ampliación de capital con emisión de nuevas acciones.

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

No aplica.

**7.3 Compromisos de no disposición (lock-up agreements)**

No aplica.

## 8. GASTOS DE LA ADMISION.

### 8.1 Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la admisión.

Se estima que los gastos de la ampliación de capital (sin IVA) para la Sociedad ascenderán a aproximadamente a 99.000 euros. Su desglose por los principales capítulos sería como sigue:

<b>Gastos</b>	<b>Importe estimado (euros)</b>
Gastos de asesoramiento legal y financiero	30.000
Comisión de Entidad Agente	5.300
ITP y AJD (modalidades societarias), aranceles del Registro Mercantil y Notariales, Anuncios	13.300
Tarifas y cánones del Mercado Alternativo Bursátil	25.400
Tasa CNMV	25.000
<b>TOTAL</b>	<b>99.000</b>

## **9. DILUCIÓN.**

### **9.1 Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultantes del Aumento de Capital.**

Tal y como se ha hecho constar en el apartado 5.1.3., los accionistas de la Sociedad tienen derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas, por lo que, en caso de ejercicio de tal derecho no se producirá dilución alguna de su participación en el capital social.

### **9.2 En el caso de una oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben la nueva oferta.**

En el caso de accionistas no ejerciten su derecho preferente de suscripción y todas las Acciones Nuevas fueran suscritas su dilución será del 14,51%.

## **10. INFORMACION ADICIONAL.**

### **10.1 Si en la nota sobre los valores se menciona a los asesores relacionados con una emisión, una declaración de la capacidad en que han actuado los asesores.**

Las siguientes entidades han prestado servicio de asesoramiento a VITRUVIO en relación con la ampliación de capital:

- (i) El despacho de abogados Arcania Legal, Tax & Corporate, ha prestado servicios de asesoramiento legal a Vitruvio en relación con la Ampliación de Capital.

### **10.2 Indicación de otra información de la nota sobre los valores que haya sido auditada o revisada por los auditores y si los auditores han presentado un informe.**

De conformidad con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital la ampliación de capital no ha requerido de informe de ningún auditor externo o experto independiente.

### **10.3 Declaraciones o informes de expertos.**

La Nota sobre acciones no incluye ninguna declaración ni informe de ninguna persona en calidad de experto.

### **10.4 Informaciones de terceros.**

No existe información que proceda de terceros.

**V. ANEXOS**

---

**ANEXO I. Informe de valoración del portfolio de Vitruvio a 30 de junio de 2017**





# Portfolio Vitruvio Real Estate Socimi S.A.

---

Informe de Valoración a fecha 30/06/2017

[savills.es](http://savills.es)

**Confidencial**

Savills Consultores Inmobiliarios  
José Abascal, 45-1º  
28003 Madrid  
+34 913 101 016  
+34 913 101 024  
[www.savills.es](http://www.savills.es)

<b>1.0</b>	Instrucciones y objeto de trabajo
<b>2.0</b>	Base de valoración
<b>3.0</b>	Comentarios Generales, Supuestos, Condiciones Generales y Supuestos Especiales
<b>4.0</b>	Metodologías de Valoración
<b>5.0</b>	Confidencialidad y Limitaciones
<b>6.0</b>	Valoración de la cartera
<b>7.0</b>	Análisis de la cartera
<b>8.0</b>	Activos objeto de valoración
<b>Anexo I</b>	Principios generales de Valoración RICS
<b>Anexo II</b>	Informes de mercado
<b>Anexo III</b>	Valoraciones



## 1.0 Instrucciones y Objeto de Trabajo

# 1.0. Instrucciones y Objeto de Trabajo

En base a sus instrucciones, informamos de lo siguiente:

- De acuerdo con los términos de contratación de Diciembre de 2015 firmados por Vitruvio Real Estate SOCIMI S.A. y Savills Consultores Inmobiliarios, S.A.; con el presente informe le proporcionamos nuestra estimación de Valor de Mercado a fecha de valoración del 30 de Junio de 2017, de la cartera inmobiliaria propiedad de Vitruvio Real Estate SOCIMI S.A. cuyas propiedades quedan indicadas en el punto 6 (Valoración de la Cartera) del presente informe.
- Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2014 “RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards”.
- Desconocemos que exista algún conflicto de interés, tanto con la propiedad como con los activos, que nos impida proporcionarle una valoración independiente de los activos conforme a los estándares RICS contenidos en el Red Book.
- La valoración ha sido realizada por valoradores “MRICS Registered Valuers”, debidamente cualificados, y con los conocimientos, técnica y comprensión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente.
- Ni Savills ni los valoradores implicados en la presente instrucción, tienen algún interés material ni obtienen algún beneficio (a excepción de los honorarios de valoración correspondientes) por la realización de esta instrucción.
- Savills confirma que tiene un Seguro de Responsabilidad Profesional el cual cubre para esta valoración la potencial reclamación hasta la cantidad acordada y firmada en los términos de contratación arriba citados. Así mismo tiene un procedimiento de gestión de quejas (“Complaints Handling Procedure”) . De acuerdo con lo acordado en los términos de contratación, en caso de responsabilidad por nuestro asesoramiento, la indemnización quedará limitada a la cuantía de los honorarios previstos por la realización del trabajo.
- Toda la información proporcionada con respecto a la presente valoración se mantendrá en confidencialidad y no se dará a conocer a ninguna tercera parte no autorizada.
- El presente Informe de Valoración detalla el alcance de las investigaciones, método de valoración y otros aspectos que conciernen a la propiedad.
- El Portfolio comprende dos carteras de activos. El primero corresponde al portfolio “Vitruvio”, cuyas propiedades fueron anteriormente valoradas a fecha del 31 de Diciembre de 2016, habiendo sido emitido Informe de Valoración con fecha de Diciembre 2016, según los mismos términos de contratación. El activo correspondiente a “Madrid Río” se ha añadido por primera vez a esta cartera para la presente valoración. La segunda cartera, denominada “CPI Vitruvio”, fue valorado para una consultoría en Septiembre de 2016.
- Las propiedades han sido inspeccionadas en tiempo y forma por personal de Savills y/o autorizadas por la misma. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, pero limitada a aquellas áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles.
- La valoración se destinará a efectos internos de Vitruvio Real Estate SOCIMI S.A., a fin de tener una apreciación de valor de las distintas propiedades y a los efectos de la presentación de informes contables. Este informe de valoración no podrá hacerse público ni ser mostrado en su totalidad o en parte a terceras partes que no estén involucradas en esta operación.
- Entendemos que a efectos de valoración, se ha ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los derechos de Vitruvio Real Estate SOCIMI S.A., sobre los activos objeto de valoración.
- Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado.



## 2.0 Base de Valoración

## 2.0 Base de Valoración

---

- Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2014 “RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards”.
- El Estándar de Valoración 3 del Red Book (edición 2014) reconoce las bases de valoración posibles, y de acuerdo con las instrucciones recibidas, la base de valoración de la presente instrucción es Valor de Mercado, cuya definición se detalla a continuación :
  - *“El importe estimado por la que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.”*
- Es necesario saber que en el contexto de un mercado libre y abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular, debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, efectos fiscales y otras sinergias.
- Por tanto, toda valoración lleva implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicio y que, por tanto, el valor obtenido constituye únicamente un punto de referencia para las partes interesadas en llevar a cabo una transacción, por lo que no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones de nuestro trabajo.



## 3.0 Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

# 3.0 Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales



## Supuestos

- Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración:
  - a) Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en los Títulos de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que las propiedades se vendería libre de las mismas.
  - b) Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de las propiedades y que la misma, es veraz, completa y correcta.
  - c) Que la información urbanística proporcionada por Vitruvio Real Estate SOCIMI S.A. es correcta. Resaltamos que a efectos de valoración, se ha confiado en la información facilitada sobre el estado de desarrollo urbanístico de los activos y no se han realizado en ningún caso comprobaciones en las correspondientes administraciones municipales. Entendemos así que las propiedades cuentan con todas las licencias y permisos urbanísticos necesarios.
  - d) Que los edificios han sido construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.
  - e) Que las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulten afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades.
  - f) Que los activos se encuentran en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes de los edificios que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que las inspecciones realizadas de las propiedades y el presente informe no constituyen un estudio estructural de las propiedades ni comprobación del estado técnico de sus servicios.
  - g) Que las propiedades están conectadas o pueden estar conectadas sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.
  - h) Que los edificios no ha sido construidos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.
  - i) Que los suelo afectos a los activos objeto de valoración no han sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufran en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelos o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.
  - j) Que no hay ninguna condición adversa de los suelos, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.
  - k) Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.
  - l) No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de las propiedades.



## 3.0 Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales



### Condiciones Generales

- Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:
  - a) No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.
  - b) Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).
  - c) No se ha realizado ninguna provisión por gastos de realización.
  - d) Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.
  - e) En todos los casos, nuestro informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.
  - f) Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.
  - g) Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración.

## 3.0 Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

---



### Supuestos Especiales

- De acuerdo con RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. El Apéndice 4 de Red Book define y pone ejemplos de SUPUESTOS ESPECIALES.
- En el presente Informe se han tenido en cuenta los siguientes supuestos especiales:
  - Han sido asumidas las hipótesis de la propiedad en materia de CapEx de inversión.
  - En el activo Sagasta 24 ha sido asumida para la valoración la distribución de las superficies facilitadas por la propiedad, con independencia de no estar ejecutada la obra en su totalidad.



## 4.0 Metodologías de Valoración

### Patrimonio en Renta

- Los métodos de valoración empleados son Descuento de Flujo de Caja (DFC), Comparación y Residual Estático.
- Para determinar el valor de un inmueble mediante DFC se ha realizado una estimación (o se han tomado como válidos los proporcionados por el cliente) de los gastos del inmueble, las rentas contratadas y la renta de mercado considerada para la superficie vacía. Se consideran igualmente unos costes asociados a los espacios vacíos, costes de alquiler y la venta a futuro del inmueble a una yield. La actualización de los gastos, las rentas y el valor en venta futuro se realiza mediante una tasa de descuento (TIR).
- Resaltamos que hemos realizado la valoración de los inmuebles englobados en la presente cartera basándonos en lo acordado en los contratos vigentes o los acuerdos de pre-alquiler, proporcionados por el cliente. De esta manera se ha tenido en cuenta la renta actual que generan estos inmuebles, así como su potencial de renta en función de los niveles de renta de mercado estimados para cada uno de ellos y de las condiciones de los contratos de alquiler vigentes en los mismos. Estas rentas proporcionan una determinada rentabilidad inicial (Initial Yield), que se puede comparar con las rentabilidades exigidas por el mercado actual atendiendo a la localización, características, inquilinos y rentas del activo.
- La metodología de Comparación se basa en el principio de sustitución. Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificatoria y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración. En el caso de no disponer de comparables válidos en el entorno inmediato, se pueden emplear comparables de otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamientos y servicios, etc.
- Los comparables deben basarse principalmente en transacciones recientes de inmuebles similares al objeto de valoración. No obstante, teniendo en cuenta la escasa transparencia del mercado español, el estudio de mercado también puede basarse en ofertas de inmuebles similares. En estos casos, aplicamos a los precios de oferta de los comparables seleccionados los descuentos pertinentes en función de la fuente de comercialización, su experiencia y conocimiento del mercado local. Los precios de estos comparables se homogeneizan atendiendo a sus características (ubicación, superficie, calidad, antigüedad, estado de conservación, etc.) y se ponderan posteriormente eliminándose las subjetividades.
- Hemos confiado en las superficies proporcionadas por Vitruvio Real Estate SOCIMI S.A., no habiendo hecho en ningún caso mediciones ni indagaciones sobre la superficie de los activos.
- Si en alguno de los casos anteriores la información facilitada por el cliente se probase errónea, el valor de mercado podría sufrir desviaciones significativas. Savills Consultores Inmobiliarios S.A. no se hace responsable frente a ningún tercero de errores que pudieran surgir posteriormente en la información facilitada por el cliente.
- Cuando fuera oportuno, hemos estimado los costes de reforma en caso de que fuera necesaria una reforma para lograr la renta de mercado estimada. En estos casos, la información de costes de reforma ha sido proporcionada por el cliente y basada en el estado de conservación aparente observada en nuestras inspecciones de los inmuebles.
- Para determinar el valor de mercado de este tipo de activos se han estimado diferentes tipologías de costes, tales como reletting fee, void period, vacancy rate, management fee, contingencias, bonificaciones, etc. usuales a lo largo del proceso de gestión de los mismos.
- Se ha utilizado el Método Residual Estático para la valoración de un inmueble. Esta metodología es una práctica estándar que se acepta para el cálculo de Valor de Mercado de los activos en fase de desarrollo. La metodología es sencilla: en primer lugar, se calcula el precio del producto inmobiliario finalizado, y, en segundo lugar, el cálculo del valor residual mediante la deducción de todos los gastos necesarios, incluyendo el beneficio del promotor.



## 5.0 Confidencialidad y Limitaciones

## 5.0 Confidencialidad y Limitaciones

- De acuerdo con nuestra práctica y con las recomendaciones de RICS, el presente informe de valoración se proporciona únicamente para la finalidad indicada anteriormente en la Sección 1. Así mismo, comunicamos que el presente informe de valoración es confidencial para la parte a la que está dirigida y no se aceptan responsabilidades de terceros, sobre la totalidad o parte de su contenido. Si cualquier tercer parte toma decisiones en base al presente informe, será a su propia cuenta y riesgo.
- Ni la totalidad ni parte de este documento o de alguna de las referencias aquí expuestas podrán ser publicadas ni incluidas en documentos públicos, circulares, declaraciones u otros informes, sin previo consentimiento por escrito de Savills Consultores Inmobiliarios S.A, en cuanto al contenido y la forma de la publicación.
- En la elaboración del presente informe de valoración hemos tomado como exacta y completa la información proporcionada por Vitruvio Real Estate SOCIMI S.A. sin haber procedido a su verificación independiente. Por tanto, Savills Consultores Inmobiliarios S.A. no responderá en ningún caso por la pérdida, daño, coste o gastos que pudieran surgir de cualquier acto fraudulento, omisión de información, falsa representación, fallo o negligencia deliberada o cualquier otro error cometido en relación con la información que se nos facilite, y con cualquier otra relevante para la valoración, por la compañía, por su personal directivo, empleados o asesores.
- Recomendamos que con anterioridad a llevar a cabo cualquier transacción financiera basada en este informe, se realice la correspondiente verificación así como la validez de la información contenida, así como de los supuestos que hemos adoptado.

Atentamente,



**Jesús D. Mateo MRICS (Arquitecto)**  
Director de Valoraciones y Consultoría  
Savills Consultores Inmobiliarios S.A.



**Eduardo Martins Pimenta MRICS**  
Director Asociado Valoraciones y Consultoría  
Savills Consultores Inmobiliarios S.A.



## 6.0 Valoración de la cartera

## 6.0 Valoración de la cartera



- Considerando los activos objeto de valoración de Vitruvio Real Estate SOCIMI S.A., el Valor de Mercado total en el mercado libre de la cartera inmobiliaria objeto de valoración, a fecha 30 de Junio de 2017, es:

**102.903.000,00 €**

**(CIENTO DOS MILLONES NOVECIENTOS TRES MIL EUROS)**

- El Valor de Mercado de los activos valorados en el porcentaje de titularidad de Vitruvio Real Estate SOCIMI S.A. (100%), de la cartera inmobiliaria objeto de valoración, a fecha 30 de Junio de 2017, es:

**102.903.000,00 €**

**(CIENTO DOS MILLONES NOVECIENTOS TRES MIL EUROS)**

- A continuación se desglosa el valor de las dos carteras y de las carteras por tipología:

<b>ACTIVOS POR TIPOLOGÍA</b>	<b>VALOR DE MERCADO 30/06/2017</b>
Residencial	36.728.000,00 €
Oficina	22.767.000,00 €
Trasteros	27.000,00 €
Local Comercial	30.513.000,00 €
Industrial	12.868.000,00 €
<b>TOTAL CARTERA</b>	<b>102.903.000,00 €</b>





# Anexo I. Principios Generales de Valoración RICS

# Anexo I.

## Principios Generales de Valoración RICS

---



- Nuestro objetivo es ofrecer un servicio de valoración profesional y eficiente a todos nuestros clientes. A fin de establecer términos de referencia claros desde el principio, a nuestro juicio es importante que conozcamos plenamente los requisitos de nuestros clientes, así como el objeto y la base de la valoración que nos encarguen, y que los clientes conozcan las limitaciones usuales de los servicios prestados. No nos importa salir de los estándares si procede, y encargarnos de ampliar los servicios ofreciendo otros adicionales, como informes estructurales del solar o de edificación (si se precisa).
- Los siguientes Principios Generales se aplican a todas las valoraciones llevadas a cabo por Savills en Europa, a menos que expresamente se acuerde lo contrario en la confirmación de instrucciones y se haga constar en el cuerpo del informe. Los propios Principios Generales normalmente se incluirán como apéndice en el informe, aunque no formarán parte de las condiciones de nuestro contrato.
  1. Estándares de valoración RICS (Libro Rojo)

Las valoraciones serán realizadas con arreglo a los Criterios de RICS, Estándares de Valoración (Libro Rojo) por valoradores que se ajusten a sus requisitos y cumplan los estatutos o disposiciones pertinentes. Se realizará en conformidad con el Libro Rojo, a fin de mantener altos niveles de servicio y para proteger a los clientes.
  2. Confirmación de Instrucciones

Al objeto de cumplir con el Libro Rojo, deben confirmarse por escrito las instrucciones con los clientes. Además de las cuestiones que se mencionan expresamente a continuación, el objeto, el calendario y el ámbito y limitaciones del servicio de valoración están sujetos a dicho acuerdo.
  3. Base de Valoración

Los inmuebles se valoran de forma individual y las valoraciones se realizan atendiendo a la base correspondiente al fin para el cual se destinaron y con arreglo a las definiciones, comentarios y suposiciones pertinentes contenidas en el Libro Rojo. La base de valoración se hará constar en el cuerpo del informe y la definición normalmente estará incluida en estos Principios Generales.
  4. Propiedad y Cargas

No leemos escrituras de la propiedad, aunque cuando se facilitan, consideramos y tenemos en cuenta los asuntos a los que se refieren los informes jurídicos o certificados de la propiedad. Normalmente supondremos, a menos que expresamente se informe y se indique lo contrario, que todos los inmuebles poseen un título valedero y no negociable y que toda la documentación se ha levantado en acta satisfactoriamente y que no existen desembolsos, propuestas de planificación (cambios de calificación urbanística, de uso...etc.), restricciones onerosas o intenciones de la autoridad local que afecten al inmueble, así como ningún material pendiente de juicio.
  5. Costes y Obligaciones de Traspaso

Nuestra valoración no contempla una asignación para los gastos de liquidación o impuestos que puedan cargarse en el caso de un traspaso. Nuestra valoración se expresa sin incluir el IVA que pueda gravarse. Los inmuebles se valoran sin tener en cuenta los costes hipotecarios u otros.
  6. Fuentes de Información

Nos basamos en la información que se nos facilita, por las fuentes indicadas, en los datos del documento de propiedad y arrendamientos (conforme a la sección "Arrendamientos" adjunta), los permisos de planificación y otros asuntos relevantes resumidos en nuestro informe. Suponemos que esta información es completa y correcta.
  7. Lindes

Los planos que acompañan a los informes sólo se ofrecen a efectos identificativos y no deberán servir para definir lindes, la propiedad u otros derechos. La extensión del emplazamiento se describe con arreglo a la información facilitada o al conocimiento que tenemos de los lindes.

# Anexo I.

## Principios Generales de Valoración RICS

---



### 8. Planificación y otras Disposiciones Estatutarias

Las consultas hechas a la Autoridad de Planificación correspondiente respecto a los asuntos que atañen a la propiedad suelen obtenerse únicamente por vía oral. Esta información, que se nos facilita y aceptamos, no debe tomarse como datos fidedignos. Las consultas hechas por escrito pueden tardar varias semanas en responderse y conllevan gastos. Cuando se exige un reaseguro en cuestiones de planificación, recomendamos que sean sus abogados quienes hagan las consultas formales por escrito, los cuales también deberían dar su opinión en relación a los asuntos jurídicos a los que se refiere nuestro informe. Suponemos que los inmuebles han sido construidos, o están en fase de construcción, y que están ocupados o son utilizados de acuerdo con los correspondientes permisos y que no existen notificaciones estatutarias pendientes. Suponemos que los Locales cumplen con todos los requisitos estatutarios pertinentes, entre ellos las disposiciones para edificios y contra incendios.

### 9. Áreas de Edificación y Antigüedad

Cuando se ordene, nos basaremos en las áreas indicadas de una fuente citada. De lo contrario, las dimensiones y áreas medidas in-situ o en el plano se calculan con arreglo a los códigos Locales de práctica de medición y se estiman con una aproximación razonable, haciendo referencia a su fuente. Cuando se estime la antigüedad del edificio, se hará sólo a título orientativo.

Si las áreas de edificación y antigüedad son necesarias debe acordarse expresamente en la confirmación del mandato. En caso de que esto no ocurra, sería necesario acordar honorarios adicionales o contratar a un tercero que suministre las superficies a Savills Consultores Inmobiliarios S.A.

### 10. Condiciones de la estructura

Los informes sobre edificación, estructura y condiciones del terreno son investigaciones minuciosas del edificio, la estructura, los servicios técnicos y las condiciones del terreno y de la tierra llevadas a cabo por peritos o ingenieros expertos en edificación, que no forman parte del ámbito normal de la valoración. Como no habremos realizado ninguna de estas investigaciones, salvo cuando se ordene hacerlo separadamente, no podremos declarar que el inmueble está libre de fallos estructurales, podredumbre, infección o defectos de cualquier otra índole, incluyendo debilidades inherentes al uso en la construcción de materiales nocivos. Sí reflejaremos, no obstante, los contenidos del informe de edificación que se refieran a nosotros o los defectos o elementos de desmoronamiento de los cuales seamos notificados o que observemos en el transcurso de nuestras inspecciones de valoración; por lo demás, supondremos que los inmuebles están libres de defectos.

### 11. Condiciones del Terreno

Suponemos que no existen condiciones adversas no identificadas del terreno o tierra y que las calidades que soportan la carga de los emplazamientos de cada inmueble son suficientes para sostener el edificio construido o que se va a construir allí.

### 12. Investigaciones Medioambientales

Las investigaciones sobre cuestiones medioambientales normalmente serán realizadas por expertos convenientemente cualificados en medio ambiente encargadas por los compradores más responsables de inmuebles de mayor valor o cuando hubiera alguna razón para sospechar de la existencia de contaminación o de una potencial responsabilidad civil futura. Asimismo, dicha investigación se acometería hasta el punto de identificar y cuantificar cualquier riesgo inherente antes de proceder a la compra. Se recomienda firmemente a la persona con aversión al riesgo que encargue la realización de la correspondiente investigación medioambiental, pudiendo resultar también de gran ayuda para la futura venta del inmueble un informe favorable al respecto. En los casos en que nos faciliten los resultados concluyentes de dichas investigaciones, en las cuales nos ordenen basarnos, éstos vendrán reflejados en nuestras tasaciones con referencia a la fuente y naturaleza de las consultas, procurando señalar cualquier indicio evidente o casos de contaminación perjudicial que conozcamos y hallemos en el transcurso de nuestros estudios de valoración.

# Anexo I.

## Principios Generales de Valoración RICS

---

Sin embargo, no somos expertos en medio ambiente y, por tanto, no realizamos investigaciones científicas de emplazamientos o edificios para determinar la existencia o no de contaminación medioambiental, ni realizamos búsquedas de expedientes públicos para encontrar pruebas de actividades pasadas que podrían identificar un potencial de contaminación. En ausencia de investigaciones apropiadas y cuando no haya razón manifiesta para sospechar de la posibilidad de contaminación, nuestra valoración se basará en la hipótesis de que el inmueble no está afectado. Cuando se trate de una contaminación sospechosa o confirmada, pero no se haya realizado una investigación suficiente y puesta a nuestra disposición, la valoración será cualificada en virtud de las secciones relevantes del Libro Rojo.

### 13. Arrendamientos

La cuestión de si leemos o no los contratos de arrendamiento deberá acordarse expresamente en la confirmación de instrucciones. Recomendamos que no se dependa de la interpretación que hagamos de estos documentos sin remitirlos a asesores legales, especialmente cuando se trate de la adquisición o del préstamo contra aval de un inmueble.

### 14. Situación Financiera

Reflejamos nuestro agradecimiento general a las posibles observaciones que hagan los compradores potenciales sobre la situación financiera de los inquilinos. Sin embargo, no realizamos investigaciones detalladas respecto a la reputación financiera de los inquilinos, excepto cuando nos lo ordenen expresamente, suponiendo, a menos que se nos notifique lo contrario, que en todos los casos no existen pagos atrasados importantes y que son capaces de cumplir sus obligaciones según los términos de los arrendamientos y contratos.

### 15. Garantía del Préstamo

Cuando se nos ordene comentar la idoneidad de un inmueble en cuanto a la garantía de un préstamo, sólo podremos hacer comentarios sobre los riesgos inherentes al inmueble. La determinación del nivel y suficiencia del capital y los ingresos para pagar préstamos es responsabilidad del prestamista que haya suscrito las condiciones del préstamo.

### 16. Evaluaciones de Rehabilitación

Una evaluación de rehabilitación para solicitar un seguro es un servicio especializado, por lo que recomendamos se emitan órdenes distintas a tal fin. Si se precisa asesoramiento para comprobar la suficiencia de una cobertura existente, deberá especificarse como parte de la orden inicial. La indicación que se facilite sólo será orientativa, no debiendo tomarse como base de la cobertura del seguro.

### 17. Información Comparable

Cuando en nuestro informe se incluya información comprobada comparable, esta información a menudo se basa en consultas orales y su exactitud no siempre puede estar garantizada, ni puede someterse a compromisos de confidencialidad. Sin embargo, únicamente se hará referencia a ella cuando tengamos razones para creer que es exacta en general o cuando sea conforme a lo esperado.

### 18. Responsabilidad

Nuestra Valoración es confidencial para la parte a quien va dirigida y para el objeto indicado y no se acepta responsabilidad hacia un tercero por todo o parte de sus contenidos. La responsabilidad no se extenderá posteriormente a un tercero, salvo si se expresa con arreglo a instrucciones acordadas por escrito, lo cual puede devengar un precio adicional.

### 19. Revelación y Publicación

Si nuestro juicio de valor se revela a personas distintas a los destinatarios de nuestro informe, deberá hacerse constar la base de valoración. Ni todo ni parte del informe / certificado de valoración, ni ninguna referencia al mismo podrá incluirse en un documento, circular o declaración pública ni publicarse en ningún medio sin la previa autorización por escrito de la forma y el contexto en que pueda aparecer.

# Anexo I.

## Principios Generales de Valoración RICS

---



### 20. Jurisdicción

Se aplicarán las leyes españolas en todos los aspectos referidos a la Valoración y al contrato con el cliente, que se entenderá haberse celebrado en España. En caso de conflicto surgido en relación con una Valoración, a menos que Savills Consultores Inmobiliarios S.A. acuerde expresamente lo contrario por escrito, el cliente, y cualquier tercero que emplee la Valoración, se someterá únicamente a las competencias de los Tribunales españoles. Esto se aplicará siempre que el inmueble o el cliente sea local o se facilite la notificación.

### 21. Procedimiento

De acuerdo con los requerimientos del RICS, siempre que se solicite, estará disponible la copia de nuestro procedimiento, para posibles reclamaciones

## Savills Consultores Inmobiliarios

José Abascal, 45-1º  
28003 Madrid  
+34 913 101 016  
+34 913 101 024

savills



Confidencial

savills.es

**ANEXO II. Informe de valoración del portfolio de Vitruvio a 31 de diciembre de 2016.**



# Portfolio Vitruvio Real Estate Socimi S.A.

---

Informe de Valoración a fecha 31/12/2016

[savills.es](http://savills.es)

**Confidencial**

Savills Consultores Inmobiliarios  
José Abascal, 45-1º  
28003 Madrid  
+34 913 101 016  
+34 913 101 024  
[www.savills.es](http://www.savills.es)



**1.0** Instrucciones y objeto de trabajo

**2.0** Base de valoración

**3.0** Supuestos, Condiciones Generales y  
Supuestos Especiales

**4.0** Metodologías de Valoración

**5.0** Confidencialidad y Limitaciones

**6.0** Valoración de la cartera

**Anexo  
I**

Principios generales de Valoración RICS



## 1.0 Instrucciones y Objeto de Trabajo

# 1.0. Instrucciones y Objeto de Trabajo

En base a sus instrucciones, informamos de lo siguiente:

- De acuerdo con los términos de contratación de Diciembre de 2015 firmados por Vitruvio Real Estate SOCIMI S.A. y Savills Consultores Inmobiliarios, S.A.; con el presente informe le proporcionamos nuestra estimación de Valor de Mercado a fecha de valoración del 31 de Diciembre de 2016, de la cartera inmobiliaria propiedad de Vitruvio Real Estate SOCIMI S.A. cuyas propiedades quedan indicadas en el punto 6 (Valoración de la Cartera) del presente informe.
- Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2014 “RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards”.
- Desconocemos que exista algún conflicto de interés, tanto con la propiedad como con los activos, que nos impida proporcionarle una valoración independiente de los activos conforme a los estándares RICS contenidos en el Red Book.
- La valoración ha sido realizada por valoradores “MRICS Registered Valuers”, debidamente cualificados, y con los conocimientos, técnica y comprensión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente.
- Ni Savills ni los valoradores implicados en la presente instrucción, tienen algún interés material ni obtienen algún beneficio (a excepción de los honorarios de valoración correspondientes) por la realización de esta instrucción.
- Savills confirma que tiene un Seguro de Responsabilidad Profesional el cual cubre para esta valoración la potencial reclamación hasta la cantidad acordada y firmada en los términos de contratación arriba citados. Así mismo tiene un procedimiento de gestión de quejas (“Complaints Handling Procedure”) . De acuerdo con lo acordado en los términos de contratación, en caso de responsabilidad por nuestro asesoramiento, la indemnización quedará limitada a la cuantía de los honorarios previstos por la realización del trabajo.
- Toda la información proporcionada con respecto a la presente valoración se mantendrá en confidencialidad y no se dará a conocer a ninguna tercera parte no autorizada.
- El presente Informe de Valoración detalla el alcance de las investigaciones, método de valoración y otros aspectos que conciernen a la propiedad.
- Las propiedades fueron anteriormente valoradas a fecha del 30 de Junio de 2016, habiendo sido emitido Informe de Valoración con fecha de Junio 2016, según los mismos términos de contratación. El activo correspondiente a Infanta Mercedes, 31, se adquirió a fecha de Julio 2016, por lo que no estaba incluido en valoración de 30 de Junio de 2016. El primer valor de este activo y su correspondiente informe se realiza en la presente valoración con fecha de 31 de Diciembre de 2016.
- Las propiedades han sido inspeccionadas en tiempo y forma por personal de Savills y/o autorizadas por la misma. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, pero limitada a aquellas áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles.
- La valoración se destinará a efectos internos de Vitruvio Real Estate SOCIMI S.A., a fin de tener una apreciación de valor de las distintas propiedades y a los efectos de la presentación de informes contables. Este informe de valoración no podrá hacerse público ni ser mostrado en su totalidad o en parte a terceras partes que no estén involucradas en esta operación.
- Entendemos que a efectos de valoración, se ha ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los derechos de Vitruvio Real Estate SOCIMI S.A., sobre los activos objeto de valoración.
- Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado.



## 2.0 Base de Valoración

## 2.0 Base de Valoración

---

- Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2014 “RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards”.
- El Estándar de Valoración 3 del Red Book (edición 2014) reconoce las bases de valoración posibles, y de acuerdo con las instrucciones recibidas, la base de valoración de la presente instrucción es Valor de Mercado, cuya definición se detalla a continuación :
  - *“El importe estimado por la que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.”*
- Es necesario saber que en el contexto de un mercado libre y abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular, debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, efectos fiscales y otras sinergias.
- Por tanto, toda valoración lleva implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicio y que, por tanto, el valor obtenido constituye únicamente un punto de referencia para las partes interesadas en llevar a cabo una transacción, por lo que no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones de nuestro trabajo.



## 3.0 Supuestos, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

## 3.0 Supuestos, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

### Supuestos

- Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración:
  - a) Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en los Títulos de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que las propiedades se vendería libre de las mismas.
  - b) Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de las propiedades y que la misma, es veraz, completa y correcta.
  - c) Que la información urbanística proporcionada por Vitruvio Real Estate SOCIMI S.A. es correcta. Resaltamos que a efectos de valoración, se ha confiado en la información facilitada sobre el estado de desarrollo urbanístico de los activos y no se han realizado en ningún caso comprobaciones en las correspondientes administraciones municipales. Entendemos así que las propiedades cuentan con todas las licencias y permisos urbanísticos necesarios.
  - d) Que los edificios han sido construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.
  - e) Que las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulten afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades.
  - f) Que los activos se encuentran en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes de los edificios que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que las inspecciones realizadas de las propiedades y el presente informe no constituyen un estudio estructural de las propiedades ni comprobación del estado técnico de sus servicios.
  - g) Que las propiedades están conectadas o pueden estar conectadas sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.
  - h) Que los edificios no ha sido construidos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.
  - i) Que los suelos afectos a los activos objeto de valoración no han sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufran en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelos o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.
  - j) Que no hay ninguna condición adversa de los suelos, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.
  - k) Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.
  - l) No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de las propiedades.

## 3.0 Supuestos, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

---



### Supuestos

- m) En el caso de que Vitruvio Real Estate SOCIMI S.A. no tenga aprobadas en los distintos activos analizados, y de acuerdo con los supuestos empleados en la descripción de las distintas valoraciones, las distintas fases de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística para construir los inmuebles según la promoción prevista, se ha tenido en cuenta que se obtendrá la aprobación de las distintas fases urbanísticas hasta la consecución de las licencias de obra, de acuerdo con los tiempos normales de aprobación en situaciones normales de mercado y con una actitud activa por parte del cliente de obtener las correspondientes aprobaciones.



## 3.0 Supuestos, Condiciones Generales y Supuestos Especiales



### Condiciones Generales

- Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:
  - a) No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.
  - b) Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).
  - c) No se ha realizado ninguna provisión por gastos de realización.
  - d) Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.
  - e) En todos los casos, nuestro informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.
  - f) Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.
  - g) Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración.

## 3.0 Supuestos, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

---



### Supuestos Especiales

- De acuerdo con RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. El Apéndice 4 de Red Book define y pone ejemplos de SUPUESTOS ESPECIALES.
- En el presente Informe se han tenido en cuenta los siguientes supuestos especiales:
  - Han sido asumidas las hipótesis de la propiedad en materia de CapEx de inversión
  - En el activo Sagasta 24 ha sido asumida para la valoración la distribución de las superficies facilitadas por la propiedad, con independencia de no estar ejecutada la obra en su totalidad.



## 4.0 Metodologías de Valoración

## 4.0 Metodologías de valoración

### Patrimonio en Renta

- Los métodos de valoración empleados son Descuento de Flujo de Caja (DFC), Comparación y Residual Estático.
- Para determinar el valor de un inmueble mediante DFC se ha realizado una estimación (o se han tomado como válidos los proporcionados por el cliente) de los gastos del inmueble, las rentas contratadas y la renta de mercado considerada para la superficie vacía. Se consideran igualmente unos costes asociados a los espacios vacíos, costes de alquiler y la venta a futuro del inmueble a una yield. La actualización de los gastos, las rentas y el valor en venta futuro se realiza mediante una tasa de descuento (TIR).
- Resaltamos que hemos realizado la valoración de los inmuebles englobados en la presente cartera basándonos en lo acordado en los contratos vigentes o los acuerdos de pre-alquiler, proporcionados por el cliente. De esta manera se ha tenido en cuenta la renta actual que generan estos inmuebles, así como su potencial de renta en función de los niveles de renta de mercado estimados para cada uno de ellos y de las condiciones de los contratos de alquiler vigentes en los mismos. Estas rentas proporcionan una determinada rentabilidad inicial (Initial Yield), que se puede comparar con las rentabilidades exigidas por el mercado actual atendiendo a la localización, características, inquilinos y rentas del activo.
- La metodología de Comparación se basa en el principio de sustitución. Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificatoria y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración. En el caso de no disponer de comparables válidos en el entorno inmediato, se pueden emplear comparables de otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamientos y servicios, etc.
- Los comparables deben basarse principalmente en transacciones recientes de inmuebles similares al objeto de valoración. No obstante, teniendo en cuenta la escasa transparencia del mercado español, el estudio de mercado también puede basarse en ofertas de inmuebles similares. En estos casos, aplicamos a los precios de oferta de los comparables seleccionados los descuentos pertinentes en función de la fuente de comercialización, su experiencia y conocimiento del mercado local. Los precios de estos comparables se homogeneizan atendiendo a sus características (ubicación, superficie, calidad, antigüedad, estado de conservación, etc.) y se ponderan posteriormente eliminándose las subjetividades.
- Hemos confiado en las superficies proporcionadas por Vitruvio Real Estate SOCIMI S.A., no habiendo hecho en ningún caso mediciones ni indagaciones sobre la superficie de los activos.
- Si en alguno de los casos anteriores la información facilitada por el cliente se probase errónea, el valor de mercado podría sufrir desviaciones significativas. Savills Consultores Inmobiliarios S.A. no se hace responsable frente a ningún tercero de errores que pudieran surgir posteriormente en la información facilitada por el cliente.
- Cuando fuera oportuno, hemos estimado los costes de reforma en caso de que fuera necesaria una reforma para lograr la renta de mercado estimada. En estos casos, la información de costes de reforma ha sido proporcionada por el cliente y basada en el estado de conservación aparente observada en nuestras inspecciones de los inmuebles.
- Para determinar el valor de mercado de este tipo de activos se han estimado diferentes tipologías de costes, tales como reletting fee, void period, vacancy rate, management fee, contingencias, bonificaciones, etc. usuales a lo largo del proceso de gestión de los mismos.
- Se ha utilizado el Método Residual Estático para la valoración de un inmueble. Esta metodología es una práctica estándar que se acepta para el cálculo de Valor de Mercado de los activos en fase de desarrollo. La metodología es sencilla: en primer lugar, se calcula el precio del producto inmobiliario finalizado, y, en segundo lugar, el cálculo del valor residual mediante la deducción de todos los gastos necesarios, incluyendo el beneficio del promotor.



## 5.0 Confidencialidad y Limitaciones

## 5.0 Confidencialidad y Limitaciones

- De acuerdo con nuestra práctica y con las recomendaciones de RICS, el presente informe de valoración se proporciona únicamente para la finalidad indicada anteriormente en la Sección 1. Así mismo, comunicamos que el presente informe de valoración es confidencial para la parte a la que está dirigida y no se aceptan responsabilidades de terceros, sobre la totalidad o parte de su contenido. Si cualquier tercer parte toma decisiones en base al presente informe, será a su propia cuenta y riesgo.
- Ni la totalidad ni parte de este documento o de alguna de las referencias aquí expuestas podrán ser publicadas ni incluidas en documentos públicos, circulares, declaraciones u otros informes, sin previo consentimiento por escrito de Savills Consultores Inmobiliarios S.A, en cuanto al contenido y la forma de la publicación.
- En la elaboración del presente informe de valoración hemos tomado como exacta y completa la información proporcionada por Vitruvio Real Estate SOCIMI S.A. sin haber procedido a su verificación independiente. Por tanto, Savills Consultores Inmobiliarios S.A. no responderá en ningún caso por la pérdida, daño, coste o gastos que pudieran surgir de cualquier acto fraudulento, omisión de información, falsa representación, fallo o negligencia deliberada o cualquier otro error cometido en relación con la información que se nos facilite, y con cualquier otra relevante para la valoración, por la compañía, por su personal directivo, empleados o asesores.
- Recomendamos que con anterioridad a llevar a cabo cualquier transacción financiera basada en este informe, se realice la correspondiente verificación así como la validez de la información contenida, así como de los supuestos que hemos adoptado.

Atentamente,



**Jesús D. Mateo MRICS (Arquitecto)**  
Director de Valoraciones y Consultoría  
Savills Consultores Inmobiliarios S.A.



**Eduardo Martins Pimenta MRICS**  
Director Asociado Valoraciones y Consultoría  
Savills Consultores Inmobiliarios S.A.



## 6.0 Valoración de la cartera

## 6.0 Valoración de la cartera

- Considerando los activos objeto de valoración de Vitruvio Real Estate SOCIMI S.A., el Valor de Mercado total en el mercado libre de la cartera inmobiliaria objeto de valoración, a fecha 31 de Diciembre de 2016, es:

**54.849.000,00 €**

**(CINCUENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS)**

- El Valor de Mercado de los activos valorados en el % de titularidad de Vitruvio Real Estate SOCIMI S.A., de la cartera inmobiliaria objeto de valoración, a fecha 31 de Diciembre de 2016, es:

**54.849.000,00 €**

**(CINCUENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS)**

- A continuación se desglosa el valor de la cartera por tipología:

<b>ACTIVOS</b>	<b>VALOR DE MERCADO 31/12/2016</b>
Residencial	25.706.000,00 €
Oficinas	22.426.000,00 €
Locales Comerciales	6.690.000,00 €
Otros	27.000,00 €
<b>TOTAL CARTERA</b>	<b>54.849.000,00 €</b>





# Anexo I. Principios Generales de Valoración RICS

# Anexo I.

## Principios Generales de Valoración RICS



- Nuestro objetivo es ofrecer un servicio de valoración profesional y eficiente a todos nuestros clientes. A fin de establecer términos de referencia claros desde el principio, a nuestro juicio es importante que conozcamos plenamente los requisitos de nuestros clientes, así como el objeto y la base de la valoración que nos encarguen, y que los clientes conozcan las limitaciones usuales de los servicios prestados. No nos importa salir de los estándares si procede, y encargarnos de ampliar los servicios ofreciendo otros adicionales, como informes estructurales del solar o de edificación (si se precisa).
- Los siguientes Principios Generales se aplican a todas las valoraciones llevadas a cabo por Savills en Europa, a menos que expresamente se acuerde lo contrario en la confirmación de instrucciones y se haga constar en el cuerpo del informe. Los propios Principios Generales normalmente se incluirán como apéndice en el informe, aunque no formarán parte de las condiciones de nuestro contrato.
  1. Estándares de valoración RICS (Libro Rojo)

Las valoraciones serán realizadas con arreglo a los Criterios de RICS, Estándares de Valoración (Libro Rojo) por valoradores que se ajusten a sus requisitos y cumplan los estatutos o disposiciones pertinentes. Se realizará en conformidad con el Libro Rojo, a fin de mantener altos niveles de servicio y para proteger a los clientes.
  2. Confirmación de Instrucciones

Al objeto de cumplir con el Libro Rojo, deben confirmarse por escrito las instrucciones con los clientes. Además de las cuestiones que se mencionan expresamente a continuación, el objeto, el calendario y el ámbito y limitaciones del servicio de valoración están sujetos a dicho acuerdo.
  3. Base de Valoración

Los inmuebles se valoran de forma individual y las valoraciones se realizan atendiendo a la base correspondiente al fin para el cual se destinaron y con arreglo a las definiciones, comentarios y suposiciones pertinentes contenidas en el Libro Rojo. La base de valoración se hará constar en el cuerpo del informe y la definición normalmente estará incluida en estos Principios Generales.
  4. Propiedad y Cargas

No leemos escrituras de la propiedad, aunque cuando se facilitan, consideramos y tenemos en cuenta los asuntos a los que se refieren los informes jurídicos o certificados de la propiedad. Normalmente supondremos, a menos que expresamente se informe y se indique lo contrario, que todos los inmuebles poseen un título valedero y no negociable y que toda la documentación se ha levantado en acta satisfactoriamente y que no existen desembolsos, propuestas de planificación (cambios de calificación urbanística, de uso...etc.), restricciones onerosas o intenciones de la autoridad local que afecten al inmueble, así como ningún material pendiente de juicio.
  5. Costes y Obligaciones de Traspaso

Nuestra valoración no contempla una asignación para los gastos de liquidación o impuestos que puedan cargarse en el caso de un traspaso. Nuestra valoración se expresa sin incluir el IVA que pueda gravarse. Los inmuebles se valoran sin tener en cuenta los costes hipotecarios u otros.
  6. Fuentes de Información

Nos basamos en la información que se nos facilita, por las fuentes indicadas, en los datos del documento de propiedad y arrendamientos (conforme a la sección "Arrendamientos" adjunta), los permisos de planificación y otros asuntos relevantes resumidos en nuestro informe. Suponemos que esta información es completa y correcta.
  7. Lindes

Los planos que acompañan a los informes sólo se ofrecen a efectos identificativos y no deberán servir para definir lindes, la propiedad u otros derechos. La extensión del emplazamiento se describe con arreglo a la información facilitada o al conocimiento que tenemos de los lindes.

# Anexo I.

## Principios Generales de Valoración RICS

---



### 8. Planificación y otras Disposiciones Estatutarias

Las consultas hechas a la Autoridad de Planificación correspondiente respecto a los asuntos que atañen a la propiedad suelen obtenerse únicamente por vía oral. Esta información, que se nos facilita y aceptamos, no debe tomarse como datos fidedignos. Las consultas hechas por escrito pueden tardar varias semanas en responderse y conllevan gastos. Cuando se exige un reaseguro en cuestiones de planificación, recomendamos que sean sus abogados quienes hagan las consultas formales por escrito, los cuales también deberían dar su opinión en relación a los asuntos jurídicos a los que se refiere nuestro informe. Suponemos que los inmuebles han sido construidos, o están en fase de construcción, y que están ocupados o son utilizados de acuerdo con los correspondientes permisos y que no existen notificaciones estatutarias pendientes. Suponemos que los Locales cumplen con todos los requisitos estatutarios pertinentes, entre ellos las disposiciones para edificios y contra incendios.

### 9. Áreas de Edificación y Antigüedad

Cuando se ordene, nos basaremos en las áreas indicadas de una fuente citada. De lo contrario, las dimensiones y áreas medidas in-situ o en el plano se calculan con arreglo a los códigos Locales de práctica de medición y se estiman con una aproximación razonable, haciendo referencia a su fuente. Cuando se estime la antigüedad del edificio, se hará sólo a título orientativo.

Si las áreas de edificación y antigüedad son necesarias debe acordarse expresamente en la confirmación del mandato. En caso de que esto no ocurra, sería necesario acordar honorarios adicionales o contratar a un tercero que suministre las superficies a Savills Consultores Inmobiliarios S.A.

### 10. Condiciones de la estructura

Los informes sobre edificación, estructura y condiciones del terreno son investigaciones minuciosas del edificio, la estructura, los servicios técnicos y las condiciones del terreno y de la tierra llevadas a cabo por peritos o ingenieros expertos en edificación, que no forman parte del ámbito normal de la valoración. Como no habremos realizado ninguna de estas investigaciones, salvo cuando se ordene hacerlo separadamente, no podremos declarar que el inmueble está libre de fallos estructurales, podredumbre, infección o defectos de cualquier otra índole, incluyendo debilidades inherentes al uso en la construcción de materiales nocivos. Sí reflejaremos, no obstante, los contenidos del informe de edificación que se refieran a nosotros o los defectos o elementos de desmoronamiento de los cuales seamos notificados o que observemos en el transcurso de nuestras inspecciones de valoración; por lo demás, supondremos que los inmuebles están libres de defectos.

### 11. Condiciones del Terreno

Suponemos que no existen condiciones adversas no identificadas del terreno o tierra y que las calidades que soportan la carga de los emplazamientos de cada inmueble son suficientes para sostener el edificio construido o que se va a construir allí.

### 12. Investigaciones Medioambientales

Las investigaciones sobre cuestiones medioambientales normalmente serán realizadas por expertos convenientemente cualificados en medio ambiente encargadas por los compradores más responsables de inmuebles de mayor valor o cuando hubiera alguna razón para sospechar de la existencia de contaminación o de una potencial responsabilidad civil futura. Asimismo, dicha investigación se acometería hasta el punto de identificar y cuantificar cualquier riesgo inherente antes de proceder a la compra. Se recomienda firmemente a la persona con aversión al riesgo que encargue la realización de la correspondiente investigación medioambiental, pudiendo resultar también de gran ayuda para la futura venta del inmueble un informe favorable al respecto. En los casos en que nos faciliten los resultados concluyentes de dichas investigaciones, en las cuales nos ordenen basarnos, éstos vendrán reflejados en nuestras tasaciones con referencia a la fuente y naturaleza de las consultas, procurando señalar cualquier indicio evidente o casos de contaminación perjudicial que conozcamos y hallemos en el transcurso de nuestros estudios de valoración.

# Anexo I.

## Principios Generales de Valoración RICS

---



Sin embargo, no somos expertos en medio ambiente y, por tanto, no realizamos investigaciones científicas de emplazamientos o edificios para determinar la existencia o no de contaminación medioambiental, ni realizamos búsquedas de expedientes públicos para encontrar pruebas de actividades pasadas que podrían identificar un potencial de contaminación. En ausencia de investigaciones apropiadas y cuando no haya razón manifiesta para sospechar de la posibilidad de contaminación, nuestra valoración se basará en la hipótesis de que el inmueble no está afectado. Cuando se trate de una contaminación sospechosa o confirmada, pero no se haya realizado una investigación suficiente y puesta a nuestra disposición, la valoración será cualificada en virtud de las secciones relevantes del Libro Rojo.

### 13. Arrendamientos

La cuestión de si leemos o no los contratos de arrendamiento deberá acordarse expresamente en la confirmación de instrucciones. Recomendamos que no se dependa de la interpretación que hagamos de estos documentos sin remitirlos a asesores legales, especialmente cuando se trate de la adquisición o del préstamo contra aval de un inmueble.

### 14. Situación Financiera

Reflejamos nuestro agradecimiento general a las posibles observaciones que hagan los compradores potenciales sobre la situación financiera de los inquilinos. Sin embargo, no realizamos investigaciones detalladas respecto a la reputación financiera de los inquilinos, excepto cuando nos lo ordenen expresamente, suponiendo, a menos que se nos notifique lo contrario, que en todos los casos no existen pagos atrasados importantes y que son capaces de cumplir sus obligaciones según los términos de los arrendamientos y contratos.

### 15. Garantía del Préstamo

Cuando se nos ordene comentar la idoneidad de un inmueble en cuanto a la garantía de un préstamo, sólo podremos hacer comentarios sobre los riesgos inherentes al inmueble. La determinación del nivel y suficiencia del capital y los ingresos para pagar préstamos es responsabilidad del prestamista que haya suscrito las condiciones del préstamo.

### 16. Evaluaciones de Rehabilitación

Una evaluación de rehabilitación para solicitar un seguro es un servicio especializado, por lo que recomendamos se emitan órdenes distintas a tal fin. Si se precisa asesoramiento para comprobar la suficiencia de una cobertura existente, deberá especificarse como parte de la orden inicial. La indicación que se facilite sólo será orientativa, no debiendo tomarse como base de la cobertura del seguro.

### 17. Información Comparable

Cuando en nuestro informe se incluya información comprobada comparable, esta información a menudo se basa en consultas orales y su exactitud no siempre puede estar garantizada, ni puede someterse a compromisos de confidencialidad. Sin embargo, únicamente se hará referencia a ella cuando tengamos razones para creer que es exacta en general o cuando sea conforme a lo esperado.

### 18. Responsabilidad

Nuestra Valoración es confidencial para la parte a quien va dirigida y para el objeto indicado y no se acepta responsabilidad hacia un tercero por todo o parte de sus contenidos. La responsabilidad no se extenderá posteriormente a un tercero, salvo si se expresa con arreglo a instrucciones acordadas por escrito, lo cual puede devengar un precio adicional.

### 19. Revelación y Publicación

Si nuestro juicio de valor se revela a personas distintas a los destinatarios de nuestro informe, deberá hacerse constar la base de valoración. Ni todo ni parte del informe / certificado de valoración, ni ninguna referencia al mismo podrá incluirse en un documento, circular o declaración pública ni publicarse en ningún medio sin la previa autorización por escrito de la forma y el contexto en que pueda aparecer.

# Anexo I.

## Principios Generales de Valoración RICS

---



### 20. Jurisdicción

Se aplicarán las leyes españolas en todos los aspectos referidos a la Valoración y al contrato con el cliente, que se entenderá haberse celebrado en España. En caso de conflicto surgido en relación con una Valoración, a menos que Savills Consultores Inmobiliarios S.A. acuerde expresamente lo contrario por escrito, el cliente, y cualquier tercero que emplee la Valoración, se someterá únicamente a las competencias de los Tribunales españoles. Esto se aplicará siempre que el inmueble o el cliente sea local o se facilite la notificación.

### 21. Procedimiento

De acuerdo con los requerimientos del RICS, siempre que se solicite, estará disponible la copia de nuestro procedimiento, para posibles reclamaciones

## Savills Consultores Inmobiliarios

José Abascal, 45-1º  
28003 Madrid  
+34 913 101 016  
+34 913 101 024

savills



Confidencial

savills.es