Informe de revisión limitada

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2017

MAZARS

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los Accionistas de **VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de **VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** (en adelante la "Sociedad"), que comprenden el balance al 30 de junio de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** al 30 de junio de 2017, y de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de **VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

Madrid, 26 de octubre de 2017

MAZARS AUDITORES, S.L.P.

María Pilar Cabodevilla Artieda

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

MAZARS AUDITORES, S.L.P

Año 2017 Nº 01/17/01265
SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos a la auditoría de cuentas

C/. Alcalá, 63, 28014 Madrid Teléfono: + 34 915 624 030 Fax: + 34 915 610 224 e-mail: auditoria@mazars.es
Oficinas en: Alicante, Barcelona, Bilbao, Madrid, Málaga, Valencia, Vigo

MAZARS Auditores, S.L.P. Domicilio Social: Calle Diputació, 260, 08007 Barcelona
Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 30.734, Folio 212, Hoja B-180111, Inscripción 1ª, N.I.F. B-61622262
Inscrita con el número S1189 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC)

Praxity MEMBER GLOBAL ALLIANCE OF INDEPENDENT FIRMS

VITRUVIO SOCIMI

REAL ESTATE

Estados Financieros Intermedios

del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017

VITRUVIOSOCIMI
REAL ESTATE

Balance intermedio correspondiente al 30 de junio de 2017
y 31 de diciembre de 2016
(Euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2017	31/12/2016
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**98.224.559,80**	**51.972.402,69**
I. Inmovilizado intangible	**5**	**3.953.250,53**	**408.465,45**
2. Concesiones		3.003.642,93	-
4. Fondo de comercio		949.607,60	408.465,45
III. Inversiones inmobiliarias	**6**	**93.527.463,79**	**51.205.008,84**
1. Terrenos		57.189.089,79	34.291.298,72
2. Construcciones		34.758.667,99	16.289.236,16
3. Inversiones inmobiliarias en curso		1.579.706,01	624.473,96
V. Inversiones financieras a largo plazo	**7**	**743.845,48**	**358.928,40**
5. Otros activos financieros		743.845,48	358.928,40
B) ACTIVO CORRIENTE		**1.591.639,22**	**655.413,20**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**7**	**436.930,94**	**222.466,01**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		141.594,35	25.422,12
3. Deudores varios		18.533,50	9.623,80
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	**12**	276.803,09	187.420,09
V. Inversiones financieras a corto plazo	**7**	**259.789,02**	**29.779,80**
2. Créditos a terceros		-	18.956,71
5. Otros activos financieros		259.789,02	10.823,09
VI. Periodificaciones a corto plazo		**10.335,00**	**28.345,59**
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**8**	**884.584,26**	**374.821,80**
1. Tesorería		884.584,26	374.821,80
TOTAL ACTIVO (A + B)		99.816.199,02	52.627.815,89

VITRUVIO SOCIMI
REAL ESTATE

Balance intermedio correspondiente al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016

(Euros)

PASIVO	Notas	30/06/2017	31/12/2016
A) PATRIMONIO NETO		**58.897.812,39**	**34.339.296,36**
A-1) Fondos propios	**9**	**59.076.941,99**	**34.339.296,36**
I. Capital		**49.066.840,00**	**30.498.830,00**
1. Capital escriturado		49.066.840,00	30.498.830,00
II. Prima de emisión		**9.693.424,76**	**3.710.386,29**
III. Reservas		**112.137,66**	**51.353,56**
1. Legal y estatutarias		111.198,15	52.046,80
2. Otras reservas		939,51	(693,24)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		**(270.289,66)**	**(276.683,29)**
VII. Resultado del ejercicio	**3**	**474.829,23**	**591.513,49**
VII. (Dividendo a cuenta)	**3**	**-**	**(236.103,69)**
A-2) Ajustes por cambios de valor		**(179.129,60)**	**-**
II. Operaciones de cobertura	**10**	**(179.129,60)**	**-**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**33.889.871,29**	**18.007.823,46**
II Deudas a largo plazo	**11**	**31.686.784,80**	**15.743.802,33**
2. Deudas con entidades de crédito		30.627.010,74	15.378.135,59
4. Derivados	**10**	179.129,60	-
5. Otros pasivos financieros		880.644,46	365.666,74
IV. Pasivos por impuesto diferido	**12**	**2.203.086,49**	**2.264.021,13**
C) PASIVO CORRIENTE		**7.028.515,34**	**280.696,07**
III. Deudas a corto plazo	**11**	**6.551.718,99**	**23.866,16**
2. Deudas con entidades de crédito		6.185.852,83	-
5. Otros pasivos financieros		365.866,16	23.866,16
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**11**	**476.796,35**	**256.829,91**
1. Proveedores		89.885,69	12.133,62
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas		75.370,49	184.314,28
3. Acreedores varios		42.733,11	14.632,77
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		1.703,63	1.731,55
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	**12**	245.194,08	27.933,92
7. Anticipos de clientes		21.909,35	16.083,77
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		99.816.199,02	52.627.815,89

VITRUVIO SOCIMI
REAL ESTATE

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente a los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016 (Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	30/06/2017 (seis meses)	30/06/2016 (seis meses)
1. Importe neto de la cifra de negocios	**13 y 17**	**1.396.930,98**	**968.102,43**
a) Arrendamiento de inmuebles		1.396.930,98	968.102,43
5. Otros ingresos de explotación		**7.280,48**	**363,48**
6. Gastos de personal		**(40.949,85)**	**(12.506,54)**
a) Sueldos, salarios y asimilados		(31.532,49)	(9.167,52)
b) Cargas sociales	**13**	(9.417,36)	(3.339,02)
7. Otros gastos de explotación		**(505.749,18)**	**(434.670,42)**
a) Servicios exteriores	**13**	(514.096,68)	(364.859,83)
b) Tributos		(117.086,35)	(48.619,80)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	**7**	128.640,00	(2.440,79)
d) Otros gastos de gestión corriente		(3.206,15)	(18.750,00)
8. Amortización del inmovilizado	**5 y 6**	**(265.861,06)**	**(186.456,85)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**591.651,37**	**334.832,10**
14. Ingresos financieros	**13**	**2.338,83**	-
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		**2.338,83**	-
b2) De terceros		2.338,83	-
15. Gastos financieros	**10 y 13**	**(180.095,61)**	**(62.705,77)**
b) Por deudas con terceros		(180.095,61)	(62.705,77)
RESULTADO FINANCIERO		**(177.756,78)**	**(62.705,77)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**413.894,59**	**272.126,33**
20. Impuestos sobre beneficios	**12**	**60.934,64**	**71.869,82**
RESULTADO DEL EJERCICIO		474.829,23	343.996,15

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016

(Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Notas	30/06/2017 (seis meses)	30/06/2016 (seis meses)
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	**3**	**474.829,23**	**343.996,15**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	3	474.829,23	343.996,15

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**
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2015	30.498.830,00	3.710.386,29	(101,98)	-	499.447,86	(70.000,00)	-	34.638.562,17
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2016	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	-	-	-	-	**343.996,15**	-	-	**343.996,15**
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	**(297.053,82)**	**(449.503,07)**	**70.000,00**	-	**(676.556,89)**
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(449.503,07)	70.000,00	-	(379.503,07)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	(297.053,82)	-	-	-	(297.053,82)
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	**49.944,79**	-	**(49.944,79)**	-	-	-
C. SALDO, FINAL DEL PERÍODO DE SEIS MESES A JUNIO DE 2016	30.498.830,00	3.710.386,29	49.842,81	(297.053,82)	343.996,15	-	-	34.306.001,43
D. SALDO, FINAL DEL AÑO 2016	30.498.830,00	3.710.386,29	51.353,56	(276.683,29)	591.513,49	(236.103,69)	-	34.339.296,36
E. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017	30.498.830,00	3.710.386,29	51.353,56	(276.683,29)	591.513,49	(236.103,69)	-	34.339.296,36
I. Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto	-	-	-	-	**474.829,23**	-	-	**474.829,23**
II. Operaciones con socios o propietarios	**18.568.010,00**	**5.983.038,47**	**1.632,75**	**6.393,63**	**(532.362,14)**	**236.103,69**	**(179.129,60)**	**24.083.686,80**
1. Aumentos de capital	18.568.010,00	5.983.038,47	-	-	-	-	-	24.551.048,47
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(532.362,14)	236.103,69	-	(296.258,45)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	1.632,75	6.393,63	-	-	-	8.026,38
7. Otras operaciones con socios o propietarios (fusión por absorción)	-	-	-	-	-	-	(179.129,60)	(179.129,60)
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	**59.151,35**	-	**(59.151,35)**	-	-	-
F. SALDO, FINAL DEL PERÍODO DE SEIS MESES A JUNIO DE 2017	49.066.840,00	9.693.424,76	112.137,66	(270.289,66)	474.829,23	-	(179.129,60)	58.897.812,39

Estado de Flujos de Efectivo correspondiente a los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016

(Euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Notas	30/06/2017 (seis meses)	30/06/2016 (seis meses)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		**413.894,59**	**272.126,33**
2. Ajustes del resultado.		**443.617,84**	**251.603,41**
a) Amortización del inmovilizado (+).	**5 y 6**	265.861,06	186.456,85
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	**7**	-	2.440,79
g) Ingresos financieros (-).	**13**	(2.338,83)	-
h) Gastos financieros (+).	**13**	180.095,61	62.705,77
3. Cambios en el capital corriente. *Diferencia N - N-1*		**(282.724,03)**	**(149.467,06)**
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)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		**(123.833,21)**	**(62.705,77)**
a) Pagos de intereses (-).		(126.172,04)	(62.705,77)
c) Cobros de intereses (+).		2.338,83	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		**450.955,19**	**311.556,91**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		**(6.016.838,93)**	**(6.764.861,38)**
d) Inversiones inmobiliarias.	**6**	(5.746.789,39)	(6.686.684,90)
e) Otros activos financieros.	**7**	(270.049,54)	(78.176,48)
7. Cobros por desinversiones (+).		**132.167,66**	**229.833,67**
e) Otros activos financieros.	**7**	91.059,20	74.230,87
h) Fusión	**17 y 18**	41.108,46	155.602,80
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		**(5.884.671,27)**	**(6.535.027,71)**
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		**8.026,38**	**(297.053,82)**
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio.	**9**	(13.010,89)	(297.053,82)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio.	**9**	21.037,27	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		**6.231.710,61**	**6.820.583,70**
a) Emisión		6.231.710,61	8.894.025,00
2. Deudas con entidades de crédito (+).	**11**	6.177.761,55	8.894.025,00
4. Otras Deudas(+).		53.949,06	-
b) Devolución y amortización de		-	(2.073.441,30)
2. Deudas con entidades de crédito (-).	**11**	-	(2.073.441,30)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		**(296.258,45)**	**(379.503,07)**
a) Dividendos (-).	**3**	(296.258,45)	(379.503,07)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		**5.943.478,54**	**6.144.026,81**
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)		**509.762,46**	**(79.443,99)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	**8**	**374.821,80**	**642.952,28**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	**8**	**884.584,26**	**563.508,29**

VITRUVIO SOCIMI
REAL ESTATE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

ÍNDICE

1. Actividad de la empresa 8

1.1. Presentación de la Sociedad *8*

1.2. Régimen SOCIMI *9*

1.3. Operaciones societarias *11*

2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios y notas explicativas 12

2.1. Imagen fiel *12*

2.2. Formulación estados financieros intermedios *12*

2.3. Principios contables no obligatorios *13*

2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre *13*

2.5. Empresa en funcionamiento *14*

2.6. Comparación de la información *14*

2.7. Cambios de criterios contables *15*

2.8. Corrección de errores *15*

3. Aplicación de resultados 15

4. Normas de registro y valoración 16

4.1. Inmovilizado intangible. *16*

4.2. Inversiones Inmobiliarias. *17*

4.3. Instrumentos financieros. *19*

4.4. Instrumentos financieros derivados y coberturas contables *23*

4.5. Impuestos sobre beneficios. *25*

4.6. Ingresos y gastos. *26*

4.7. Provisiones y contingencias. *27*

4.8. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal. *28*

4.9. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas *28*

4.10. Combinaciones de negocios. *29*

4.11. Clasificación de saldos entre corriente y no corriente. *29*

4.12. Información medioambiental. *30*

4.13. Estado de flujos de efectivo. *30*

4.14. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros. ... *30*

5. Inmovilizado intangible 33

6. Inversiones inmobiliarias 34

7. Activos financieros 37

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes 38

9. Patrimonio neto 39

10. Ajustes por cambio de valor 41

11. Pasivos financieros 41

12. Situación fiscal 44

13. Ingresos y Gastos 47

14. Operaciones con partes vinculadas 48

15. Otra información 50

16. Información sobre medio ambiente 51

17. Fusión ocurrida en el ejercicio 2016 51

18. Fusión ocurrida en el ejercicio 2017 52

19. Hechos posteriores 53

20. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 54

21. Cumplimiento de las Previsiones Publicadas 57

VITRUVIO SOCIMI
REAL ESTATE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

1. Actividad de la empresa

1.1. Presentación de la Sociedad

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A (en adelante la Sociedad) se constituyó en Madrid el 3 de junio de 2014 como Sociedad Anónima.

En fecha 10 de julio de 2014 los socios en Junta General acordaron el cambio de denominación social, adoptando la denominación de SOCIMI y la modificación de los estatutos para adaptar el objeto social.

Con fecha 13 de agosto de 2015, se elevaron a público los acuerdos alcanzados en la Junta de Accionistas celebrada el día 30 de julio de 2015, entre los cuales se aprobó el cambio de denominación al actual, siendo la denominación social anteriormente 7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A y el cambio de domicilio social.

Su domicilio social actual se encuentra establecido en la calle Claudio Coello, número 50, piso 5º de Madrid (28001).

Constituye su objeto social:

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

b) Tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar de distribución de beneficios.

c) Tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen de distribución de beneficios y de inversión a que se refiere el artículo 3 de la ley de SOCIMI.

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

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

La actividad actual de la empresa coincide con su objeto social.

La moneda funcional con la que opera la empresa es el euro. Para la formulación de los estados financieros en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General Contable tal y como figura en el apartado 4. Normas de registro y valoración.

Durante el mes de julio de 2016, la Sociedad comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), cumpliendo con todos los requisitos mencionados en los artículos 4 y 5 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

1.2. Régimen SOCIMI

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión.
   - Deberán disponer del 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.
   - Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones.
   - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de Información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información establecida en el artículo 11 de la Ley 11/2009.

6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo Inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

El incumplimiento de alguna de las condiciones alguno de los requisitos anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general

y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

En las presentes notas explicativas, se ha añadido la Nota 21, denominada "Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009" ya que la Sociedad ha optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, según figura en escritura de fecha 15 de julio de 2014 donde se cambió la denominación, el objeto social y los estatutos para adaptarse a las exigencias de esta Ley.

1.3. Operaciones societarias

Fusión por absorción de Brumana, S.A. (ejercicio 2016)

Con fecha 4 de agosto de 2016 se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid la fusión por absorción de la sociedad Brumana, S.A., como sociedad absorbida siendo Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. la sociedad absorbente. Dicha fusión fue aprobada por la Junta de accionistas con fecha 12 de mayo de 2016.

Como consecuencia de la fusión, Brumana, S.A. se extingue y es absorbida por Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. que adquiere en bloque a título de sucesión universal, la totalidad del patrimonio de las Sociedad absorbida de conformidad con los balances de referencia para la fusión cerrados al día 31 de diciembre de 2015, quedando la sociedad absorbente plenamente subrogada en cuanto derechos y obligaciones procedan de las absorbidas sin reserva, excepción ni limitación conforme a la Ley. Todo ello según resulta del acuerdo de fusión y de lo previsto en los artículos 30 y siguientes de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles. La fusión tiene efectos contables desde el 1 de enero de 2016.

La Sociedad dispone de un listado detallado de cada uno de los bienes recibidos en la mencionada fusión con indicación expresa de su fecha de adquisición.

La Sociedad ha decidido ejercer la opción del Régimen Fiscal Especial previsto para la Fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos y Canje de Valores, del Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, con motivo de la operación de fusión por absorción mencionada anteriormente.

Fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. (ejercicio 2017)

Con fecha 11 de septiembre de 2017 se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid la fusión por absorción de la sociedad Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A., como sociedad absorbida siendo Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. la sociedad absorbente. Dicha fusión fue aprobada por las Juntas de accionistas de ambas sociedades con fecha 1 de junio de 2017.

Como consecuencia de la fusión, Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. se extingue y es absorbida por Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. que adquiere en bloque a título de sucesión universal, la totalidad del patrimonio de las Sociedad absorbida de conformidad con los balances de referencia para la fusión cerrados al día 1 de junio de 2017, quedando la sociedad absorbente plenamente subrogada en cuanto derechos y obligaciones procedan de las absorbidas sin reserva, excepción ni limitación conforme a la Ley. Todo ello según resulta del acuerdo de fusión y de lo previsto en los artículos 30 y siguientes de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles. La fusión tiene efectos contables desde el 1 de junio de 2017.

La Sociedad dispone de un listado detallado de cada uno de los bienes recibidos en la mencionada fusión con indicación expresa de su fecha de adquisición.

La Sociedad ha decidido ejercer la opción del Régimen Fiscal Especial previsto para la Fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos y Canje de Valores, del Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, con motivo de la operación de fusión por absorción mencionada anteriormente.

2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios y notas explicativas

2.1. Imagen fiel

Los estados financieros intermedios se han elaborado a partir de los registros contables de la Sociedad a 30 de junio de 2017 y se presentan de acuerdo con los principios de contabilidad y normas de valoración generalmente aceptados establecidos en el Plan General de Contabilidad, aprobado mediante Real Decreto 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, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

2.2. Formulación estados financieros intermedios

Desde el 8 de julio de 2016 la Sociedad cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil, segmento SOCIMI's.

Estos estados financieros intermedios han sido preparados y formulados por los Administradores de la Sociedad en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 15/2016 del MAB sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

2.3. Principios contables no obligatorios

La Sociedad no ha empleado principios contables no obligatorios.

2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

Para la preparación de determinadas informaciones incluidas en los presentes estados financieros intermedios se han utilizado estimaciones basadas en hipótesis realizadas por los Administradores de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran en ellas. Las estimaciones más significativas realizadas en estos estados financieros intermedios se refieren a:

- Valor razonable de las inversiones inmobiliarias (Nota 6)
- Vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.2)

Estas estimaciones e hipótesis están basadas en la mejor información disponible en la fecha de formulación de los estados financieros intermedios, sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del período y se revisan periódicamente. Sin embargo, es posible que bien estas revisiones periódicas bien acontecimientos futuros obliguen a modificar las estimaciones en próximos ejercicios. En ese caso, los efectos de los cambios de las estimaciones se registrarían de forma prospectiva en la cuenta de pérdidas y ganancias de ese ejercicio y de periodos sucesivos conforme a lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 22ª "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables".

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información, la Sociedad determina un intervalo de valores razonables mediante generación de un juicio en el que se utiliza una serie de fuentes que incluye:

a) Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
b) Precios recientes en propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
c) Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

A estos efectos, la Sociedad encarga periódicamente a un experto valorador la valoración independiente e individualizada de sus activos inmobiliarios. El resultado de esta valoración a 30 de junio de 2017 arroja un valor de la cartera de inversiones inmobiliarias de 102.903.000 euros (a 31

de diciembre de 2016 el valor de la cartera ascendió a 54.849.000 euros). El valor neto contable de las diferentes inversiones inmobiliarias está por debajo de estos valores de tasación, por lo que no procede el registro de deterioros de valor de dichas inversiones.

El experto valorador aplica 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".

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para las inversiones inmobiliarias, apoyado en informes de expertos independientes. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar ingresos. La Sociedad revisa en cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

2.5. Empresa en funcionamiento

A 30 de junio de 2017 la Sociedad presenta un patrimonio neto positivo por importe de 58.897.812,39 euros (34.339.296,36 euros a 31 de diciembre de 2016).

La Sociedad presenta a 30 de junio de 2017 un fondo de maniobra negativo de 5.436.876,12 euros (a 31 de diciembre de 2016 el fondo de maniobra era positivo por importe de 374.717,13 euros). La Entidad cuenta con pólizas de crédito con entidades financieras con vencimiento a largo plazo con saldos no dispuestos por importe de 4.691.947,93 euros. La Dirección de la Entidad está negociando una carta de oferta de condiciones (Termsheet) de una entidad financiera para organizar la deuda proveniente de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. (Compañía Absorbida) y la deuda a corto plazo (préstamo puente) que se firmó en abril para realizar la operación de adquisición del edificio situado en la zona de Madrid Rio. Con esta reorganización de la deuda el fondo de maniobra pasará a ser positivo. Por tanto, los Administradores de la Entidad consideran que la Sociedad tendrá la capacidad suficiente para atender sus obligaciones de pago a corto plazo.

2.6. Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017, las correspondientes al período anterior.

Al objeto de facilitar la comparabilidad de la información se ha reclasificado al pasivo no corriente del balance a 31 de diciembre de 2016 el saldo de una póliza de crédito con vencimiento a largo plazo que se clasificó como pasivo corriente por importe de 2.932.646,76 euros.

2.7. Cambios de criterios contables

Durante el ejercicio 2017 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.8. Corrección de errores

Las estados financieros intermedios al 30 de junio de 2017 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados.

3. Aplicación de resultados

Con fecha 1 de junio de 2017 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2016 con el siguiente detalle:

	Euros
Base de Reparto	
Beneficio del ejercicio	591.513,49
	591.513,49
Aplicación	
A reserva legal	59.151,35
A dividendos	532.362,14
	591.513,49

La Sociedad ha repartido en forma de dividendos el 90% del resultado, aplicando el resto a reserva legal.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, como máximo, el 20% del capital social. La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIS no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

El artículo 6 de la Ley 11/2009 por el que se regulan las SOCIMI además establece las obligaciones de distribución de resultados. La forma de repartir dividendos a sus accionistas es la siguiente:

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009.
b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones/participaciones a que se refiere el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009.
c) Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

El Consejo de Administración en reunión celebrada el día 10 de julio de 2017 ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2017 por importe de 0,019 euros brutos por acción, siendo el importe total distribuido de 57.523,98 euros. A la fecha de formulación de estos estados intermedios dicho dividendo se encontraba totalmente satisfecho.

En cumplimiento del artículo 277 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad formuló, con anterioridad a la de aprobación del pago de dicho dividendo a cuenta, el estado contable en el que se ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de la referida cantidad a cuenta.

Los resultados de la Sociedad, así como la inexistencia de causas que supusieran una exigibilidad inmediata del pasivo que se mantenía a dicha fecha, permiten el pago del dividendo a cuenta sin necesidad de aumentar el nivel de endeudamiento en el momento de su pago según el siguiente detalle[1]:

Euros	10-jul-17
Tesorería disponible a la fecha del acuerdo	**375.271,68**
Previsión actividad de explotación	2.175.924,93
Previsión actividad de inversión	(60.310.325,00)
Previsión actividad de financiación	60.123.061,64
Tesorería acumulada disponible	**2.363.933,25**
Dividendo a cuenta distribuido	**57.523,98**

4. Normas de registro y valoración

4.1. Inmovilizado intangible.

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o que han sido desarrollados internamente. Sólo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera fiable y de los que la Sociedad estima probable obtener en el futuro beneficios o rendimientos económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

---

[1] A la fecha de la formulación del estado previsional de tesorería, la escritura de fusión no había sido inscrita por lo que las cifras de previsión de inversión y financiación incluían la operación de fusión

La Sociedad evalúa para cada activo intangible su vida útil, en base al periodo previsible durante el cual se espera que el activo genere entradas de flujos netos de efectivo para la Sociedad. Los valores y las vidas residuales de estos activos se revisan en cada fecha de balance y se ajustan como proceda.

Concesiones administrativas

Las concesiones administrativas figuran en el balance valoradas por el importe total de los gastos incurridos para su obtención o adquisición a un tercero y son objeto de amortización lineal durante el período concesional. El período concesional de la concesión administrativa vence en enero de 2032.

Fondo de Comercio

Este epígrafe del balance de situación adjunto recoge el valor del fondo de comercio adquirido en la combinación de negocios descrita en las notas 17 y 18 (fusión por absorción de Brumana, S.A. y Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A.).

El fondo de comercio se ha reconocido a su coste de adquisición determinado este como el exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios sobre el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos y pasivos contingentes asumidos y que no es asignable a elementos patrimoniales o activos intangibles concretos.

Los fondos de comercio sólo se registran cuando han sido adquiridos a título oneroso y representan, por tanto, pagos anticipados por los beneficios económicos futuros derivados de los activos del negocio adquirido que no sean individual y separadamente identificables y reconocibles.

El fondo de comercio se amortiza en 10 años. Adicionalmente, se revisa anualmente para analizar las posibles pérdidas por deterioro de valor, registrándose en el balance a su valor de coste menos la amortización y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

Las pérdidas por deterioro del fondo de comercio no son reversibles.

4.2. Inversiones Inmobiliarias.

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. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.
- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, más las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra y los costes necesarios para su adquisición.

Los arrendamientos conjuntos de terreno y edificio se clasificarán como operativos o financieros con los mismos criterios que los arrendamientos de otro tipo de activo.

No obstante, como normalmente el terreno tiene una vida económica indefinida, en un arrendamiento financiero conjunto, los componentes de terreno y edificio se considerarán de forma separada, clasificándose el correspondiente al terreno como un arrendamiento operativo, salvo que se espere que el arrendatario adquiera la propiedad al final del periodo de arrendamiento.

A estos efectos, los pagos mínimos por el arrendamiento se distribuirán entre el terreno y el edificio en proporción a los valores razonables relativos que representan los derechos de arrendamiento de ambos componentes, a menos que tal distribución no sea fiable, en cuyo caso todo el arrendamiento se clasificará como financiero, salvo que resulte evidente que es operativo.

La amortización de las inversiones inmobiliarias de forma lineal durante su vida útil:

Elemento	%	Años
Construcciones	1,33% - 4%	25 - 75

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado inmobiliario, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.3. Instrumentos financieros.

La sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Se consideran, por tanto instrumentos financieros, los siguientes. La presente norma resulta de aplicación a los siguientes.

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
- Deudas con características especiales, y
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas

4.3.1. Activos financieros

Préstamos y cuentas por cobrar: se registran a su coste amortizado, correspondiendo al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar. La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

Inversiones mantenidas hasta su vencimiento: aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento. Se contabilizan a su coste amortizado.

Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas: se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a evaluar si ha existido deterioro de valor de las inversiones. Las correcciones valorativas por deterioro y en su caso la reversión, se llevan como gasto o ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La corrección por deterioro se aplicará siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. Se entiende por valor recuperable, el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, calculados bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizados por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión misma, bien mediante la estimación de su participación en los

flujos de efectivo que se espera que sean generados por la empresa participada. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se tomará en consideración el patrimonio neto de la Entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Fianzas: la Sociedad ha recibido del arrendatario la correspondiente fianza por un importe equivalente a dos meses de renta. Siguiendo la normativa en vigor, estas fianzas se depositan en el organismo autonómico correspondiente, estando la Sociedad obligada a depositar bajo el Régimen Concertado el 90% de las fianzas obtenidas de su arrendatario en determinadas Instituciones Oficiales. De esta forma, se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance adjunto las fianzas recibidas del arrendatario y en el activo a largo plazo del balance aquellas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas. La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos no resulta significativa a los efectos de preparación de estos estados financieros intermedios, en consecuencia, las fianzas no se actualizan.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros-

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Baja de activos financieros-

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

4.3.2. Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican en función de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico de las operaciones.

Los principales pasivos financieros mantenidos por la Sociedad corresponden a pasivos a vencimiento, remunerados o no, que la Sociedad ha clasificado a efectos de su valoración en la categoría de "Débitos y partidas a pagar", valorándose inicialmente a su valor razonable y con posterioridad al reconocimiento inicial a su coste amortizado.

Deudas con entidades de crédito y otros pasivos remunerados: los préstamos, descubiertos bancarios, obligaciones y otros instrumentos similares que devengan intereses se registran inicialmente por su valor razonable, que equivale al efectivo recibido neto de los costes incurridos en la transacción que les son directamente atribuibles. Los gastos financieros devengados, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos atribuibles a la emisión, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el método del tipo de interés efectivo, aumentando el valor en libros de la deuda en la medida en que no se liquiden en el período en el que se devenguen.

Acreedores comerciales: los acreedores comerciales de la Sociedad, con carácter general tienen vencimientos no superiores a un año y no devengan explícitamente intereses, registrándose a su valor nominal, que no difiere significativamente de su coste amortizado.

Fianzas entregadas

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones, se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

Baja de pasivos financieros-

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo en el momento en el que las obligaciones contempladas en el correspondiente contrato han sido satisfechas, canceladas o han expirado. Las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes. La diferencia entre el valor contable del pasivo financiero cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluido cualquier activo cedido diferente al efectivo o pasivo asumido, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.3.3. Instrumentos de patrimonio propio

Todos los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad figuran clasificados en la partida "Capital" del epígrafe "Fondos Propios" del Patrimonio Neto del balance de situación adjunto. Dichos instrumentos se registran en el patrimonio neto por el importe recibido neto de los costes directos de emisión.

Las acciones propias que adquiera la Sociedad se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 9).

4.3.4. Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo

Este epígrafe del balance adjunto incluye el efectivo en caja y los depósitos a la vista en entidades de crédito.

Los descubiertos bancarios se clasifican en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" del "Pasivo corriente" del balance de situación adjunto.

4.4. Instrumentos financieros derivados y coberturas contables

Las actividades de la Sociedad la exponen a los riesgos financieros derivados fundamentalmente de las variaciones de los tipos de interés. Para cubrir estas exposiciones, la Sociedad utiliza contratos de permutas financieras. La Sociedad no utiliza instrumentos financieros derivados con fines especulativos, con independencia de que en determinados casos no se cumplan las condiciones para poder aplicar la contabilidad de cobertura.

Los derivados se registran inicialmente a su coste de adquisición y posteriormente se realizan las correcciones valorativas necesarias para reflejar su valor razonable en cada momento, registrándose en el epígrafe "Inversiones financieras – Derivados" del activo del balance de situación si son positivas y en el epígrafe "Deudas – Derivados" del pasivo del balance de situación si son negativas.

Los beneficios o pérdidas de dichas fluctuaciones se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio, salvo en el caso de que los instrumentos derivados se hayan designado como instrumentos de cobertura contable y la cobertura sea altamente eficaz, en cuyo caso su contabilización es como sigue:

- Coberturas de flujos de efectivo: los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados de cobertura se registran, por la parte en que han sido altamente

efectivas, y netas del efecto impositivo, en el epígrafe "Ajustes por cambios de valor" del Patrimonio Neto del balance de situación. Se considera que las coberturas han sido altamente eficaces o efectivas para aquellos derivados en los que el resultado del test de efectividad efectuado por la Sociedad, se encuentre entre el 80% y el 125%. La pérdida o ganancia acumulada en este epígrafe asociada al derivado se traspasa a la cuenta de pérdidas y ganancias a medida que el elemento cubierto va afectando a la cuenta de resultados de la Sociedad o en el ejercicio en que este se enajena, figurando dicho efecto en el mismo epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso de que las coberturas de compromisos en firme o transacciones futuras den lugar al reconocimiento de un activo o un pasivo no financiero, el beneficio o pérdida acumulado en el Patrimonio Neto asociadas al instrumento derivado, se tiene en cuenta en la determinación del valor inicial del activo o pasivo que genera la partida cubierta.

Por el contrario, la parte de las variaciones en el valor razonable del instrumento financiero derivado que se determina como ineficaz se reconoce de manera inmediata en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Este tipo de cobertura corresponde a aquellos derivados contratados para convertir deuda financiera de tipo de interés variable a fijo.

- La contabilidad de cobertura se interrumpe cuando el instrumento de cobertura vence, es vendido, finalizado o ejercido o deja de cumplir los requisitos para la contabilización de cobertura. En ese momento, la pérdida o ganancia acumulada en el epígrafe "Ajustes por cambios de valor" del patrimonio neto se mantiene en dicho epígrafe hasta que se realice la operación cubierta, momento en el que se ajustará el resultado de dicha operación. Si se espera que la operación cubierta finalmente no se produzca, la pérdida o ganancia reconocida en el patrimonio neto se imputará en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Los derivados implícitos en otros instrumentos financieros o en otros contratos principales se contabilizan de forma separada cuando sus características y riesgos no están estrechamente relacionados y siempre que el conjunto no esté siendo contabilizado a su valor razonable registrando las variaciones en el valor razonable en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor razonable de los diferentes instrumentos financieros derivados se calcula mediante los siguientes procedimientos:

- Derivados negociados en mercados organizados: su valor razonable es su precio de cotización al cierre del ejercicio.

- Derivados no negociados en mercados organizados: la Sociedad utiliza para su valoración las técnicas habituales en el mercado financiero, es decir, descontando todos los flujos futuros previstos en el contrato de acuerdo con sus características, tales como el importe del nocional y el calendario de cobros y pagos, basándose en las condiciones de mercado a la fecha de cierre del ejercicio. Los valores así obtenidos por la Sociedad se contrastan con las valoraciones remitidas por los intermediarios financieros y terceros independientes.

4.5. Impuestos sobre beneficios.

El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente de determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Los activos por impuestos diferidos surgen, igualmente, como consecuencia de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas.

Se reconoce el correspondiente pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo que la diferencia temporaria se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial en una transacción que no es una combinación de negocios de otros activos y pasivos en una operación que en el momento de su realización, no afecte ni al resultado fiscal ni contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no sea una combinación de negocios y que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

La Sociedad el día 15 de julio de 2014 elevó a público mediante escritura su acuerdo de aplicación del régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades definido en el artículo 8 apartado 2 de la Ley 11/2009 sobre SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que regulan las SOCIMI, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán al tipo de gravamen del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. En caso de generarse bases imponibles negativas, no resultará de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los capítulos II, III y IV del título VI del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

4.6. Ingresos y gastos.

Los criterios más significativos seguidos por la Sociedad para el registro de sus ingresos y gastos son los siguientes:

Ingresos por ventas: se registran al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los arrendamientos de inversiones inmobiliarias en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Las ventas de bienes se reconocen como ingreso cuando se han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los mismos, el resultado de la transacción

puede determinarse con fiabilidad y es probable que la Sociedad reciba los rendimientos económicos derivados de la transacción.

Gastos: se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionado con una reducción de un activo o un incremento de un pasivo que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. Por otra parte, se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su reconocimiento como activo.

Ingresos y gastos por intereses y conceptos similares: con carácter general se reconocen contablemente por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

Los dividendos se reconocen como ingresos en el momento en que la Sociedad tiene derecho a percibirlos, es decir, cuando el órgano competente de las sociedades en las que se mantiene la inversión ha aprobado su distribución.

4.7. Provisiones y contingencias.

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, los Administradores de la Sociedad diferencian entre:

- Provisiones: obligaciones existentes a la fecha de cierre surgidas como consecuencia de sucesos pasados, sobre los que existe incertidumbre en cuanto a su cuantía o vencimiento pero de las que es probable que puedan derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad y el importe de la deuda correspondiente se puede estimar de manera fiable.

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran o no, uno o más sucesos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y no cumplen los requisitos para poder reconocerlos como provisiones.

Los estados financieros intermedios de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas respecto a las que se estima que existe una alta probabilidad de que se tenga que atender la obligación. Se cuantifican en base a la mejor información disponible a la fecha de formulación de los estados financieros intermedios sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa teniendo en cuenta, si es significativo, el valor temporal del dinero.

Su dotación se realiza con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que nace la obligación (legal, contractual o implícita), procediéndose a su reversión, total o parcial, con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando las obligaciones dejan de existir o disminuyen.

No existen pasivos contingentes conocidos.

4.8. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.

El importe que se reconoce como provisión por retribuciones al personal a largo plazo es la diferencia entre el valor actual de las retribuciones comprometidas y el valor razonable de los eventuales activos afectos a los compromisos con los que se liquidarán las obligaciones.

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se ha comprometido de manera demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores.

4.9. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª.

c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones

financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de cuentas anuales 15ª.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

4.10. Combinaciones de negocios.

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición. El coste de una combinación de negocios se calcula según el valor razonable de los activos entregados, los instrumentos patrimoniales emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha del intercambio más los costes directamente atribuibles a la adquisición. El proceso de valoración necesario para aplicar el método de adquisición se completa dentro del período de un año desde la fecha de la adquisición.

Los activos identificables adquiridos y los pasivos o pasivos contingentes incurridos o asumidos como resultado de la transacción se valoran inicialmente a su valor razonable a la fecha de adquisición, siempre y cuando éste pueda ser medido con fiabilidad.

El exceso de coste de adquisición respecto al valor razonable de los activos adquiridos y los pasivos asumidos se registra como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos adquiridos se reconoce un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.11. Clasificación de saldos entre corriente y no corriente.

La Sociedad presenta el balance de situación clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad,

se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doces meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de restructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que los estados financieros intermedios sean formuladas.

4.12. Información medioambiental.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas respecto a información de cuestiones medioambientales.

4.13. Estado de flujos de efectivo.

En los estados de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

4.14. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros.

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado, de liquidez y fiscal.

4.14.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

Los Administradores han realizado el pertinente análisis considerando que el riesgo de crédito no es significativo tras la valoración realizada de los instrumentos financieros.

La exposición máxima al riesgo de crédito al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

En euros	30.06.2017	31.12.2016
Inversiones financieras a largo plazo	743.845,48	358.928,40
Créditos con administraciones públicas	276.803,09	187.420,09
Deudores comerciales	141.594,35	25.422,12
Otros deudores	278.322,52	39.403,60
Total	**1.440.565,44**	**611.174,21**

Actividades operativas

El posible riesgo de impago de arrendamientos de los inmuebles destinados a locales comerciales u oficinas, está en la mayor parte de los casos, asegurado mediante avales que cubren la pérdida de rentas equivalentes al menos entre 1 y 6 mensualidades.

A 30 de junio de 2017 no ha habido ningún retraso de cuantía significativa en el pago de los arrendamientos de los inmuebles, que no estuviera garantizado mediante aval u otros tipos de garantías.

Actividades de inversión

Las inversiones financieras a largo plazo: esté epígrafe está compuesto por las fianzas de arrendamiento entregadas a la comunidad autónoma correspondiente cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

4.14.2 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés y el riesgo de inflación:

Riesgo de tipo de interés

La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable.

La Sociedad está analizando con varias entidades la posibilidad de suscribir contratos de permuta de tipos, para mitigar el riesgo de una elevación de tipos.

Riesgo de inflación

Los contratos de arrendamiento recogen cláusulas de revisión de los alquileres en función de la evolución del IPC, por lo que este riesgo queda neutralizado.

4.14.3 Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito. Dado el carácter dinámico de la actividad de la sociedad, el Departamento Financiero tiene como objetivo mantener la flexibilidad de financiación mediante el uso de una póliza de crédito con una entidad financiera.

La Dirección realiza un seguimiento de la gestión del circulante mediante la revisión periódica de las previsiones de tesorería para la corrección de las desviaciones que se vayan produciendo a lo largo del ejercicio. Este control va acompañado de un esfuerzo importante de toda la compañía en la gestión del pendiente de cobro.

La Sociedad tiene limitado estatutariamente el nivel de endeudamiento financiero a un 33% de la suma de los valores de tasación de los inmuebles en cartera de la Sociedad.

Por todo ello, el riesgo de liquidez de la Sociedad se considera bajo control.

4.14.4 Riesgo fiscal

Tal como se menciona en la Nota 4.5, la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial de las SOCIMI. Según lo establecido en el art. 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución).

En el caso de que los accionistas no aprobasen la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, calculado siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, la Sociedad no estaría cumpliendo con la misma, y, por tanto, se vería en la obligación de tributar bajo el régimen fiscal general, no siendo aplicable el de las SOCIMI.

VITRUVIO SOCIMI
REAL ESTATE

5. Inmovilizado intangible

La composición y los movimientos habidos durante los períodos 2017 y 2016 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto han sido los siguientes:

	31.12.16	Fusión	Altas	30.06.17
Coste				
Concesión administrativa	-	2.996.000,00	24.612,52	3.020.612,52
Fondo de Comercio	453.850,41	568.319,23	-	1.022.169,64
Total	**453.850,41**	**3.564.319,23**	**24.612,52**	**4.042.782,16**
Amortización Acumulada				
Concesión administrativa	-	-	(16.969,59)	(16.969,59)
Fondo de Comercio	(45.384,96)	-	(27.177,08)	(72.562,04)
Total	**(45.384,96)**	**-**	**(44.146,67)**	**(89.531,63)**
Valor neto	**408.465,45**			**3.953.250,53**

	31.12.15	Fusión	Altas	31.12.16
Coste				
Fondo de Comercio	-	453.850,41	-	453.850,41
Total	**-**	**453.850,41**	**-**	**453.850,41**
Amortización Acumulada				
Fondo de Comercio	-		(45.384,96)	(45.384,96)
Total	**-**	**-**	**(45.384,96)**	**(45.384,96)**
Valor neto	**-**			**408.465,45**

La concesión administrativa recoge el derecho de superficie sobre un inmueble en Mercamadrid para la explotación directa o para la cesión en arrendamiento. El derecho está vigente hasta enero de 2032. Este activo computa dentro de los inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento a los efectos de la Ley 11/2009.

La concesión administrativa está en garantía hipotecaria de un préstamo concedido por una entidad financiera cuyo importe adeudado a 30 de junio de 2017 asciende a 1.743.181,88 euros.

El fondo de comercio surge por la operación de fusión por absorción de la sociedad Brumana, S.A. realizada en el ejercicio 2016 (Nota 17) y la fusión por absorción de la sociedad Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. en el ejercicio 2017 (Nota 18). La unidad generadora de efectivo a la que se ha asignado el fondo de comercio corresponde a los inmuebles absorbidos de Brumana, S.A. y Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A., respectivamente.

6. Inversiones inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos durante los períodos 2017 y 2016 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes:

	31.12.16	Altas / Dotación	Fusión (Nota 18)	30.06.17
Coste				
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
Total	**51.610.769,75**	**9.022.169,34**	**33.522.000,00**	**94.154.939,09**
Amortización Acumulada				
Construcciones	(405.760,91)	(221.714,39)	-	(627.475,30)
Total	**(405.760,91)**	**(221.714,39)**	-	**(627.475,30)**
Valor neto	**51.205.008,84**			**93.527.463,79**

	31.12.15	Altas / Dotación	Fusión (Nota 17)	Traspasos	31.12.16
Coste					
Terrenos	20.246.460,21	5.905.234,62	8.139.603,89		34.291.298,72
Construcciones	8.128.934,81	2.845.240,43	5.439.204,75	281.617,08	16.694.997,07
Inversiones inmobiliarias en curso	33.547,54	867.293,18	5.250,32	(281.617,08)	624.473,96
Total	**28.408.942,56**	**9.617.768,23**	**13.584.058,96**	-	**51.610.769,75**
Amortización Acumulada					
Construcciones	(96.512,00)	(309.248,91)	-	-	(405.760,91)
Total	**(96.512,00)**	**(309.248,91)**	-	-	**(405.760,91)**
Valor neto	**28.312.430,56**				**51.205.008,84**

Las altas del ejercicio 2017 se corresponden principalmente con los inmuebles incorporados en la fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. y a la adquisición del inmueble situado en el Paseo de la Ermita del Santo (Madrid) (7,8 millones de euros). El precio de adquisición de este último inmueble fue liquidado parcialmente mediante una ampliación de capital por compensación de créditos (Nota 9).

Las altas del ejercicio 2016 correspondieron a las adquisiciones de dos inmuebles situados en Madrid, uno en la calle Fernández de la Hoz (6.437 miles de euros) y otro en la calle Infanta Mercedes (2.295 miles de euros). Ambos inmuebles han sido adquiridos mediante la obtención de dos préstamos cuya garantía hipotecaria han sido el inmueble de la calle Sagasta 24 (9 millones de euros) y el inmueble de la calle Goya 5-7 (3,6 millones de euros), respectivamente (Nota 11). Los inmuebles incorporados por la fusión corresponden a los inmuebles que eran propiedad de la sociedad absorbida Brumana, S.A.

Determinadas inversiones inmobiliarias cuyo valor neto contable asciende a 64.423.941,85 euros están en garantía hipotecaria de diversos préstamos y pólizas concedidos por entidades financieras cuyo importe adeudado a 30 de junio de 2017 asciende a 30.912.808,85 euros.

Empleando la financiación bancaria mencionada, la Sociedad inició obras de rehabilitación del inmueble en Sagasta 24, cuyo coste está estimado en 3.000.000 euros (2.700.000 euros incluyendo

tasas, honorarios y demás gastos y 300.000 euros para rehabilitar la zona comercial), existiendo un presupuesto aprobado con la constructora.

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

Tipos de inversiones inmobiliarias y destino

Los tipos de inversiones inmobiliarias y destino que se da son:

1.- Edificio C/Ayala 101 en Madrid, destinado al alquiler de locales comerciales y viviendas.
2.- Local comercial C/Segovia 8 Madrid, destinado al alquiler comercial.
3.- Local y sótano C/ Bravo Murillo 174, 176 y 178 de Madrid, destinado al alquiler
4.- Piso en C/ Des Cap Martinet 110 Bl:7 Pl:02 Pt:C Polígono 21 Parcela 285 Pouet Bahía de Talamanca Santa Eularia des Riu (ILLES BALEARS), destinado al alquiler
5.- Local y 4 plazas de garaje en C/ Gral. Álvarez de Castro, 26 en Madrid, destino al alquiler
6.- Locales en Marques de la Ensenada 16 (Centro Colón) en Madrid, destino al alquiler
7.- Edificio en la C/Sagasta 24, destino alquiler de viviendas y oficinas
8.- Edificio Industrial en la C/ Javier Ferrero, 9 en Madrid, destino alquiler de oficinas.
9.- Edificio en la C/Fernández de la Hoz 52, destino alquiler de oficinas.
10. – Locales comerciales en C/Infanta Mercedes 31 y garajes, destino alquiler de oficinas.
11. – Trasteros en C/General Pardiñas 67 destinados al alquiler.
12. – 5 Oficinas en la C/López de Hoyos y plazas de garaje destinados al alquiler.
13. – Local en C/Goya 5 y 7 destinado al alquiler de oficinas.
14. – Local en C/Goya 5 destinado al alquiler comercial.
15. - Local en C/Goya 7 destinado al alquiler de oficinas.
16. – 3 viviendas y plazas de garaje en Avenida de Valladolid 57-59 destinadas al alquiler
17. – Local en Pº Ciudadela 13 (Justicia 5), Valencia destinado al alquiler comercial
18. – Local en c/Zurbano 56, Madrid destinado al alquiler comercial
19. – Local en c/ Lagasca 80, Madrid, destinado al alquiler comercial.
20. – Local en Pza San Bernardo 17, Las Palmas, destinado al alquiler comercial.
21. – Edificio Comercial Parque Artea en Peruri Auzoa 33, Leioa Vizcaya, destinado al alquiler comercial.
22. – Local en c/Gran Vía de Don Diego López de Haro 61, Bilbao destinado al alquiler comercial

Todos los activos inmobiliarios están situados en territorio español.

23. – Local y dos plazas de garaje en c/ Estraunza 6, Bilbao destinado al alquiler comercial.
24. – Local en c/ Constitucion 102-10, Castelldefels, Barcelona, destinado al alquiler comercial.
25. – Local en Rambla Josep Anselm Clavé 4, Cornellá de Llobregat, Barcelona, destinado al alquiler comercial.

26. – Local en Mossen Jaume Soler 5, Cornellá de Llobregat, Barcelona destinado al alquiler comercial.
27. – Local en Rambla Celler 83-85 San Cugat del Vallés, Barcelona, destinado al alquiler comercial.
28. – Local en c/Doctor Reig 44, Viladecans Barcelona destinado al alquiler comercial
29. – Local en c/Montecarlo 20-24, Pineda del Mar, Barcelona, destinado al alquiler comercial.
30. – Local en Juan Carlos I 4, Badajoz, destinado al alquiler comercial.
31. – Local en c/ La Habana 41, Orense, destinado al alquiler comercial.
32. – Local en c/San Torcuato 12, Zamora, destinado al alquiler comercial.
33. – Local en c/ Gran Vía 43, Salamanca, destinado al alquiler comercial.
34. – Local en Plaza Mayor Principal 53, Palencia, destinado al alquiler comercial.
35. – Nave Industrial en c/Torneros 64 Parcela 34 (P.I. Los Angeles), Getafe, Madrid, destinada al alquiler comercial.
36. – Nave Industrial en c/ Encofradores 4 (P.I. Mohedano) Finca IN-1-8 S-10, Yunquera de Henares, Guadalajara destinada al alquiler comercial.
37. Concesión administrativa de nave industrial en Mercamadrid, Vallecas, destinada al alquiler comercial
38. – Inmueble en Paseo Ermita del Santo 14, Madrid, destinado al alquiler de viviendas.

Todos los activos inmobiliarios están situados en territorio español.

Contratos de arrendamientos

El importe de la cifra de negocio de la Sociedad se corresponde a ingresos por alquileres de los activos inmobiliarios.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables al 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

Euros	30.06.17	31.12.16
Hasta un año	4.943.551,99	1.649.645,10
Entre uno y cinco años	10.451.908,11	3.459.235,03
Más de cinco años	5.442.073,18	1.384.300,00
Total	**20.837.533,28**	**6.493.180,13**

Correcciones valorativas por deterioro

En base al valor obtenido en las tasaciones realizadas por el experto independiente, los Administradores de la Sociedad consideran que no existe deterioro de las diferentes inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2017, por lo que no se ha realizado corrección valorativa alguna.

Tributos

Los tributos que gravan el uso de los inmuebles son satisfechos por los arrendatarios. Aquellos que gravan la titularidad de los inmuebles son satisfechos por el arrendador.

Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

Compromisos firmes de compra y venta de inmuebles

No existen compromisos firmes de compra o venta de las inversiones inmobiliarias.

7. Activos financieros

La información de los instrumentos financieros a la largo plazo del activo del balance de la Sociedad, clasificados por categorías es:

Instrumentos financieros a largo plazo		Clases			
		Créditos, derivados y otros		Total	
		30.06.17	31.12.16	30.06.17	31.12.16
Categorías	Préstamos y partidas a cobrar	743.845,48	358.928,40	743.845,48	358.928,40
	Total	**743.845,48**	**358.928,40**	**743.845,48**	**358.928,40**

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la sociedad a corto plazo, sin considerar el efectivo y otros activos equivalente, clasificados por categorías, es la que se muestra a continuación:

Instrumentos financieros a corto plazo		Clases			
		Créditos, derivados y otros		Total	
		30.06.17	31.12.16	30.06.17	31.12.16
Categorías	Préstamos y partidas a cobrar	696.719,96	252.245,81	696.719,96	252.245,81
	Total	**696.719,96**	**252.245,81**	**696.719,96**	**252.245,81**

Créditos, derivados y otros

La composición en este apartado del balance de situación es el siguiente:

	30.06.17	31.12.16
Inversiones a largo plazo		
Depósitos y fianzas	743.845,48	358.928,40
Total	**743.845,48**	**358.928,40**
Inversiones a corto plazo		
Clientes y deudores	160.127,85	35.045,92
Créditos con administraciones públicas (Nota 12)	276.803,09	187.420,09
Créditos a terceros	-	18.956,71
Otros activos financieros	259.789,02	10.823,09
Total	**696.719,96**	**252.245,81**

Depósitos y fianzas

Tal como se dispone en la Nota 4.3.1, estas fianzas se encuentran asociadas a los contratos de arrendamiento con lo que el vencimiento de las mismas está asociado al vencimiento de los correspondientes contratos (Nota 6). El detalle del movimiento de los depósitos y fianzas producido durante los períodos de 2017 y 2016 es el siguiente:

	31.12.16	Altas	Fusión	Bajas	30.06.17
Depósitos y fianzas	358.928,40	21.083,61	435.935,96	(72.102,49)	743.845,48
Total	**358.928,40**	**21.083,61**	**435.935,96**	**(72.102,49)**	**743.845,48**

	31.12.15	Altas	Fusión	Bajas	31.12.16
Depósitos y fianzas	87.182,97	194.774,77	97.264,45	(20.293,79)	358.928,40
Total	**87.182,97**	**194.774,77**	**97.264,45**	**(20.293,79)**	**358.928,40**

Clientes y deudores

El epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del balance adjunto corresponde a importes a cobrar por los alquileres de los activos inmobiliarios en arrendamiento. Según se establece en los contratos con los inquilinos, el alquiler se cobra en los primeros días del mes. A junio de 2017 figuraban saldos de dudoso cobro por 397.250,03 euros procedentes de un crédito frente a un cliente de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. reconocidos en el asiento de fusión. Dicho saldo se encuentra íntegramente provisionado como se recoge en el asiento de fusión.

Los deterioros de clientes reconocidos en el ejercicio 2016 ascienden a 10.383,08 euros (2.440,79 euros a 30 de junio de 2016), y se registraron en el epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias. A junio de 2017 no se han registrado deterioros de clientes adicionales.

Otros activos financieros

Este epígrafe recoge principalmente el importe entregado en concepto de arras por importe de 175 miles de euros para la adquisición de un inmueble en Madrid.

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	30.06.17	31.12.16
Cuentas corrientes a la vista	884.584,26	374.821,80
Total	**884.584,26**	**374.821,80**

No existe ninguna restricción para la libre disposición de los saldos que figuran en este epígrafe del balance de situación.

9. Patrimonio neto

Capital suscrito

El capital social asciende a 49.066.840,00 euros y compuesto por 4.906.684 acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una, y que se encuentra totalmente suscrito y desembolsado a cierre del ejercicio. A la fecha de formulación estos estados financieros intermedios, todas las acciones están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

Con fecha 1 de junio de 2017 la Junta General de Accionistas ha aprobado una ampliación de capital por importe de 16.299.070 euros, mediante la emisión de 1.629.907 acciones de diez euros de valor nominal cada una en el marco de la fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. Esta ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil el 11 de septiembre de 2017.

En la misma fecha se ha aprobado una segunda ampliación de capital por importe de 2.268.940 euros, mediante la emisión de 226.894 acciones de diez euros de valor nominal cada una, mediante la compensación de los créditos generados en la adquisición del inmueble situado en el Paseo de la Ermita del Santo (Madrid). Esta ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil el 11 de septiembre de 2017.

A fecha de 30 de junio de 2017 la Sociedad tiene 204 accionistas (125 accionistas al cierre del ejercicio 2016).

Como consecuencia de la incorporación de nuevos accionistas de la Sociedad a raíz de la fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A., no hay ningún accionista cuyo porcentaje de participación sea igual o superior al 5%.

Al 30 de junio de 2017 los Administradores cuyo porcentaje de participación es igual o superior al 1% son los siguientes:

Nombre y apellido	% Part. Capital	Nª acciones
Jesús Martinez-Cabrera Peláez	1,94%	95.190
Joaquín López-Chicheri Morales	1,53%	75.072
EPSV ARABA ETA GASTEIZ AUREEZKI KUTXA II	3,10%	152.107
Total	**6,57%**	**322.369**

En fecha 1 de junio de 2017 la Junta General de Accionistas ha autorizado a los Administradores de la Entidad para que puedan realizar ampliaciones de capital por un importe de 19 millones de euros, mediante la emisión de 1.900 miles de acciones de 10 euros de valor nominal, de la misma clase que las prexistentes. Los aumentos de capital se efectuarán por aportación dineraria y se llevarán a cabo sin supresión del derecho de suscripción preferente. El Consejo de Administración tiene un

plazo de un año a contar desde la fecha del acuerdo para, en su caso, llevar a efecto estos aumentos de capital.

Reservas

En el Estado de cambios en el patrimonio neto que forma parte de los estados financieros intermedios se detallan los saldos y movimientos agregados producidos durante los períodos de 2017 y 2016 en este subepígrafe del balance adjunto. A continuación, se presenta la composición y movimientos de las distintas partidas que lo componen:

	31.12.15	Distribución resultado	Operaciones acciones propias	31.12.16	Distribución resultado	Operaciones acciones propias	30.06.17
Reserva legal	2.102,01	49.944,79	-	52.046,80	59.151,35	-	111.198,15
Reservas voluntarias	(2.203,99)	-	1.510,75	(693,24)	-	1.632,75	939,51
Total	**(101,98)**	**49.944,79**	**1.510,75**	**51.353,56**	**59.151,35**	**1.632,75**	**112.137,66**

Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades Anónimas debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a dotar la reserva legal hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva sólo puede utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para esta finalidad y mientras no supere el 20% del capital social, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con el artículo 6, apartado 3, de la Ley 11/2009 por la que se regulan las SOCIMI's, "La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior".

Reservas voluntarias

Estas reservas son de libre disposición.

Prima de emisión

Esta partida se generó en la ampliación de capital con prima de emisión mediante aportación no dineraria por el 70% de las participaciones en Brumana, S.A. durante el ejercicio 2015, por la ampliación de capital con prima de emisión por la fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario S.A. (5.251.986 euros) y por la ampliación de capital por compensación de créditos por la compra del inmueble situado en el Paseo de la Ermita del Santo (Madrid) (731.052,47 euros), estas dos últimas operaciones en el ejercicio 2017. La prima de emisión es de libre disposición.

Acciones propias

Los movimientos habidos durante los períodos 2017 y 2016 con acciones propias de la Sociedad han sido los siguientes:

	Número de acciones	Euros	Precio medio	% capital
A 31 de diciembre de 2015	-	-		-
Adquisiciones	24.600	297.053,82	12,075	0,81%
Enajenaciones	(1.687)	(20.370,53)	12,075	-0,06%
A 31 de diciembre de 2016	**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%
A 30 de junio de 2017	**22.306**	**270.289,66**	**12,117**	**0,45%**

La Junta General de Accionistas de fecha 12 de mayo de 2016 autorizó al Consejo de Administración para que pueda adquirir, a título oneroso hasta el límite legalmente establecido, acciones de la Sociedad con el fin de ofrecer una contrapartida en el mercado y propiciar la liquidez de los títulos.

Los resultados de los períodos 2017 y 2016 obtenidos en las transacciones de acciones propias por la Sociedad ascendieron a un beneficio de 1.632,75 y 1.510,75 euros, respectivamente, que se registraron en el epígrafe "Otras Reservas" del Patrimonio Neto.

10. Ajustes por cambio de valor

El reflejo en el patrimonio neto de la evolución del valor de los derivados se recoge en el siguiente cuadro de movimientos:

	31.12.16	Fusión	30.06.17
Derivado (permuta tipo de interés)	-	(179.129,60)	(179.129,60)

El valor del derivado dado de alta por la fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario S.A. y que figura a 30 de junio de 2017 corresponde al valor razonable de dicho derivado a dicha fecha.

11. Pasivos financieros

La composición de estos epígrafes del balance de situación adjunto es la siguiente:

	Deudas a Largo Plazo	Deudas a Corto Plazo	Saldo 30.06.2017
Deudas con entidades de crédito			
Préstamos hipotecarios	17.618.019,45	972.343,46	18.590.362,91
Saldo dispuesto pólizas de crédito	13.008.991,29	5.213.509,37	18.222.500,66
Derivados	179.129,60	-	179.129,60
Otros pasivos financieros			
Depósitos y fianzas	880.644,46	-	880.644,46
Proveedores de inmovilizado	-	365.797,47	365.797,47
Otros pasivos	-	68,69	68,69
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	476.796,35	476.796,35
Total	**31.686.784,80**	**7.028.515,34**	**38.715.300,14**

	Deudas a Largo Plazo	Deudas a Corto Plazo	Saldo 31.12.2016
Deudas con entidades de crédito			
Préstamos	12.445.488,83	-	12.445.488,83
Saldo dispuesto pólizas de crédito	2.932.646,76	-	2.932.646,76
Otros pasivos financieros			
Depósitos y fianzas	365.666,74	-	365.666,74
Proveedores de inmovilizado	-	23.797,47	23.797,47
Otros pasivos	-	68,69	68,69
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	256.829,91	256.829,91
Total	**15.743.802,33**	**280.696,07**	**16.024.498,40**

Préstamos recibidos de entidades financieras

La Sociedad cuenta con diversos préstamos con garantía hipotecaria con las siguientes condiciones:

- Préstamo concedido por Bankinter en mayo de 2016 por un principal de 9 millones de euros, con un período de carencia en el pago de principal hasta mayo de 2019, con amortización mensual hasta mayo de 2031 y con un tipo de variable referenciado al Euribor a 12 meses más 1,70 puntos porcentuales. Los intereses devengados en el ejercicio 2016 ascienden a 89.250 euros. La garantía hipotecaria de este préstamo es el inmueble situado en la calle Sagasta 24 (Madrid) y adicionalmente la cesión de rentas de alquiler.
- 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 de principal hasta agosto de 2019, con amortización mensual hasta julio de 2031 y con un tipo de variable referenciado al Euribor

a 6 meses más 1,70 puntos porcentuales. Los intereses devengados en el ejercicio 2016 ascienden a 20.400 euros. La garantía hipotecaria de este préstamo es el inmueble situado en la calle Goya 5-7 (Madrid).

- Préstamos concedidos por Caixa Geral: tras la fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A., en el balance de la Sociedad se han integrado seis préstamos concedidos por Banco Caixa Geral en fecha 23 de diciembre del 2006, con una carencia de principal los 36 primeros meses. El principal de estos préstamos a 30 de junio de 2017 asciende a 6.195.745,23 euros y con garantía hipotecaria de cada una de las fincas objeto de compra. La tasa de interés está fijada en el PIBOR a 12 meses + 0,45%.

Póliza de crédito con entidades financieras

La Sociedad cuenta con varias pólizas de crédito concedidas por entidades financieras que le permite minimizar el riesgo de liquidez en la gestión de su tesorería. Las condiciones de las pólizas de crédito en vigor son:

Entidad financiera	Límite de crédito	Saldo dispuesto 30.06.2017		Saldo dipuesto	Saldo disponible 30.06.2017	Vencimiento	Tipo de interés	Garantía hipotecaria
		Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	créditos a largo			
Santander	4.600.000,00	-	4.561.179,59	-	-	06/10/2017	Euribor 12 meses + 1,50%	Fernández de la Hoz 52
Bankinter	6.000.000,00	4.336.934,50	-	2.932.646,76	1.663.065,50	31/10/2019	Euribor 12 meses + 1,70%	Ayala 101
BBVA	1.743.188,00	1.565.916,00	177.265,88	-	6,12	10/12/2019	Euribor 3 meses + 1,30%	Concesión Mercamadrid
BBVA	3.700.000,00	1.556.390,77	-	-	2.143.609,23	10/06/2020	Euribor 3 meses + 0,75%	Lagasca 80, Zurbano 56, San Bernardo (Las Palmas), Justicia 5 (Valencia)
Sabadell	2.276.720,00	1.400.567,02	-	-	876.152,98	06/02/2022	Euribor 3 meses + 1,00%	Edificio Comercial Leioa
Bankinter	1.952.111,00	1.711.683,00	237.532,32	-	2.895,68	05/08/2022	Euribor 3 meses + diferencial	Nave Getafe
Santander	2.681.250,00	2.437.500,00	237.531,58	-	6.218,42	30/06/2023	Euribor diario + 0,7%	Nave Yunquera de Henares
Total	**22.953.269,00**	**13.008.991,29**	**5.213.509,37**	**2.932.646,76**	**4.691.947,93**			

Derivados

La Sociedad cuenta con varios contratos de permuta financiera de tipo de interés de variable a fijo con el siguiente detalle:

Tipo de derivado	Nocional	Valor razonable 30.06.17	Interés variable	Interés fijo	Elemento cubierto	Vencimiento
Cobertura de flujos						
Permuta	1.743.181,82	(25.235,39)	Euribor 3M	0,47%	Préstamo BBVA	10/12/2019
Permuta	1.556.390,77	(26.178,26)	Euribor 3M	0,49%	Préstamo BBVA	10/06/2020
Permuta	5.921.269,54	(127.715,95)	Euribor 12M	0,86%	Préstamo Caixa Geral	23/12/2020
TOTAL	**9.220.842,13**	**(179.129,60)**				

Fianzas recibidas

La Sociedad recibió de sus arrendatarios dos mensualidades de renta en concepto de depósito de garantía para responder al cumplimiento de las obligaciones que se establecen en los contratos de arrendamiento.

Clasificación por vencimientos

Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su ultimo vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

	Deudas con entidades de crédito	Derivados	Otros pasivos financieros	Total a 30.06.2017
Hasta 1 año	6.185.852,83	-	365.866,16	6.551.718,99
Entre 1 y 2 años	1.330.755,31	-	306.613,49	1.637.368,80
Entre 2 y 3 años	9.314.021,27	51.413,65	157.978,00	9.523.412,92
Entre 3 y 4 años	2.073.165,41	127.715,95	62.515,37	2.263.396,73
Entre 4 y 5 años	3.492.604,14	-	50.586,00	3.543.190,14
Más de 5 años	14.416.464,61	-	302.951,60	14.719.416,21
Total	**36.812.863,57**	**179.129,60**	**1.246.510,62**	**38.238.503,79**

	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros	Total a 31.12.2016
Hasta 1 año	-	23.866,16	23.866,16
Entre 1 y 2 años	-	161.523,34	161.523,34
Entre 2 y 3 años	-	30.632,00	30.632,00
Entre 3 y 4 años	3.442.119,59	52.600,00	3.494.719,59
Entre 4 y 5 años	1.021.347,62	50.586,00	1.071.933,62
Más de 5 años	10.914.668,38	70.325,40	10.984.993,78
Total	**15.378.135,59**	**389.532,90**	**15.767.668,49**

12. Situación fiscal

Saldos con administraciones públicas

La composición de los saldos con Administraciones Públicas es la siguiente:

	No Corriente	Corriente	30.06.17
Deudora			
Hacienda Pública, deudora por IS	-	74.610,59	**74.610,59**
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	186.042,18	**186.042,18**
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	-	16.150,32	**16.150,32**
Total	**-**	**276.803,09**	**276.803,09**
Acreedora			
Pasivos por impuesto diferido	2.203.086,49	-	**2.203.086,49**
Previsón IS CPI 2017	-	120.864,01	**120.864,01**
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	81.534,90	**81.534,90**
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	41.281,20	**41.281,20**
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	1.513,97	**1.513,97**
Total	**2.203.086,49**	**245.194,08**	**2.448.280,57**

	No Corriente	Corriente	31.12.2016
Deudora			
Hacienda Pública, deudora por IS	-	112.809,50	**112.809,50**
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	74.610,59	**74.610,59**
Total	-	**187.420,09**	**187.420,09**
Acreedora			
Pasivos por impuesto diferido	2.264.021,13	-	**2.264.021,13**
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	4.421,11	**4.421,11**
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	22.429,87	**22.429,87**
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	1.082,94	**1.082,94**
Total	**2.264.021,13**	**27.933,92**	**2.291.955,05**

Situación fiscal:

Los ejercicios abiertos a inspección comprenden a los tres últimos ejercicios, al haberse constituido la Sociedad en el ejercicio 2014.

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos y estiman que, como consecuencia del desenlace final de las reclamaciones interpuestas, no sería necesario registrar pasivos en los estados financieros intermedios adjuntos.

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Los Administradores estiman que la deuda tributaria que se derivaría de posibles actuaciones futuras de la Administración fiscal respecto al resto de impuestos no inspeccionados no tendría una incidencia significativa en los estados financieros intermedios.

Impuestos sobre beneficios

La Sociedad entró a formar parte del régimen fiscal especial el 15 de julio de 2014, con efecto retroactivo 1 de enero de 2014. De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las SOCIMI, el tipo de gravamen que se adopta para el Impuesto de Sociedades de las entidades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en el apartado 1 del artículo 8 en esta Ley será el 0%.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible que la Sociedad espera declarar en el Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	30.06.17	30.06.16
Ingresos y gastos del ejercicio	**474.920,75**	**343.996,15**
Impuesto sobre sociedades	(60.934,64)	(71.869,82)
Diferencias temporarias		
Amort. dif. valoración inmuebles Brumana	25.592,55	30.685,32
Base imponible (resultado fiscal)	**439.578,66**	**302.811,65**

La conciliación entre la cuota líquida y el gasto por impuesto sobre sociedades es como sigue:

	30.06.17	30.06.16
Cuota líquida		
Variación impuestos diferidos	(60.934,64)	(149.905,58)
Beneficio (gasto) por impuesto sobre sociedades	**(60.934,64)**	**(149.905,58)**

El ingreso por impuesto registrado tanto en 2017 como en 2016 corresponde a la reversión del pasivo por impuesto diferido registrado con la fusión por absorción de la sociedad Brumana, S.A.

Activos y pasivos por impuesto diferido

La diferencia entre la carga fiscal imputada al resultado del ejercicio y a los ejercicios precedentes y la carga fiscal ya pagada o que habrá de pagarse por esos ejercicios se registra en las cuentas "Activos por impuesto diferido" o "Pasivos por impuestos diferidos", según corresponda.

La Sociedad registró con la fusión por absorción de Brumana, S.A. un pasivo por impuesto diferido correspondiente a la diferencia entre los valores contables de los inmuebles recibidos en la fusión por absorción de Brumana, S.A. y su valor fiscal. En aplicación del artículo 12 de la Ley 11/2009, para la cuantificación del pasivo por impuesto diferido se ha tenido en cuenta el criterio de imputación lineal de la plusvalía establecido en dicho artículo y el tipo impositivo general vigente a 31 de diciembre de 2014, pues los activos de Brumana, S.A. pasaron al régimen especial SOCIMI con fecha 1 de enero de 2015.

La composición y movimiento de estos epígrafes del balance de situación adjunto en los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

En euros	31.12.16	Registrado en la cuenta de resultados		30.06.17
		Adiciones	Retiros	
Pasivos por impuesto diferido				
Diferencia temporaria inmuebles Brumana	(2.264.021,13)	-	60.934,64	(2.203.086,49)
Total	**(2.264.021,13)**	**-**	**60.934,64**	**(2.203.086,49)**

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.

13. Ingresos y Gastos

Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones es la siguiente:

INGRESOS	30/06/2017	30/06/2016
Arrendamiento de inmuebles	1.295.224,92	946.473,57
Refacturación de cargas	101.706,06	21.628,86
Totales	**1.396.930,98**	**968.102,43**

Debe considerarse que los datos presentados no son comparativos debido al fuerte crecimiento de la Sociedad mediante la fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. y la adquisición del inmueble situado en el Paseo de Ermita del Santo (Madrid). Los ingresos por arrendamiento que han conllevado estas operaciones han supuesto 307.201,06 euros por arrendamiento de inmuebles en el primer semestre de 2017.

La totalidad del importe neto de la cifra de negocio de ambos períodos ha sido realizado en territorio español.

Cargas sociales

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los períodos 2017 y 2016 adjunta es la siguiente:

CARGAS SOCIALES	30/06/2017	30/06/2016
Seguridad social a cargo de la empresa	9.132,36	3.339,02
Otros gastos sociales	285,00	-
Totales	**9.417,36**	**3.339,02**

Servicios exteriores

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2017 y 2016 adjunta es la siguiente:

SERVICIOS EXTERIORES	30/06/2017	30/06/2016
Arrendamientos	11.519,00	10.000,00
Mantenimiento y reparaciones	7.780,28	10.160,38
Servicios de profesionsales independientes	334.256,60	252.828,76
Prima de seguros	29.472,88	17.000,55
Servicios bancarios y similares	9.087,33	2.088,75
Publicidad y relaciones públicas	-	1.150,00
Gastos de comunidad de propietarios	102.336,89	45.401,96
Suministros	18.000,82	19.669,49
Otros gastos	1.642,88	6.559,94
Totales	**514.096,68**	**364.859,83**

En el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" se recogen principalmente el coste de la gestión de los activos inmobiliarios. El incremento significativo de los servicios profesionales independientes corresponde principalmente a los honorarios de los asesores y expertos que han intervenido en la fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A.

Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos y gastos financieros que figuran en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	30.06.17			30.06.16		
	De terceros	De empresas vinculadas	Total	De terceros	De empresas vinculadas	Total
Ingresos						
Intereses activos financieros	2.338,83	-	**2.338,83**	-	-	-
Gastos						
Intereses de deudas	(180.095,61)	-	**(180.095,61)**	(62.705,77)	-	**(62.705,77)**
Total neto	**(177.756,78)**	-	**(177.756,78)**	**(62.705,77)**	-	**(62.705,77)**

14. Operaciones con partes vinculadas

A efectos de la presentación de las notas explicativas de una empresa o sociedad, se entenderá que otra empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas, que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones o mantiene saldos, así como la naturaleza de dicha vinculación, durante los períodos 2017 y 2016 es la siguiente:

Pérsona física o Entidad	Naturaleza de la vinculación
AM7 PROYECTOS, S.L.	Otras partes vinculadas
Administradores	Otras partes vinculadas

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	30.06.17	30.06.16
Operaciones con partes vinculadas	Otras partes vinculadas	Otras partes vinculadas
1. Importe neto de la cifra de negocios	**22.438,46**	**35.504,24**
a) Arrendamiento de inmuebles	22.438,46	35.504,24
7. Otros gastos de explotación	**(110.289,81)**	**(120.830,39)**
a) Servicios exteriores (Recepción de servicios)	(110.289,81)	(120.830,39)

Balance	30.06.17	31.12.16
Saldos con partes vinculadas	Otras partes vinculadas	Otras partes vinculadas
C) PASIVO CORRIENTE		
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**(78.891,91)**	**(187.803,24)**
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	(75.370,49)	(184.314,28)
7. Anticipos de clientes	(3.521,42)	(3.488,96)

Las operaciones relativas a los servicios exteriores se refieren a los honorarios devengados por AM7 Proyectos, S.L. en ejecución del contrato de Gestión de la Compañía aprobado por la Junta General en fecha 11 de noviembre de 2015. Esta compañía está vinculada a Vitruvio al ser varios administradores de aquella, miembros del Consejo de Administración de Vitruvio. Las cuantías de honorarios devengados más el IVA correspondiente y no satisfechos, constituyen el saldo con proveedores empresas del grupo.

Las operaciones relativas a arrendamiento de inmuebles consisten en alquileres de viviendas suscritos por uno de los consejeros y alguno de sus familiares con la Sociedad. Dichas operaciones han fijado sus precios con arreglo a mercado.

Información relativa a los Administradores y personal de Alta Dirección

Durante los períodos 2017 y 2016 los Administradores de la Sociedad no tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo, la Sociedad no tiene contratadas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores.

La Sociedad tiene contratada una póliza de responsabilidad civil para los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. La prima devengada en el ejercicio 2017 ha sido de 5.370 euros (8.200 euros en todo el 2016).

Con efectos desde el año 2016 los Administradores tienen asignada una retribución por asistencia al Consejo de Administración de una cantidad de 200 euros por sesión. No existe otro personal de alta dirección que no sean los miembros del Consejo de Administración.

Otra información referente a los Administradores

El artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, según la redacción dada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, para la mejora del gobierno corporativo, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores, cualquier situación de conflicto de interés, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. El Administrador afectado se deberá abstener de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

Los Consejeros han comunicado a la Sociedad la no existencia de conflictos de interés en su persona o en personas vinculadas a ellos según se definen en el artículo 230 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Tras la fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A., el Consejo de Administración ha sido reestructurado, ampliándose en cuatro consejeros más su número de miembros, habiendo sido incorporados a dicho Consejo a D. José Antonio Torrealba Elias, D. Sergio Álvarez Sanz, D. Pablo de la Iglesia García-Guerrero y a la Entidad de Previsión Social Voluntaria Araba Eta Gasteiz Aurreski Kutxa II con fecha 1 de junio de 2017.

15. Otra información

Los honorarios devengados en los períodos 2017 y en 2016 por los servicios profesionales prestados han sido los siguientes:

En euros	30.06.17	30.06.16
Por servicios relacionados con la auditoría	22.000,00	5.000,00
Total	**22.000,00**	**5.000,00**

El importe indicado en el cuadro anterior por servicios relacionados con la auditoría recoge los honorarios relativos a la revisión limitada del cierre semestral (períodos 2017 y 2016) y revisión de información financiera a efectos de ampliaciones de capital (período 2017).

Los honorarios devengados en el período 2016 por otros servicios de empresas que se engloban dentro de la misma red de Mazars Auditores, S.L.P. ascendieron a 10.500 euros.

VITRUVIO SOCIMI
REAL ESTATE

16. Información sobre medio ambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados.

17. Fusión ocurrida en el ejercicio 2016.

Con fecha 12 de mayo de 2016 la Junta General de Accionistas, aprobó la fusión por absorción de la sociedad Brumana, S.A. inscribiéndose la operación en el Registro Mercantil con fecha 4 de agosto de 2016. Los efectos contables de la fusión se producen desde el 1 de enero de 2016, ya que la Sociedad poseía el 100% de las acciones de la sociedad absorbida a 31 de diciembre de 2015.

A continuación, se presenta el balance de Brumana, S.A. integrado en la fusión:

ACTIVO	31/12/2015
A) ACTIVO NO CORRIENTE	3.893.629,97
II. Inmovilizado material	23.256,53
III. Inversiones inmobiliarias	3.772.950,94
V. Inversiones financieras a largo plazo	97.422,50
B) ACTIVO CORRIENTE	233.386,64
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	77.783,84
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.098,54
3. Otros deudores	68.685,30
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	155.602,80
TOTAL ACTIVO (A + B)	4.127.016,61

PASIVO	31/12/2015
A) PATRIMONIO NETO	3.561.623,37
A-1) Fondos propios	3.561.623,37
I. Capital	150.250,00
1. Capital escriturado	150.250,00
III. Reservas	3.403.933,01
VII. Resultado del ejercicio	432.440,36
VIII. (Dividendo a cuenta)	(425.000,00)
B) PASIVO NO CORRIENTE	127.224,32
II Deudas a largo plazo	127.210,24
3. Otras deudas a largo plazo	127.210,24
IV. Pasivos por impuesto diferido	14,08
C) PASIVO CORRIENTE	438.168,92
III. Deudas a corto plazo	425.000,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13.168,92
2. Otros acreedores	13.168,92
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	4.127.016,61

El asiento de fusión realizado con fecha 1 de enero de 2016 se recoge en el siguiente cuadro:

Elementos	Euros
Inversiones inmobiliarias	13.578.808,64
Inversiones financieras a largo plazo	97.422,50
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	77.783,84
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	155.602,80
Deudas a largo plazo	(127.210,24)
Deudas a corto plazo	(425.000,00)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(13.168,92)
Pasivo por impuesto diferido inmuebles	(2.413.926,71)
Valor razonable activos netos	10.930.311,91
Coste participación	(11.384.162,32)
Fondo de comercio	(453.850,41)

La relación de bienes absorbidos que se han incorporado a los libros de contabilidad de la Sociedad por un valor diferente a aquél por el que figuraban en los de Brumana, S.A. con anterioridad a la realización de la operación son los siguientes:

Elementos	Valor en libros de la absorbente (Valor razonable)	Valor en libros de la absorbida
Inversiones inmobiliarias	13.578.808,64	3.772.950,94

El pasivo por impuesto diferido se genera por la diferencia temporaria entre el valor razonable de los inmuebles de Brumana, S.A. y su valor fiscal (Nota 12).

La Sociedad decidió ejercer la opción del Régimen Fiscal Especial previsto para la Fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos y Canje de Valores, del Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, con motivo de la operación de fusión por absorción mencionada anteriormente.

18. Fusión ocurrida en el ejercicio 2017.

Con fecha 1 de junio de 2017 la Junta General de Accionistas ha aprobado la fusión por absorción de la sociedad Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. inscribiéndose la operación en el Registro Mercantil con fecha 11 de septiembre de 2017. Los efectos contables de la fusión se producen desde el 1 de junio de 2017. Como consecuencia de la operación de fusión, el balance a 30 de junio de 2017 recoge el efecto de la incorporación de los activos y pasivos de la sociedad mencionada anteriormente.

A continuación, se presenta el balance de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. integrado en la fusión:

ACTIVO	31/05/2017
A) ACTIVO NO CORRIENTE	36.256.300,69
III. Inversiones inmobiliarias	35.767.093,17
V. Inversiones financieras a largo plazo	435.935,96
VI. Activos por impuesto diferido	53.271,56
B) ACTIVO CORRIENTE	85.102,67
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	33.850,96
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	23.119,38
3. Deudores varios	10.731,58
VI. Periodificaciones a corto plazo	10.143,25
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	41.108,46
TOTAL ACTIVO (A + B)	36.341.403,36

PASIVO	31/05/2017
A) PATRIMONIO NETO	19.762.612,74
A-1) Fondos propios	19.931.306,13
I. Capital	19.179.826,96
1. Capital escriturado	19.179.826,96
II. Prima de emisión	77.921,52
III. Reservas	529.340,73
VII. Resultado del ejercicio	144.216,92
A-2) Ajustes por cambios de valor	(168.693,39)
B) PASIVO NO CORRIENTE	14.426.529,80
II Deudas a largo plazo	14.426.529,80
1. Deudas con entidades de crédito	13.743.536,14
4. Derivados	221.965,00
5. Otros pasivos financieros	461.028,66
C) PASIVO CORRIENTE	2.152.260,82
III. Deudas a corto plazo	1.459.506,72
1. Deudas con entidades de crédito	1.459.506,72
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	692.754,10
1. Proveedores	471.023,17
2. Otros acreedores	221.730,93
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	36.341.403,36

El asiento de fusión realizado con fecha 1 de junio de 2017 se recoge en el siguiente cuadro:

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
Periodificaciones a corto plazo	10.143,25
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	41.108,46
Ajustes por cambio de valor	179.129,60
Deudas a largo plazo	(14.515.242,44)
Derivados	(179.129,60)
Deudas a corto plazo	(1.148.829,08)
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)

La Sociedad decidió ejercer la opción del Régimen Fiscal Especial previsto para la Fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos y Canje de Valores, del Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, con motivo de la operación de fusión por absorción mencionada anteriormente.

19. Hechos posteriores

Con fecha 4 de septiembre resultó inscrita la escritura de ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 2.999.992,45 euros (capital y prima de emisión) (Nota 9).

Con fecha 12 de septiembre ha sido calificada por el Registrador Mercantil de Madrid la escritura de fusión de Vitruvio con Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. Los efectos contables de la operación, condicionado a la calificación positiva de la escritura, se retrotraen al 1 de junio, fecha de las Juntas Generales de ambas sociedades que aprobaron la fusión.

El Consejo de Administración en reunión celebrada el día 10 de julio de 2017 ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2017 por importe de 0,019 euros brutos por acción, siendo el importe total distribuido de 57.523,98 euros. A la fecha de formulación de estos estados intermedios dicho dividendo se encontraba totalmente satisfecho (Nota 3).

Durante el mes de octubre se ha renovado la póliza de crédito por 4,6 millones de euros con el Banco Santander de vencimiento 6 de octubre de 2017 (Nota 11) por dos meses adicionales.

A excepción de lo indicado en los párrafos precedentes, desde el cierre a 30 de junio de 2016 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de estos estados financieros intermedios, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.

VITRUVIOSOCIMI
REAL ESTATE

20. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

En cumplimiento de los dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en su redacción dada por la Ley 16/2012, las presentes notas explicativas de la Sociedad presentan la siguiente información en relación con el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

1. Por lo que respecta a la información a que hace referencia las letras a), b) y h) de dicho precepto, la Sociedad tiene reservas por importe de 112.137,66 euros en su balance a 30 de junio de 2017. Dichas reservas proceden íntegramente de resultados obtenidos bajo el régimen especial con tributación al 0% con el siguiente detalle por período:

Período	Euros
Ejercicio 2014	(101,98)
Ejercicio 2015	49.944,79
Ejercicio 2016	60.662,10
Ejercicio 2017	1.632,75
Total	**112.137,66**

La Sociedad se constituyó el día 3 de junio de 2014 y su ejercicio coincide con el año natural. La Sociedad no posee reservas procedentes de beneficios obtenidos con anterioridad a disfrutar del régimen fiscal especial.

2. Por lo que respecta a la información descrita en las letras c), d) y e) la sociedad ha efectuado distribuciones de dividendos con el siguiente detalle:

Ejercicio del que proceden los resultados	Euros	Fecha de acuerdo de distribución	Tipo impositivo aplicado a las rentas de los que proceden
2.014	18.918,06	24.03.2015	0%
2.015	70.000,00	27.10.2015	0%
2.015	152.494,15	02.02.2016	0%
2.015	227.008,92	22.04.2016	0%
2.016	118.051,83	29.07.2016	0%
2.016	118.051,86	26.10.2016	0%
2.016	118.945,44	07.02.2017	0%
2.016	177.313,01	01.06.2017	0%

La Sociedad no ha efectuado distribuciones de dividendos con cargo a reservas derivadas de beneficios obtenidos en ejercicios en los que no es de aplicación el régimen fiscal especial.

3. Identificación de los activos y fecha de adquisición de los inmuebles.

A los efectos del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009 la Sociedad ha invertido en los activos identificados en el Anexo I y que computan dentro del 80% a que hace referencia dicho precepto.

VITRUVIO SOCIMI
REAL ESTATE

Anexo I

Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Viviendas y locales comerciales	C/ Ayala, 101 (Madrid)	15.07.2014	6.753	3156611VK4735E0001AM
Local comercial	C/ Segovia, 8 (Madrid)	29.09.2014	55.623	9841204VK3794B0003GH
Oficinas	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid)	25.03.2015	51.561	0566622VK4706F0002WG
Local comercial y sótanos	C/ Bravo Murillo, 174-176 y 178 (Madrid)	25.03.2015	10.512	0685336VK4708F0004PT
Locales comerciales	C/ Marqués de la Ensenada, 16 - Locales 6, 7 y 16B (Madrid)	05.05.2015	51561 51563 8760	1453017VK4715C0006RW 1453017VK4715C0007TE 145317VK4715C0017SP
Viviendas y oficinas	C/ Sagasta, 24 (Madrid)	07.07.2015	1.214	0956201VK4705F0001DB
Vivienda unifamiliar	Urbanización Es Pouet, Bloque 7 (Santa Eulalia del Rio - Ibiza)	14.07.2015	41.879	07054A021002850021JG
Local de oficinas	C/ Javier Ferrero, 9 (Madrid)	09.10.2015	3.898	3276303VK4737G0001IY
Viviendas	C/ Fernández de la Hoz, 52 (Madrid)	11.05.2016	59.562	1265419VK4716E0060BR
Locales comerciales	C/ Goya, 5 bajo Izq (Madrid)	15.10.1997	94.699	1754301 VK4715D 0069JP
Trastero	C/ Goya, 7 Trastero 5 (Madrid)	05.07.2000	94.503	1754301VK4715D0006KA
Oficina	C/ Goya, 7 Entpta (Madrid)	13.06.1995	94.701	1754301 VK4715D 0028AR
Oficina	C/ Goya, 5 Entpta (Madrid)	07.04.1998	94.707	1754301 VK4715D 0029ST
Plaza garaje	Avda. Valladolid, 57/59 Pza 71 (Madrid)	23.09.1992	55.191	7960703VK3776B0085MI
Plaza garaje	Avda. Valladolid, 57/59 Pza 52 (Madrid)	23.09.1992	55.191	7960703VK3776B0085MI
Vivienda	Avda. Valladolid, 57/59 Blq III-1°A Portal 5 (Madrid)	26.06.1992	55.133	7960703 VK3776B 0057RS
Vivienda	Avda. Valladolid, 57/59 Blq III-1°B Portal 6 (Madrid)	26.06.1992	55.163	7960703 VK3776B 0072DZ
Vivienda	Avda. Valladolid, 57/59 Blq III-1°C Portal 6 (Madrid)	26.06.1992	55.165	7960703 VK3776B 0073FX
Plaza garaje	Avda. Valladolid, 57/59 Pza 82 (Madrid)	26.06.1992	55.191 [1]	7960703VK3776B0085MI
Trastero	C/ General Pardiñas, 67-69 - P 57, 59 y 60 (Madrid)	22.06.1987	94.969	2562903VK4726 B0001JO
Oficina	C/ López de Hoyos, 10- 1 Ofic 5 (Madrid)	14.02.1990	74.695	1866903VK4716H0013OX
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 1 (Madrid)	29.12.1993	74.687	1866903VK4716H 0009IZ
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 6 (Madrid)	14.02.1990	74.697	1866903VK4716H014PM
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 2 (Madrid)	05.12.1989	74.689	1866903VK4716H 0010YL
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 3 (Madrid)	29.01.1990	74.691	1866903VK4716H 0011UB
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10 -2ST pz 11 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0094BP
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-3ST pz 16 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0077OX
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10 - 2ST pz 17 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0100WG
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-2ST pz 18 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0101EH
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-3ST pz 19 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0080OX
Inmueble de viviendas	Paseo Ermita del Santo 14 (Madrid)	06.04.2017	4.977	8638602 VK3783H 0001 FQ

[1] De esta finca 55191 matriz de las tres plazas de garaje, Vitruvio tiene en pleno dominio una cuota de una noventa y sieteava parte.

C/ Fernández de la Hoz, 52 (Madrid)				
Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Oficina	Planta baja puerta 1 A	11.05.2016	74.716	1265419VK4716E0026ZT
Oficina	Piso 1 puerta 1	11.05.2016	59.562	1265419VK4716E0060BR
Oficina	Piso 1 puerta 2	11.05.2016	59.564	1265419VK4716E0061ZT
Oficina	Piso 2 puerta 1	11.05.2016	59.576	1265419VK4716E0062XY
Oficina	Piso 2 puerta 2	11.05.2016	59.578	1265419VK4716E0063MU
Oficina	Piso 3 puerta 1	11.05.2016	59.590	1265419VK4716E0064QI
Oficina	Piso 3 puerta 2	11.05.2016	59.592	1265419VK4716E0065WO
Oficina	Piso 4 puerta 1	11.05.2016	59.604	1265419VK4716E0066EP
Oficina	Piso 4 puerta 2	11.05.2016	59.606	1265419VK4716E0067RA
Oficina	Piso 5 puerta 1	11.05.2016	59.618	1265419VK4716E0068TS
Oficina	Piso 5 puerta 2	11.05.2016	59.620	1265419VK4716E0069YD
Oficina	Piso 6 puerta 1	11.05.2016	59.632	1265419VK4716E0067RA
Oficina	Piso 6 puerta 2	11.05.2016	59.634	1265419VK4716E0071TS
Plaza garaje	Plaza 29	11.05.2016	62.293	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 30	11.05.2016	62.295	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 31	11.05.2016	62.297	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 32	11.05.2016	62.299	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 33	11.05.2016	62.301	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 34	11.05.2016	62.303	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 35	11.05.2016	62.305	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 36	11.05.2016	62.307	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 37	11.05.2016	62.309	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 38	11.05.2016	62.311	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 39	11.05.2016	62.313	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 40	11.05.2016	62.315	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 41	11.05.2016	62.317	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 42	11.05.2016	62.319	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 43	11.05.2016	62.321	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 44	11.05.2016	62.323	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 45	11.05.2016	62.325	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 46	11.05.2016	62.327	1265419VK4716E0001WO

C/ Infanta Mercedes, 51 (Madrid)				
Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Oficina	Local piso 2 puerta 50	08.07.2016	16.943	0786507 VK4708F 0167 ZU
Oficina	Local piso 2 puerta 51	08.07.2016	16.944	0786507 VK4708F 0168 XI
Oficina	Local piso 2 puerta 52	08.07.2016	16.945	0786507 VK4708F 0169 MO
Oficina	Local piso 2 puerta 53	08.07.2016	16.946	0786507 VK4708F 0170 ZU
Oficina	Local piso 2 puerta 54	08.07.2016	16.947	0786507 VK4708F 0171 XI
Oficina	Local piso 2 puerta 55	08.07.2016	16.948	0786507 VK4708F 0172 MO
Oficina	Local piso 2 puerta 57	08.07.2016	16.950	0786507 VK4708F 0174 WA
Oficina	Local piso 2 puerta 58	08.07.2016	16.951	0786507 VK4708F 0175 ES
Oficina	Local piso 2 puerta 59	08.07.2016	16.952	0786507 VK4708F 0176 RD
Oficina	Local piso 2 puerta 60	08.07.2016	16.953	0786507 VK4708F 0177 TF
Oficina	Local piso 2 puerta 61	08.07.2016	16.954	0786507 VK4708F 0178 YG
Oficina	Local piso 2 puerta 62	08.07.2016	16.955	0786507 VK4708F 0179 UH
Oficina	Local piso 2 puerta 63	08.07.2016	16.956	0786507 VK4708F 0180 TF
Oficina	Local piso 2 puerta 64	08.07.2016	16.957	0786507 VK4708F 0181 YG
Oficina	Local piso 2 puerta 65	08.07.2016	16.958	0786507 VK4708F 0182 UH
Oficina	Local piso 2 puerta 66	08.07.2016	16.959	0786507 VK4708F 0183 IJ
Oficina	Local piso 2 puerta 67	08.07.2016	16.960	0786507 VK4708F 0184 OK
Plaza garaje	Sótano 2 plaza 69	08.07.2016	16.845	0786507 VK4708F 0069 BY
Plaza garaje	Sótano 2 plaza 70	08.07.2016	16.846	0786507 VK4708F 0070 KR
Plaza garaje	Sótano 2 plaza 71	08.07.2016	16.847	0786507 VK4708F 0071 LT
Plaza garaje	Sótano 2 plaza 72	08.07.2016	16.848	0786507 VK4708F 0072 BY
Plaza garaje	Sótano 2 plaza 99	08.07.2016	16.875	0786507 VK4708F 0099 KR
Plaza garaje	Sótano 2 plaza 100	08.07.2016	16.876	0786507 VK4708F 0110 KR
Plaza garaje	Sótano 2 plaza 114	08.07.2016	16.890	0786507 VK4708F 0114 YG
Plaza garaje	Sótano 2 plaza 115	08.07.2016	16.891	0786507 VK4708F 0115 UH
Plaza garaje	Sótano 2 plaza 116	08.07.2016	16.892	0786507 VK4708F 0116 IJ

Fusión CPI				
Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Locales comerciales	Paseo Ciudadela 13(Justicia 5) VALENCIA	01/12/2004	3.035	6428502 YJ2762H 0007 JJ
Locales comerciales	Zurbano 56 MADRID	01/12/2004	802	1364714 VK4716C 0002 EG
Locales comerciales	Lagasca 80 MADRID	08/07/2004	59.949	2057901 VK4725E 0001 YL
Locales comerciales	Plaza de San Bernardo 17 LAS PALMAS	01/12/2004	29.106	9188802 DS5098N 0004 MQ
Edificio comercial	Parque Comercial Artea de Leioa (Peruri Auzoa, 33) VIZCAYA	20/04/2006	17.362	N0304014T
Locales comerciales	Gran Vía de Don Diego López de Haro 61 BILBAO	23/12/2006	25322/DUPLI C	U0166397Y
Locales comerciales	Calle Estraunza 6 BILBAO	23/12/2006	25.434	U0160643M
Plaza garaje	Calle Estraunza 6 BILBAO	23/12/2006	52.391	U0160631S
Plaza garaje	Calle Estraunza 6 BILBAO	23/12/2006		N9505076B
Locales comerciales	Constitución 102-104 CASTELLDEFELS	02/08/2006	35214 de Castelldefels	4505503 DF1740F 0024 PQ
Locales comerciales	Rambla Josep Anselm Clavé 4 CORNELLÁ DE LLOBREGAT	02/08/2006	27094 de Cornellà	2388702 DF2728G 0001 QK
Locales comerciales	Rambla Josep Anselm Clavé 4 CORNELLÁ DE LLOBREGAT	02/08/2006	13572 de Cornellà	2388702 DF2728G 0002 WL
Locales comerciales	Mossen Jaume Soler 5 CORNELLÁ DE LLOBREGAT	02/08/2006	40095 de Cornellà	2794108 DF2729D 0001 FI
Locales comerciales	Rambla Celler 83-85 SANT CUGAT DEL VALLÉS	02/08/2006	30.559	4018826 DF2941G 0043 WH
Locales comerciales	Doctor Reig 44 VILADECANS	09/11/2006	31.495	7648119 DF1774H 0002 TF
Locales comerciales	Montecarlo 20-24 PINEDA DEL MAR	02/08/2006	22.033	2479304 DG7027N 0020 QW
Locales comerciales	Juan Carlos I 4 BADAJOZ	23/12/2006	44.664	6154607 PD7065C 0100 PZ
Locales comerciales	Juan Carlos I 4 BADAJOZ	23/12/2006	44.670	6154607 PD7065C 0095 YJ
Locales comerciales	Juan Carlos I 4 BADAJOZ	23/12/2006	44.676	6154607 PD7065C 0090 QS
Locales comerciales	La Habana 41 ORENSE	23/12/2006	34.685	3787015 NG9838N 0824 PF
Locales comerciales	San Torcuato 12 ZAMORA	23/12/2006	48.642	1187014 TL7918N 0001 YZ
Locales comerciales	Gran Vía 43 SALAMANCA	23/12/2006	38.170	6285604 TL7368E 0134 KE
Locales comerciales	Plaza Mayor Principal 53 o Plaza Mayor 5 PALENCIA	23/12/2006	31.020	3123808 UM7532S 0002 GD
Nave industrial	Torneros 64 Parcela 34(P.I. Los Angeles) GETAFE	29/04/2010	16.591	1123446 VK4612N 0001 XJ
Nave industrial	Calle Encofradores 4(P.I Mohedano)Finca IN-1-8 S-10 YUNQUERA DE HENARES	21/12/2007	8.556	5240408 VL8154S 0001 WZ
Nave industrial	MERCAMADRID VALLECAS	10/04/2007	12.477	3576601 VK4637F 0001 OG

21. Cumplimiento de las Previsiones Publicadas

En relación con las previsiones de la cifra de negocios y EBITDA publicadas mediante el Hecho Relevante comunicado al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) el día 14 de marzo de 2017, y en cumplimiento con lo dispuesto en la normativa aplicable (apartado segundo de la Circular 15/2016 del MAB), la Sociedad ha preparado una comparativa basada en la información incluida en los estados financieros intermedios cuyas cifras se muestran en el siguiente cuadro:

€	31.12.2017 estimado	30.06.2017	Grado de cumplimiento
Importe neto de la cifra de negocios	**3.563.900**	**1.396.931**	**39,20%**
EBITDA	**2.194.300**	**857.512**	**39,08%**
Margen EBITDA	**61,57%**	**61,39%**	

El grado de cumplimiento de ingresos y EBITDA en el primer semestre de 2017 es inferior al 50% debido a que en la estimación del ejercicio completo finalizado a 31 de diciembre de 2017 se contempló un aumento del perímetro de activos en el segundo semestre del año, motivado por la adquisición del activo denominado "Madrid Río" y la formalización de la fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. Ambos hechos se han producido y fueron comunicados al mercado a través de los Hechos Relevantes publicados el 11 de abril de 2017 y el 6 de junio de 2017, respectivamente.

Como consecuencia de lo explicado anteriormente, la Sociedad no considera actualizar las previsiones del ejercicio 2017

En Madrid, a 25 de octubre de 2017

EL CONSEJO DE ADMINISTRACION

D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez

D. Ignacio Uriarte Pérez-Moreiras

D. Sergio Olivares Requena

D. Juan Acero-Riesgo Terol

D. Joaquín López-Chicheri Morales

D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras

D. José Antonio Torrealba Elias

D. Sergio Álvarez Sanz

D. Pablo de la Iglesia García-Guerrero

D. José Ignacio Iglesias Lezama en representación de Entidad de Previsión Social Voluntaria Araba Eta Gasteiz Aurreski Kutxa II