Informe de Auditoría
emitido por un Auditor Independiente

Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017

MAZARS

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

A los Accionistas de **Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.**:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.** (la Entidad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Entidad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Entidad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

El activo del balance de la Entidad al 31 de diciembre de 2017 presenta saldos por activos inmobiliarios clasificados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del activo no corriente por importe de 94.450 miles de euros. Tal y como se indica en las Notas 2.2, 5 y 6 de las cuentas anuales adjuntas, la Entidad lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios utilizando el trabajo de tasadores externos independientes para determinar al cierre de cada ejercicio el importe recuperable de dichos activos inmobiliarios, bien mediante la estimación de su valor razonable o bien mediante la estimación de su valor en uso. Considerando que las cifras de los activos inmobiliarios representan, aproximadamente, el 93,6% del total activo de la Entidad a dicha fecha, hemos considerado la valoración de estos activos como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto relevante han incluido, entre otros, la comprensión de la metodología empleada por la Entidad, la revisión de la metodología y las hipótesis empleadas por los tasadores externos independientes en sus valoraciones de los activos inmobiliarios, con el fin de evaluar su razonabilidad en base a la información disponible sobre dichos activos inmobiliarios, la comprobación del correcto registro contable del valor de los activos inmobiliarios en base al valor de dichas tasaciones y la evaluación de la competencia, capacidad y objetividad de dichos tasadores externos independientes.

Por último, hemos verificado que en las Notas 4.1, 4.2, 5, 6 y 22 de la memoria adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

La Entidad entró a formar parte del Régimen Fiscal SOCIMI el 15 de julio de 2014, con efecto retroactivo al 1 de enero de 2014. Por tanto, durante el ejercicio 2017 la Entidad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. El régimen fiscal aplicable a las SOCMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas que requieren la aplicación de juicios y estimaciones significativos por parte de la Dirección, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos. Hemos considerado el cumplimiento de este régimen como un aspecto relevante de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los accionistas.

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto relevante han incluido, entre otros, la comprensión de la metodología empleada por la Entidad y la revisión de dicha metodología. Adicionalmente hemos obtenido de la Dirección de la Entidad los cálculos realizados sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte, y hemos revisado la razonabilidad de la información obtenida, así como el grado de cumplimiento de la normativa fiscal y mercantil vigente por parte de la Entidad.

Por último, hemos revisado que en las Notas 1.2, 12 y 22 de la memoria adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera y fiscal aplicables.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Entidad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la Entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Entidad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la Entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los Administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los Administradores tienen intención de liquidar la Entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los Administradores de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los Administradores de la Entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

MAZARS AUDITORES, S.L.P

2018 Núm. 01/18/09650
96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Madrid, 17 de abril de 2018

MAZARS AUDITORES, S.L.P.
ROAC Nº S1189

María Pilar Cabodevilla Artieda
Nº ROAC 18431

VITRUVIOSOCIMI

REAL ESTATE

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2017	31/12/2016
A) ACTIVO NO CORRIENTE		99.235.510,82	51.972.402,69
I. Inmovilizado intangible	5	4.035.257,51	408.465,45
2. Concesiones		2.899.890,68	-
4. Fondo de comercio		1.135.366,83	408.465,45
III. Inversiones inmobiliarias	6	94.449.747,83	51.205.008,84
1. Terrenos		57.121.337,38	34.291.298,72
2. Construcciones		34.367.124,19	16.289.236,16
3. Inversiones inmobiliarias en curso		2.961.286,26	624.473,96
V. Inversiones financieras a largo plazo	7	750.505,48	358.928,40
5. Otros activos financieros		750.505,48	358.928,40
B) ACTIVO CORRIENTE		1.684.321,58	655.413,20
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	373.736,07	222.466,01
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		39.721,66	25.422,12
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	14	114,84	-
3. Deudores varios		18.726,23	9.623,80
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	315.173,34	187.420,09
V. Inversiones financieras a corto plazo	7	2.967,79	29.779,80
2. Créditos a terceros l/p		-	18.956,71
5. Otros activos financieros		2.967,79	10.823,09
VI. Periodificaciones		29.899,78	28.345,59
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	1.277.717,94	374.821,80
1. Tesorería		1.277.717,94	374.821,80
TOTAL ACTIVO (A + B)		100.919.832,40	52.627.815,89

PASIVO	Notas	31/12/2017	31/12/2016
A) PATRIMONIO NETO		58.629.644,92	34.339.296,36
A-1) Fondos propios	9	58.629.644,92	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		114.629,96	51.353,56
1. Legal y estatutarias		111.198,15	52.046,80
2. Otras reservas		3.431,81	(693,24)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(250.667,78)	(276.683,29)
VII. Resultado del ejercicio	3	1.126.932,21	591.513,49
VII. (Dividendo a cuenta)	3	(839.209,05)	(236.103,69)
A-2) Ajustes por cambios de valor	10	(282.305,18)	-
II. Operaciones de cobertura		(282.305,18)	-
B) PASIVO NO CORRIENTE		41.091.446,92	18.007.823,46
II Deudas a largo plazo	11	38.949.295,05	15.743.802,33
2. Deudas con entidades de crédito		37.814.286,28	15.378.135,59
4. Derivados		282.305,18	-
5. Otros pasivos financieros		852.703,59	365.666,74
IV. Pasivos por impuesto diferido	12	2.142.151,87	2.264.021,13
C) PASIVO CORRIENTE		1.198.740,56	280.696,07
III. Deudas a corto plazo	11	407.107,71	23.866,16
2. Deudas con entidades de crédito		280.067,96	-
5. Otros pasivos financieros		127.039,75	23.866,16
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11	777.707,85	256.829,91
1. Proveedores		239.068,07	12.133,62
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	14	298.010,72	184.314,28
3. Acreedores varios		23.493,20	14.632,77
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		1.606,39	1.731,55
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	198.444,64	27.933,92
7. Anticipos de clientes		17.084,83	16.083,77
VI. Periodificaciones		13.925,00	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		100.919.832,40	52.627.815,89

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016

(Expresado en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	2.017	2.016
1. Importe neto de la cifra de negocios	**13 y 18**	**4.119.700,57**	**2.088.833,10**
a) Arrendamiento de inmuebles		4.119.700,57	2.088.833,10
5. Otros ingresos de explotación		**68.951,17**	**22.566,60**
6. Gastos de personal		**(85.993,72)**	**(36.361,76)**
a) Sueldos, salarios y asimilados		(65.334,83)	(27.584,20)
b) Cargas sociales	**13**	(20.658,89)	(8.777,56)
7. Otros gastos de explotación		**(1.725.548,27)**	**(1.079.554,93)**
a) Servicios exteriores	**13**	(1.430.497,95)	(861.825,16)
b) Tributos		(383.804,66)	(188.596,69)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	**7 y 13**	108.896,59	(10.383,08)
d) Otros gastos de gestión corriente		(20.142,25)	(18.750,00)
8. Amortización del inmovilizado	**5 y 6**	**(862.261,41)**	**(354.633,87)**
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**9.217,42**	**-**
b) Resultados por enajenaciones y otras	**6**	9.217,42	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**1.524.065,76**	**640.849,14**
14. Ingresos financieros		**2.362,86**	**956,71**
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	**13**	**2.362,86**	**956,71**
b2) De terceros		2.362,86	956,71
15. Gastos financieros	**11 y 13**	**(521.365,67)**	**(200.197,94)**
b) Por deudas con terceros		(521.365,67)	(200.197,94)
RESULTADO FINANCIERO		**(519.002,81)**	**(199.241,23)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**1.005.062,95**	**441.607,91**
20. Impuestos sobre beneficios	**12**	**121.869,26**	**149.905,58**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**1.126.932,21**	**591.513,49**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016

(Expresado en Euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Notas	2.017	2.016
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		**1.005.062,95**	**441.607,91**
2. Ajustes del resultado.		**1.263.150,21**	**564.258,18**
a) Amortización del inmovilizado (+).	**5 y 6**	862.261,41	354.633,87
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	**7 y 13**	(108.896,59)	10.383,08
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).	**6**	(9.217,42)	-
g) Ingresos financieros (-).	**13**	(2.362,86)	(956,71)
h) Gastos financieros (+).	**11 y 13**	521.365,67	200.197,94
3. Cambios en el capital corriente. *Diferencia N - N-1*		**(106.174,26)**	**(207.004,40)**
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).	**7**	(132.979,39)	127.123,29
c) Otros activos corrientes (+/-).		8.589,06	(18.115,22)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		15.042,48	(316.012,47)
e) Otros pasivos corrientes (+/-).		3.173,59	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		**(450.867,00)**	**(190.673,08)**
a) Pagos de intereses (-).	**11 y 13**	(453.229,86)	(190.673,08)
c) Cobros de intereses (+).		2.362,86	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		**1.711.171,90**	**608.188,61**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		**(7.595.145,87)**	**(10.027.948,83)**
d) Inversiones inmobiliarias.	**6**	(7.567.402,26)	(9.599.221,08)
e) Otros activos financieros.	**7**	(27.743,61)	(428.727,75)
7. Cobros por desinversiones (+).		**421.148,88**	**507.543,86**
d) Inversiones inmobiliarias.	**6**	280.025,92	-
e) Otros activos financieros.	**7**	100.014,50	351.941,06
h) Fusión	**19 y 20**	41.108,46	155.602,80
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		**(7.173.996,99)**	**(9.520.404,97)**
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		**30.140,56**	**(275.172,54)**
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio.	**9**	(13.010,89)	(297.053,82)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio.	**9**	43.151,45	21.881,28
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		**7.471.048,17**	**9.534.865,18**
a) Emisión		20.066.311,55	12.600.000,00
2. Deudas con entidades de crédito (+).	**10**	20.040.303,36	12.600.000,00
4. Otras Deudas(+).	**11**	26.008,19	-
b) Devolución y amortización de		(12.595.263,38)	(3.065.134,82)
2. Deudas con entidades de crédito (-).	**10**	(12.595.263,38)	(3.065.134,82)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		**(1.135.467,50)**	**(615.606,76)**
a) Dividendos (-).	**3**	(1.135.467,50)	(615.606,76)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		**6.365.721,23**	**8.644.085,88**
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)		**902.896,14**	**(268.130,48)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	**8**	**374.821,80**	**642.952,28**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	**8**	**1.277.717,94**	**374.821,80**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016

(Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Notas	2.017	2.016
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	1.126.932,21	591.513,49
II. Por coberturas de flujos de efectivo	11	(120.594,90)	-
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(120.594,90)	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias VII. Por coberturas de flujos de efectivo	11	17.419,32	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		17.419,32	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	3	1.023.756,63	591.513,49

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016								
	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, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	30.498.830,00	3.710.386,29	(101,98)	-	499.447,86	(70.000,00)	-	34.638.562,17
B. SALDO AJUSTADO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	30.498.830,00	3.710.386,29	(101,98)	-	499.447,86	(70.000,00)	-	34.638.562,17
I. Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto	-	-	-	-	591.513,49	-	-	591.513,49
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	1.510,75	(276.683,29)	(379.503,07)	(236.103,69)	-	(890.779,30)
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(379.503,07)	(236.103,69)	-	(615.606,76)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	1.510,75	(276.683,29)	-	-	-	(275.172,54)
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	49.944,79	-	(119.944,79)	70.000,00	-	-
C. SALDO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	30.498.830,00	3.710.386,29	51.353,56	(276.683,29)	591.513,49	(236.103,69)	-	34.339.296,36
D. SALDO AJUSTADO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	30.498.830,00	3.710.386,29	51.353,56	(276.683,29)	591.513,49	(236.103,69)	-	34.339.296,36
I. Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto	-	-	-	-	1.126.932,21	-	(103.175,58)	1.023.756,63
II. Operaciones con socios o propietarios	18.568.010,00	5.983.038,47	4.125,05	26.015,51	(296.258,45)	(839.209,05)	(179.129,60)	23.266.591,93
1. Aumentos de capital	18.568.010,00	5.983.038,47	-	-	-	-	-	24.551.048,47
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(296.258,45)	(839.209,05)	-	(1.135.467,50)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	4.125,05	26.015,51	-	-	-	30.140,56
6. Incremeto (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	(179.129,60)	(179.129,60)
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	59.151,35	-	(295.255,04)	236.103,69	-	-
E. SALDO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	49.066.840,00	9.693.424,76	114.629,96	(250.667,78)	1.126.932,21	(839.209,05)	(282.305,18)	58.629.644,92

ÍNDICE

1. Actividad de la empresa 3

1.1. Presentación de la Sociedad 3

1.2. Régimen SOCIMI 4

1.3. Operaciones societarias. 6

2. Bases de presentación de las cuentas anuales 7

2.1. Imagen fiel. 7

2.2. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre. 8

2.3. Empresa en funcionamiento. 9

2.4. Comparación de la información. 9

2.5. Cambios de criterios contables. 10

3. Aplicación de resultados 10

4. Normas de registro y valoración 12

4.1. Inmovilizado intangible. 12

4.2. Inversiones inmobiliarias. 13

4.3. Instrumentos financieros. 14

4.4. Instrumentos financieros derivados y coberturas contables 18

4.5. Impuestos sobre beneficios. 20

4.6. Ingresos y gastos. 21

4.7. Provisiones y contingencias. 22

4.8. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal. 23

4.9. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas. 23

4.10. Combinaciones de negocios. 24

4.11. Clasificación de saldos entre corriente y no corriente. 24

4.12. Información medioambiental. 25

4.13. Estado de flujos de efectivo. 25

4.14. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros. 25

5. Inmovilizado intangible 28

6. Inversiones inmobiliarias 29

7. Activos financieros 33

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes. 35

9. Fondos propios 35

10. Ajustes por cambio de valor 38

11. Pasivos financieros. 39

12. Situación fiscal 42

13. Ingresos y Gastos 45

14. Operaciones con partes vinculadas. 47

15. Otra información 50

16. Información sobre medio ambiente 51

17. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio. 51

18. Información segmentada. 51

19. Fusión ocurrida en el ejercicio 2016. 51

20. Fusión ocurrida en el ejercicio 2017. 53

21. Hechos posteriores. 54

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 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 bajo la denominación 7 Vitrubio Proyectos e Inversiones, S.A. en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Rodrigo Tena Arregui, con fecha 3 de junio de 2014, bajo el número 974 de su protocolo, inscrita con fecha 11 de junio de 2014 en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 11 de junio de 2014 en el Tomo 32.358, Folio 70, Hoja M-582499, Inscripción 1ª.

Con fecha 10 de julio de 2014, la Junta General Extraordinaria de Accionistas adoptó el acuerdo de acogerse al régimen fiscal de SOCIMI junto con el cambio de la denominación de la Sociedad, la cual pasó de denominarse 7 Vitrubio Proyectos e Inversiones, S.A. a 7 Vitruvio Proyectos e Inversiones SOCIMI, S.A. Dicha decisión fue elevada a público en virtud de escritura pública de fecha 15 de julio de 2014 otorgada ante el Notario de Madrid D. Antonio-Luis Reina Gutierrez bajo el número 6.394 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 1 de septiembre de 2014 bajo el número 6.394 de su protocolo, en el Tomo 32.358, Folio 73, Sección 8, Hoja M-582499, Inscripción 2ª.

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

Con fecha 12 de marzo de 2018 la Entidad ha trasladado su domicilio social de la calle Claudio Coello, nº 50, piso 5º de Madrid (28001) a la calle Sagasta, nº 15, piso 6º de Madrid (28004).

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 o Sistema Multilateral de Negociación 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 o de 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 la presente memoria de las cuentas anuales, se ha añadido la Nota 22, 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 extinguió y fue absorbida por Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. que adquirió en bloque a título de sucesión universal, la totalidad del patrimonio de la sociedad absorbida de conformidad con los balances de referencia para la fusión cerrados al día 31 de diciembre de 2015 para la absorbente y el 27 de diciembre de 2015 para la absorbida, quedando la sociedad absorbente plenamente subrogada en cuanto derechos y obligaciones procedieran de la absorbida 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 tuvo efectos contables desde el 1 de enero de 2016, ya que la Sociedad ya participaba en el 100% del capital social de Brumana, S.A. al cierre del ejercicio 2015.

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.

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 la Junta de Accionistas 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 la sociedad absorbida de conformidad con los balances de referencia para la fusión cerrados al día 31 de diciembre de 2016, quedando la sociedad absorbente plenamente subrogada en cuantos derechos y obligaciones procedan de la absorbida 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 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 las cuentas anuales

2.1. Imagen fiel.

Las cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad 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 neto y de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los

cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en la Sociedad durante el ejercicio.

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

Las cuentas anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Las cuentas anuales del ejercicio anterior fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria el 1 de junio de 2017.

Las cifras contenidas en todos los estados que forman las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y la presente memoria), se presentan en euros (excepto que se indique lo contrario), siendo el euro la moneda funcional de la Sociedad.

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

Para la preparación de determinadas informaciones incluidas en las presentes cuentas anuales 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 estas cuentas anuales 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 las cuentas anuales, sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio 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".

<u>Valor razonable de las inversiones inmobiliarias</u>

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 externo la valoración independiente e individualizada de sus activos inmobiliarios. El resultado de esta valoración a 31 de diciembre de 2017 arroja un valor de la cartera de inversiones inmobiliarias de 107.004.000 euros (a 31 de diciembre de 2016 el valor de la cartera ascendió a 54.849.000 euros).

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.

2.3. Empresa en funcionamiento.

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad presenta un patrimonio neto positivo por importe de 58.629.644,92 euros (34.339.296,36 euros a 31 de diciembre de 2016).

La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2017 un fondo de maniobra positivo de 485.581,02 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 1.517.367,19 euros (Nota 11). Por tanto, los Administradores de la Entidad consideran que la Sociedad tendrá capacidad suficiente para atender sus obligaciones de pago a corto plazo.

2.4. Comparación de la información.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el

patrimonio neto y estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio, las correspondientes al ejercicio anterior, realizadas ambas con idénticos principios contables.

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.

2.5. 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.

3. Aplicación de resultados

La propuesta de distribución de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad, que será sometida a la aprobación de la Junta General de la Sociedad, es la siguiente:

	Euros
Base de Reparto	
Beneficio del ejercicio	1.126.932,21
	1.126.932,21
Aplicación	
A reserva legal	112.693,22
A dividendos	1.014.238,99
	1.126.932,21

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, una vez atendidas las obligaciones legales, será 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.

De la cifra de dividendos que figura en el cuadro anterior, el Consejo de Administración en reuniones celebradas los días 10 de julio de 2017, 25 de octubre de 2017 y 6 de febrero de 2018 aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2017 por importe de 0,019, 0,16 y 0,0357 euros brutos por acción en cada una de las distribuciones a cuenta, siendo el importe total distribuido a 31 de diciembre de 2017 de 839.209,05 euros, importe que se incluye en el apartado "Dividendo a cuenta", minorando el epígrafe "Fondos Propios" del capítulo "Patrimonio Neto" del balance adjunto. Al cierre del ejercicio dicho dividendo se encontraba totalmente satisfecho. En la reunión celebrada el 6 de febrero de 2018 también se aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 por importe de 0,0062 euros brutos por acción. El dividendo a cuenta pagado en 2018 ha ascendido a un importe de 204.709,66 euros, 174.907,06 euros como dividendo a cuenta del ejercicio 2017 y 29.802,60 euros del ejercicio 2018 (Nota 21).

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 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	25-oct-17	06-feb-18
Tesorería disponible a la fecha del acuerdo	**375.271,68**	**662.136,57**	**856.098,67**
Previsión actividad de explotación	2.175.924,93	2.417.960,00	4.134.475,00
Previsiones de cobro hasta 31 de diciembre	(60.310.325,00)	(59.178.611,00)	(12.389.917,00)
Previsiones de pago hasta 31 de diciembre	60.123.061,64	57.964.638,00	9.701.319,00
Tesorería acumulada disponible	**2.363.933,25**	**1.866.123,57**	**2.301.975,67**
Dividendo a cuenta distribuido	**57.523,98**	**781.685,07**	**204.709,66**

[1] A la fecha de la formulación del estado previsional de tesorería del 10 de julio de 2017, la escritura de fusión con Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. no había sido inscrita por lo que las cifras de inversión y financiación incluían la operación de fusión.

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.. 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.

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 19 y 20 (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 se realiza 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:

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.

Fianzas: la Sociedad ha recibido del arrendatario la correspondiente fianza por un importe equivalente a dos meses de renta, en caso de que arrendamiento sea para uso distinto de vivienda, o de un mes si el arrendamiento es para uso de vivienda. Siguiendo la normativa en vigor, estas fianzas se depositan en el organismo autonómico correspondiente, en el caso de que existiese. En la Comunidad de Madrid, VITRUVIO está adscrito al Régimen Concertado, por el cual tiene que

depositar el 90% de las fianzas adscritas a dicho régimen especial y no el 100% como sucede en las fianzas depositadas en Régimen General. 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 estas cuentas anuales, 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 derechos de cobro junto con 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 recibidas

Los depósitos o fianzas recibidas en garantía de determinadas obligaciones, se valoran por el importe efectivamente recibido, 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 nominal recibido neto de los costes directos de emisión los cuales se registran como menores reservas.

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 pudieran no cumplirse 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 del gasto por 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 acogimiento al 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 las presentes cuentas anuales, 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.

Las cuentas anuales 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 las cuentas anuales 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, multigrupo y asociadas, 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 las cuentas anuales 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 la presente memoria de las cuentas anuales 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 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

En euros	2.017	2.016
Inversiones financieras a largo plazo	750.505,48	358.928,40
Créditos con administraciones públicas	315.173,34	187.420,09
Deudores comerciales	39.836,50	25.422,12
Otros deudores	21.694,02	39.403,60
Total	**1.127.209,34**	**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 31 de diciembre 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 tiene suscritos contratos de permuta de tipos para mitigar el riesgo de tipo de interés (Nota 11).

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, pudiendo superarlo hasta el 40%, siempre que concurran causas excepcionales o coyunturas de oportunidad que justifiquen dicha medida, pero por un plazo máximo de un año salvo autorización expresa de la Junta General de Accionistas. La Sociedad supera este nivel de endeudamiento a 31 de diciembre de 2017 (36%) tras la operación de fusión con Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A

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.

5. Inmovilizado intangible

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

	31.12.16	Fusión	Altas / Dotación	31.12.17
Coste				
Concesión administrativa	-	2.996.000,00	24.612,52	3.020.612,52
Fondo de Comercio	453.850,41	820.306,23	-	1.274.156,64
Total	**453.850,41**	**3.816.306,23**	**24.612,52**	**4.294.769,16**
Amortización Acumulada				
Concesión administrativa	-	-	(120.721,84)	(120.721,84)
Fondo de Comercio	(45.384,96)	-	(93.404,85)	(138.789,81)
Total	**(45.384,96)**	**-**	**(214.126,69)**	**(259.511,65)**
Valor neto	**408.465,45**			**4.035.257,51**

	31.12.15	Fusión	Altas / Dotación	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 (Nota 6).

El fondo de comercio surge por la operación de fusión por absorción de la sociedad Brumana, S.A. realizada en el ejercicio 2016 (Nota 19) y la fusión por absorción de la sociedad Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. en el ejercicio 2017 (Nota 20). 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.

El valor bruto del fondo de comercio por la fusión por absorción de la sociedad Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. que muestra el balance a 31 de diciembre de 2017 es superior al valor presentado en los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2017. Este incremento corresponde a determinados honorarios de asesores imputables a la entidad absorbida en la operación de fusión que no se tuvieron en cuenta en el balance de fusión. El reconocimiento en el pasivo corriente en el balance de fusión por estos importes ha conllevado el incremento del valor del fondo de comercio en la misma cuantía.

Correcciones valorativas por deterioro

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

6. Inversiones inmobiliarias

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

	31.12.16	Altas / Dotación	Fusión (Nota 20)	Traspasos	Bajas / Reversión	31.12.17
Coste						
Terrenos	34.291.298,72	6.459.444,05	16.521.709,78	-	(151.115,17)	57.121.337,38
Construcciones	16.694.997,07	1.712.126,91	17.000.290,22	134.398,95	(121.898,63)	35.419.914,52
Inversiones inmobiliarias en curso	624.473,96	2.471.211,25	-	(134.398,95)	-	2.961.286,26
Total	**51.610.769,75**	**10.642.782,21**	**33.522.000,00**	**-**	**(273.013,80)**	**95.502.538,16**
Amortización Acumulada						
Construcciones	(405.760,91)	(648.134,72)	-	-	1.105,30	(1.052.790,33)
Total	**(405.760,91)**	**(648.134,72)**	**-**	**-**	**1.105,30**	**(1.052.790,33)**
Valor neto	**51.205.008,84**					**94.449.747,83**

	31.12.15	Altas / Dotación	Fusión (Nota 19)	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	872.543,50	-	(281.617,08)	624.473,96
Total	**28.408.942,56**	**9.623.018,55**	**13.578.808,64**	**-**	**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 correspondieron a los inmuebles que eran propiedad de la sociedad absorbida Brumana, S.A.

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.

Las bajas del ejercicio 2017 corresponden principalmente al inmueble destinado a alquiler comercial en el Paseo de la Ciudadela 13 (Justicia 5), Valencia, proveniente de la fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. La venta del inmueble ha supuesto un beneficio de 9.217,42 euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado - Resultados por enajenaciones y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Este inmueble no ha generado rentas por arrendamiento en el período en que ha sido propiedad de la Sociedad.

Determinadas inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas cuyos valores netos contables ascienden a 61.974.118,54 y 2.899.890,68 euros, respectivamente, están en garantía hipotecaria de diversos préstamos concedidos por entidades financieras cuyo importe adeudado a 31 de diciembre de 2017 asciende al total de la deuda financiera (38.094.354,24 euros).

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 los edificios de la calle Sagasta y Fernández de la Hoz.

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 mayoritariamente de viviendas, existiendo algunos locales comerciales.

2.- Local comercial C/ Segovia 8 de Madrid, destinado al alquiler comercial.

3.- Local y sótano C/ Bravo Murillo 174, 176 y 178 de Madrid, destinado al alquiler de local comercial.

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 de oficina.

5.- Local y 4 plazas de garaje en C/ Gral. Álvarez de Castro, 26 en Madrid, destino al alquiler de oficinas.

6.- Locales en C/ Marques de la Ensenada 16 (Centro Colón) en Madrid, destino al alquiler comercial.

7.- Edificio en la C/ Sagasta 24, destino alquiler mayoritariamente de viviendas, aunque actualmente se encuentran en fase de rehabilitación, existiendo también algunos locales comerciales.

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 de oficinas.

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 de vivienda.

17. – Local en C/ Zurbano 56, Madrid destinado al alquiler comercial

18. – Local en C/ Lagasca 80, Madrid, destinado al alquiler comercial.

19. – Local en Pza. San Bernardo 17, Las Palmas, destinado al alquiler comercial.

20. – Edificio Comercial Parque Artea en Peruri Auzoa 33, Leioa Vizcaya, destinado al alquiler comercial.

21. – Local en C/ Gran Vía de Don Diego López de Haro 61, Bilbao destinado al alquiler comercial

22. – Local en c/ Estraunza 6, Bilbao destinado al alquiler comercial.

23. – Local en C/ Constitución 102-10, Castelldefels, Barcelona, destinado al alquiler comercial.

24. – Local en Rambla Josep Anselm Clavé 4, Cornellá de Llobregat, Barcelona, destinado al alquiler comercial.

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

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 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

Euros	**31.12.17**	**31.12.16**
Hasta un año	4.865.950,39	1.649.645,10
Entre uno y cinco años	12.962.896,94	3.459.235,03
Más de cinco años	9.056.582,39	1.384.300,00
Total	**26.885.429,72**	**6.493.180,13**

Correcciones valorativas por deterioro

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

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 sin perjuicio de su posible repercusión al arrendatario en el caso del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

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 del activo del balance de la Sociedad a largo plazo, clasificados por categorías es:

Instrumentos financieros a largo plazo		Clases			
		Créditos, derivados y otros		Total	
		Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
Categorias	Préstamos y partidas a cobrar	750.505,48	358.928,40	750.505,48	358.928,40
	Total	**750.505,48**	**358.928,40**	**750.505,48**	**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	
		Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Categorias	Préstamos y partidas a cobrar	376.703,86	252.245,81	376.703,86	252.245,81
	Total	**376.703,86**	**252.245,81**	**376.703,86**	**252.245,81**

Créditos, derivados y otros

La composición al cierre de los ejercicios en este apartado del balance de situación es el siguiente:

	31.12.17	31.12.16
Inversiones a largo plazo		
Depósitos y fianzas	750.505,48	358.928,40
Total	**750.505,48**	**358.928,40**
Inversiones a corto plazo		
Clientes y deudores	58.562,73	35.045,92
Créditos con administraciones públicas (Nota 12)	315.173,34	187.420,09
Créditos a terceros	-	18.956,71
Otros activos financieros	2.967,79	10.823,09
Total	**376.703,86**	**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 11). El detalle del movimiento de los depósitos y fianzas producido durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	31.12.16	Altas	Fusión	Bajas	31.12.17
Depósitos y fianzas	358.928,40	27.743,61	435.935,96	(72.102,49)	750.505,48
Total	**358.928,40**	**27.743,61**	**435.935,96**	**(72.102,49)**	**750.505,48**

	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.

El movimiento de la provisión por deterioro de clientes de dudoso cobro ha sido la siguiente:

Provisión clientes dudoso cobro	2.017	2.016
Saldo inicial	-	-
Dotación (Nota 13)	19.743,41	(10.383,08)
Fusión	397.250,03	-
Aplicación	(408.446,70)	10.383,08
Saldo final	**8.546,74**	-

Con el asiento de fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. se registraron clientes totalmente deteriorados por importe de 397.250,03 euros, que al cierre del ejercicio se han dado de baja al considerarse imposible su recuperación. Los deterioros de clientes reconocidos en el ejercicio 2017 han ascendido 8.546,74 euros y 11.196,67 euros mediante baja directa de saldos de clientes (10.383,08 euros en 2016 mediante baja directa de saldo de cliente) y se han registrado en el epígrafe "Otros gastos de explotación - Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

La composición al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es la siguiente:

	31.12.17	31.12.16
Cuentas corrientes a la vista	1.277.717,94	374.821,80
Total	**1.277.717,94**	**374.821,80**

No existe ninguna restricción para la libre disposición de los saldos que figuran en este epígrafe del balance distintas de las que a continuación se detallan.

La sociedad ha constituido un depósito de 225.000 euros que está pignorado a favor del prestamista que quedará liberado al tiempo de cumplirse ciertos convenants que la sociedad espera cumplir en el ejercicio 2018.

Por otra parte, el saldo de la cuenta de domiciliación de las cuotas o intereses del préstamo con ABANCA es indisponible hasta que se verifica el pago mensual del mismo (16 miles de euros mensuales de media durante el ejercicio 2018) lo que sucede en los diez primeros días de cada mes traspasándose, entonces, el saldo restante a una cuenta con plena disponibilidad.

9. Fondos propios

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. 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 04 de septiembre de 2017.

A fecha de 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene 206 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., solo hay un accionista que supera el 5%, Onchena, S.L.U. con el 5,37% del accionariado.
En fecha 1 de junio de 2017 la Junta General de Accionistas autorizó a los Administradores de la Entidad para que realizaran dos ampliaciones de capital por un importe total de 19 millones de euros de nominal, mediante la emisión de 950.000 de acciones de 10 euros de valor nominal cada una, 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.

En ejecución de este acuerdo, el Consejo de administración en fecha 18 de diciembre acordó llevar a efecto la ampliación acordada, depositando el Folleto de la emisión ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, que lo publicó el día 21 de diciembre. El día 22 se publicó el anuncio en el BORME y el día 30 de enero se declaró concluida mediante la publicación de Hecho Relevante. Tras la calificación de la escritura por el registrador Mercantil de Madrid, en fecha 26 de febrero de 2018 se publicó el hecho relevante y el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A. de acuerdo con las facultades previstas al respecto por el Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil y la Circular 9/2017, en fecha de 1 de marzo de 2018, acordó incorporar al segmento de SOCIMI de dicho Mercado 833.000 acciones de 10 euros de valor nominal con efectos del día 5 de marzo de 2018 y una prima de emisión de 3,90 euros por acción.

Al 31 de diciembre 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
ESPV Araba eta Gasteiz Aurreezki Kutxa II	3,10%	152.107
Total	**6,57%**	**322.369**

Tal como se dispone en el artículo 5 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI, las sociedades que se encuentren reguladas bajo la norma anterior deberán contar con un capital mínimo de 5 millones de euros. Tanto a 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad cumple con el requisito mencionado para que se le pueda aplicar el régimen fiscal especial.

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	31.12.17
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)	-	4.125,05	3.431,81
Total	**(101,98)**	**49.944,79**	**1.510,75**	**51.353,56**	**59.151,35**	**4.125,05**	**114.629,96**

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 el 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 diversas ampliaciones de capital con prima de emisión siendo las más recientes la efectuada en la aportación no dineraria por el 70% de las participaciones en Brumana, S.A. durante el ejercicio 2015, la ampliación de capital con prima de emisión llevada a cabo en el proceso de fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario S.A. (5.251.986 euros) y 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	-	-		-
Adquisiones	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%**
Adquisiones	**1.000**	**13.010,89**	13,011	0,00%
Enajenaciones	**(3.232)**	**(39.026,40)**	12,075	-0,01%
A 31 de diciembre de 2017	**20.681**	**250.667,78**	**12,121**	**0,68%**

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 que estén totalmente desembolsadas, con el fin de poder poner a disposición del proveedor de liquidez la cantidad de acciones que las autoridades del mercado consideren y propiciar la liquidez de los títulos.

Los resultados de los ejercicios 2017 y 2016 obtenidos en las transacciones de acciones propias por la Sociedad ascendieron a un beneficio de 4.125,05 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 (Nota 20)	Altas	Transferencia a resultados	31.12.17
Derivado (permuta tipo de interés)	-	(179.129,60)	(120.594,90)	17.419,32	(282.305,18)

El valor de los derivados dados de alta por la fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. y por la refinanciación alcanzada durante el ejercicio (Nota 11) está registrado a su valor razonable a 31 de diciembre de 2017.

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 31.12.2017
Deudas con entidades de crédito			
Préstamos hipotecarios	30.874.298,60	-	30.874.298,60
Saldo dispuesto pólizas de crédito	6.939.987,68	280.067,96	7.220.055,64
Derivados	282.305,18	-	282.305,18
Otros pasivos financieros			
Depósitos y fianzas	852.703,59	-	852.703,59
Proveedores de inmovilizado	-	123.797,47	123.797,47
Otros pasivos	-	3.242,28	3.242,28
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	777.707,85	777.707,85
Total	**38.949.295,05**	**1.184.815,56**	**40.134.110,61**

	Deudas a Largo Plazo	Deudas a Corto Plazo	Saldo 31.12.2016
Deudas con entidades de crédito			
Préstamos hipotecarios	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**

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 2017 ascienden a 193.427,30 euros (89.250 euros en 2016). 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 2017 ascienden a 66.774,13 euros (20.400 euros en 2016). La garantía hipotecaria de este préstamo es el inmueble situado en la calle Goya 5-7 (Madrid).
- Préstamo concedido por Abanca: tras la fusión de la absorbida Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A., en el balance de la Sociedad se integraron diversos préstamos los cuales han sido refinanciados con fecha 30 de noviembre de 2017 con un único préstamo con la entidad Abanca. El importe de principal del nuevo préstamo asciende a 19 millones de euros, con un período de carencia de pago del principal hasta diciembre de 2019, con amortizaciones mensuales hasta diciembre de 2031 y un tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR a 12 meses más 1 punto porcentual. Los intereses devengados en el ejercicio 2017 ascienden a 15.833,33 euros. Desde su incorporación por la fusión hasta su refinanciación, los préstamos provenientes de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. han devengado intereses por importe de 78.704,88 euros. La garantía hipotecaria de este préstamo corresponde a varios inmuebles situados en Madrid, Vizcaya, Badajoz, Orense y Palencia

Al cierre del ejercicio 2017 los intereses devengados y no vencidos de los diferentes préstamos ascienden a 31.951,24 euros (cero euros en 2016), registrado en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" del pasivo corriente del balance adjunto.

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		Vencimiento	Tipo de interés	Intereses devengados		Garantía Hipotecaria
		31.12.2017	31.12.2016			2017	2016	
Bankinter	6.000.000,00	4.485.146,43	2.932.646,76	31/10/2019	Euribor 12 meses + 1,70%	85.210,44	81.023,08	Ayala 101
Santander	2.681.250,00	2.678.736,38	-	30/06/2023	0,53%	60.210,11	-	Nave Yunquera Henares
Total	**8.681.250,00**	**7.163.882,81**	**2.932.646,76**			**145.420,55**	**81.023,08**	

Durante el ejercicio la Sociedad ha utilizado una póliza de crédito adicional, cancelada al cierre del ejercicio 2017, por la que se han devengado intereses por importe de 21.205,48 euros.

Al cierre del ejercicio 2017 los intereses devengados y no vencidos de las pólizas de crédito ascienden a 3.230,14 euros (cero euros en 2016), registrado en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" del pasivo corriente del balance adjunto.

Derivados

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

Tipo Derivado	Nocional	Valor razonable 31.12.17	Interés variable	Interés fijo	Elemento cubierto	Vencimiento
Cobertura de flujos						
Permuta	1.743.181,82	(21.539,81)	Euribor 3M	0,47%	Préstamos de Bankinter y	10/12/2019
Permuta	1.556.390,77	(22.235,59)	Euribor 3M	0,49%	Bankia y Póliza de crédito	10/06/2020
Permuta	5.921.269,54	(117.934,88)	Euribor 12M	0,86%	Bankinter	23/12/2020
Permuta	19.000.000,00	(120.594,90)	Euribor 12M	0,90%	Préstamo Abanca	01/12/2026
TOTAL	**28.220.842,13**	**(282.305,18)**				

Fianzas recibidas

La Sociedad recibió de sus arrendatarios una o dos mensualidades de renta, según el destino, 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	Otros pasivos financieros	Total a 31.12.2017
Hasta 1 año	280.067,96	127.039,75	407.107,71
Entre 1 y 2 años	5.195.704,03	113.397,85	5.309.101,88
Entre 2 y 3 años	2.491.543,16	258.557,12	2.750.100,28
Entre 3 y 4 años	2.662.670,54	65.725,13	2.728.395,67
Entre 4 y 5 años	2.701.406,57	26.346,60	2.727.753,17
Más de 5 años	24.762.961,98	388.676,89	25.151.638,87
Total	**38.094.354,24**	**979.743,34**	**39.074.097,58**

	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	Ejercicio 2017
Deudora			
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	315.173,34	**315.173,34**
Total	-	**315.173,34**	**315.173,34**
Acreedora			
Pasivos por impuesto diferido	2.142.151,87	-	**2.142.151,87**
Hacienda Pública, acreedora por IS	-	45.542,18	**45.542,18**
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	151.841,75	**151.841,75**
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	1.060,71	**1.060,71**
Total	**2.142.151,87**	**198.444,64**	**2.340.596,51**

	No Corriente	Corriente	Ejercicio 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:

Al 31 de diciembre de 2017, se encuentran abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación a la Sociedad por sus actividades.

Durante el ejercicio 2017 la Administración Tributaria ha realizado una comprobación limitada de las autoliquidaciones del Impuesto sobre el Valor Añadido del ejercicio 2016 a efectos de proceder a su devolución. La resolución del procedimiento no ha puesto de manifiesto ningún tipo de incidencia, habiéndose procedido a la devolución en el primer trimestre de 2018.

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos y estiman que, no sería necesario registrar pasivos en los estados financieros 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.

Impuestos sobre beneficios

La Sociedad se acogió al régimen fiscal especial SOCIMI 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:

	2.017	2.016
Ingresos y gastos del ejercicio	**1.126.932,21**	**591.513,49**
Impuesto sobre sociedades	(121.869,26)	(149.905,58)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporarias		
Amort. dif. valoración inmuebles Brumana	61.370,64	61.370,64
Base imponible (resultado fiscal)	**1.066.433,59**	**502.978,55**
Cuota integra (0%)	-	-
Cuota líquida	-	-

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

	2.017	2.016
Cuota líquida	-	-
Variación impuestos diferidos	121.869,26	149.905,58
Beneficio (gasto) por impuesto sobre sociedades	**121.869,26**	**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.

La Sociedad mantiene a cierre de 2017 un saldo acreedor por pasivo por impuesto corriente por importe de 45.542,18 euros correspondiente a la cuota devengada por Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. durante los primeros meses de actividad de dicha sociedad durante el ejercicio 2017 hasta la fecha de su fusión por absorción, periodo en el cual le era aplicable el régimen general del impuesto sobre sociedades. Este importe será liquidado durante el ejercicio 2018.

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. En el siguiente cuadro se detallan los valores contables y fiscales considerados:

En euros	31.12.2017	31.12.2016
Valor contable	13.391.300,50	13.485.039,57
Valor fiscal	(5.085.168,38)	(5.117.536,81)
Diferencia temporaria	**8.306.132,12**	**8.367.502,76**

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

En euros	Saldo al 31.12.16	Registrado en la cuenta de resultados		Saldo al 31.12.17
		Adiciones	Retiros	
Pasivos por impuesto diferido				
Diferencia temporaria inmuebles Brumana	(2.264.021,13)	-	121.869,26	(2.142.151,87)
Total	**(2.264.021,13)**	**-**	**121.869,26**	**(2.142.151,87)**

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.

Régimen Fiscal Especial previsto para la Fusiones

Con fecha 2 de octubre de 2015 se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid la fusión por absorción de la sociedad Apartamentos Redondo, 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 30 de julio de 2015.

La Sociedad decidió ejercer la opción del Régimen Fiscal Especial previsto para la Fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos y Canje de Valores, del Capítulo VII 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. En la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016 y 2015 la Entidad incluyó la información referente a esta operación que requiere la normativa fiscal.

Con fecha 4 de agosto de 2016 resulto inscrita en el registro Mercantil de Madrid la escritura de fusión de VITRUVIO y BRUMANA, S.A. Dicha operación se acogió al régimen especial del Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades de 27 de noviembre. En la memoria de las cuentas anuales relativas al ejercicio económico 2016 se incluyeron las menciones exigidas por el artículo 86 de la citada Ley.

Con fecha 11 de septiembre de 2017 ha resultado inscrita en el registro Mercantil de Madrid la escritura de fusión de VITRUVIO y Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. acordada por las juntas generales de ambas sociedades el día 1 de junio de 2017. Dicha operación se ha acogido al régimen especial del Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades de 27 de noviembre. En cumplimiento de lo previsto en el artículo 86.1 de la citada Ley, en la Nota 20 se detallan las circunstancias más relevantes de la citada operación que tiene efectos contables desde la fecha del acuerdo.

13. Ingresos y Gastos

Importe neto de la cifra de negocio

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

INGRESOS	2017	2016
Arrendamiento de inmuebles	3.821.176,45	2.004.823,21
Refacturación de cargas	298.524,12	84.009,89
Totales	**4.119.700,57**	**2.088.833,10**

Debe considerarse que los datos presentados no son comparables debido al fuerte crecimiento de la cartera de inmuebles en arrendamiento que ha experimentado la Sociedad por 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 1.944.920,72 euros por arrendamiento de inmuebles en el 2017.

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

Cargas sociales

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

CARGAS SOCIALES	2017	2016
Seguridad social a cargo de la empresa	18.873,89	8.777,56
Otros gastos sociales	1.785,00	-
Totales	**20.658,89**	**8.777,56**

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	2017	2016
Arrendamientos	22.647,00	20.640,00
Mantenimiento y reparaciones	32.439,31	26.997,14
Servicios de profesionsales independientes	1.037.987,13	616.993,84
Prima de seguros	42.201,70	25.640,43
Servicios bancarios y similares	15.308,65	4.819,50
Gastos de comunidad de propietarios	340,38	126.643,75
Suministros	63.951,75	28.535,59
Otros gastos	215.622,03	11.554,91
Totales	**1.430.497,95**	**861.825,16**

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

Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales

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

	2.017	2.016
Baja saldos clientes (Nota 7)	(11.196,67)	(10.383,08)
Deterioro saldos clientes (Nota 7)	(8.546,74)	-
Renegociación acreedores	128.640,00	-
Totales	**108.896,59**	**(10.383,08)**

El epígrafe "Renegociación acreedores" recoge el ingreso registrado por la renegociación tras la fusión de determinados honorarios de asesores en la operación de 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:

	2.017		2.016	
	De terceros	Total	De terceros	Total
Ingresos				
Intereses activos financieros	2.362,86	**2.362,86**	956,71	**956,71**
Gastos				
Intereses de deudas	(521.365,67)	**(521.365,67)**	(200.197,94)	**(200.197,94)**
Total neto	**(519.002,81)**	**(519.002,81)**	**(199.241,23)**	**(199.241,23)**

14. Operaciones con partes vinculadas.

A efectos de la presentación de las cuentas anuales 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 ejercicios 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:

Balance	2.017	2.016
Saldos con partes vinculadas	Otras partes vinculadas	Otras partes vinculadas
B) ACTIVO NO CORRIENTE		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**114,84**	-
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	114,84	-
C) PASIVO CORRIENTE		
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**(298.010,72)**	**(187.803,24)**
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	(298.010,72)	(184.314,28)
7. Anticipos de clientes	-	(3.488,96)

Cuenta de pérdidas y ganancias	2.017	2.016
Operaciones con partes vinculadas	Otras partes vinculadas	Otras partes vinculadas
1. Importe neto de la cifra de negocios	**40.705,66**	**62.385,15**
a) Arrendamiento de inmuebles	40.705,66	62.385,15
7. Otros gastos de explotación	**(439.528,81)**	**(322.189,35)**
a) Servicios exteriores (Recepción de servicios)	(439.528,81)	(322.189,35)

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. 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 ejercicios 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 12.259 euros (8.200 euros en 2016).

Con efectos desde el año 2016 los Administradores tienen asignada una retribución por asistencia al Consejo de Administración por una cantidad de 200 euros por sesión, ascendiendo la cantidad total devengada en 2017 a 5.600 euros (3.000 euros en 2016). No existe otro personal de alta dirección que no sean los miembros del Consejo de Administración.

Otra información referente a los Administradores

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

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.

A continuación, se relaciona, a efectos meramente informativos, la comunicación realizada por cada Administrador:

Administrador	Sociedad	Particip.	Actividad	Cargo
Joaquín López-Chicheri Morales	AM7 Proyectos S.L	14,28 %	Gest. Inmobiliaria	Admin. Solidario
Sergio Olivares Requena	AM7 Proyectos S.L	14,28 %	Gest. Inmobiliaria	Admin. Solidario
	Hispanotels Inversiones Socimi, S.A.	0,00%	Alquiler Inmuebles	Consejero
Pablo Uriarte Pérez-Moreiras	AM7 Proyectos S.L	14,28 %	Gest. Inmobiliaria	Admin. Solidario
Juan Acero Riesgo Terol	Acervo Consultores, S.L.	50%	Promoción Inm	Consejero/Director
	Zinco Asesoria, s.l.	5%	Promoción Inm.	Admin. Unico
	Acero-Riesgo, S.L.	25%	Patrimonial	Admin, Unico
Jesus Martínez-Cabrera Peláez	Carte, S.A.	20%	Inmobiliaria	Consejero
	Jess Liberty, S.L.	99%	Promoción y Alquiler	Admin. Unico
Jose Antonio Torrealba	Inmuebles Moisela, S.L	5% (Ind)	Alquiler Inmuebles	Presidente
	Fontemayore, S.L.	20% (Ind)	Alquiler Inmuebles	Admin. Unico
	Inmuebles Paymar	0%	Alquiler Inmuebles	Apoderado
	Parque In La Rad	1,06% (Ind)	Venta y Alquiler	Consejero Delegado
	Promociones Naverioja	5% Ind	Venta y Alquiler Naves	Consejero Delegado

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.

15. Otra información

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, expresado por categorías es el siguiente:

	2.017	2.016
Trabajadores no cualificados	4,66	2,00
Total plantilla media (*)	**4,66**	**2,00**

(*) No hay personal con discapacidad igual o superior al 33%.

La distribución por sexos de la plantilla al final de los ejercicios 2017 y 2016 así como de los Administradores es la siguiente:

	2.017			2.016		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	10	-	**10**	6	-	**6**
Personal no cualificado	1	3	**4**	2	-	**2**
Total empleo medio	**11**	**3**	**14**	**8**	**-**	**8**

Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios devengados en los ejercicios 2017 y 2016 por los servicios profesionales prestados por Mazars Auditores, S.L.P. han sido los siguientes:

	2.017	2.016
Por servicios de auditoría	22.500	10.000
Por servicios relacionados con la auditoría	12.500	5.000
Por otros servicios	9.500	-
Total	**44.500**	**15.000**

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). Los honorarios devengados en 2016 por otros servicios de empresas que se engloban dentro de la misma red de Mazars Auditores, S.L.P. ascienden a 10.500 euros. Adicionalmente, Capital Auditors and Consultants, S.L., anterior auditor de la Sociedad, facturó a la Entidad en 2016 14.300 euros por servicios relacionados con la auditoría y el proceso de admisión al Mercado Alternativo Bursátil.

El importe indicado en el cuadro anterior por servicios de auditoría incluye la totalidad de los honorarios relativos a la auditoría de los ejercicios 2017 y 2016, con independencia del momento de su facturación.

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 31 de diciembre de 2017 y 2016.

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

17. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

La información en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, es la siguiente:

	2017	2016
Periodo medio de pago a proveedores	**7 días**	**8 días**
Ratio de operaciones pagadas	99,85%	97,86%
Ratio de operaciones pendientes de pago	0,15%	2,14%
	Euros	**Euros**
Total pagos realizados	12.982.988,94	10.680.020,98
Total pagos pendientes	233.690,76	226.945,98

18. Información segmentada.

El importe neto de la cifra de negocio se ha generado en inmuebles situados en España con el siguiente desglose por tipo de destino:

INGRESOS	2.017	2.016
Residencial	876.570,45	550.602,64
Oficinas	1.104.970,46	694.295,01
Locales comerciales	1.421.234,18	843.935,45
Industrial	716.925,48	-
Totales	**4.119.700,57**	**2.088.833,10**

19. 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.

20. 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 31 de diciembre 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
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	41.108,46
Periodificaciones a corto plazo	10.143,25
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	(634.475,46)
Valor razonable activos netos	20.730.749,77
Coste participación	(21.551.056,00)
Fondo de comercio	820.306,23

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.
La relación de bienes de la absorbida que se han incorporado al patrimonio de VITRUVIO por un valor diferente a aquel por el que figuraban en los de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, 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
Concesiones Administrativas	2.996.000,00	2.838.114,00
Inversiones Inmobiliarias	33.522.000,00	32.868.327,00
Total	**36.518.000,00**	**35.706.441,00**

21. Hechos posteriores.

El Consejo de Administración en reunión celebrada el 6 de febrero de 2018 ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2017 y 2018 por importe de 0,0419 euros brutos por acción, siendo el importe total distribuido de 204.709,66 euros. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales dicho dividendo se encontraba totalmente satisfecho (Nota 3).

Con fecha de 5 de marzo de 2018 ha culminado una ampliación de capital en la Sociedad de 833.000 acciones de 10 euros de valor nominal y una prima de emisión de 3,90 euros por acción (Nota 9).

Excepto por los asuntos descritos anteriormente, desde el cierre del ejercicio 2017 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de estas cuentas anuales, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.

22. 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, la presente memoria de la Sociedad presenta la siguiente información en relación con el ejercicio cerrado a 31 de diciembre 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 114.629,96 euros en su balance a 31 de diciembre de 2017. Dichas reservas proceden íntegramente de resultados obtenidos bajo el régimen especial con tributación al 0% con el siguiente detalle:

Período	Euros
Ejercicio 2014	(101,98)
Ejercicio 2015	49.944,79
Ejercicio 2016	60.662,10
Ejercicio 2017	4.125,05
Total	**114.629,96**

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%
2.017	57.600,73	25.07.17	0%
2.017	781.608,32	25.10.17	0%
2.017	174.907,06	06.02.18	0%
2.018	29.802,60	06.02.18	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.

ANEXO I

Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Viviendas y locales comerciales	C/ Ayala, 101 (Madrid)	15.07.2014	6.753	3158611VK4735E0001AM
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
Plaza garaje	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid) Plz. 40	25.03.2015	20.776/40	0566622VK4706F0075IZ
Plaza garaje	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid) Plz. 56	25.03.2015	20.776/56	0566622VK4706F0091KI
Plaza garaje	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid) Plz. 57	25.03.2015	20.776/57	0566622VK4706F0092LO
Plaza garaje	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid) Plz. 58	25.03.2015	20.776/58	0566622VK4706F0093BP
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 Río - Ibiza)	14.07.2015	41.879	07054A021002850021JG
Local de oficinas	C/ Javier Ferrero, 9 (Madrid)	09.10.2015	3.898	3279303VK4737G0001IY
Viviendas	C/ Fernández de la Hoz, 52 (Madrid)	11.05.2016	59.562	1265419VK4716E0060BR
Locales comerciales	C/ Goya, 5 bajo tzq (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)	26.02.1998	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-1ºA Portal 5 (Madrid)	26.06.1992	55.133	7960703 VK3776B 0057RS
Vivienda	Avda. Valladolid, 57/59 Blq III-1ºB Portal 6 (Madrid)	26.06.1992	55.163	7960703 VK3776B 0072DZ
Vivienda	Avda. Valladolid, 57/59 Blq III-1ºC 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	74671/16ST3	1866903VK4716H0094BP
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-3ST pz 16 (Madrid)	05.12.1989	74671/16ST3	1866903VK4716H0077OX
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10 - 2ST pz 17 (Madrid)	05.12.1989	74671/16ST3	1866903VK4716H0100WG
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-2ST pz 18 (Madrid)	05.12.1989	74671/18ST2	1866903VK4716H0101EH
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-3ST pz 19 (Madrid)	05.12.1989	74671/16ST3	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 26	11.05.2016	62.287	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 27	11.05.2016	62.289	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 28	11.05.2016	62.291	1265419VK4716E0001WO
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	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	253Z2/DUPLIC	U0166397Y
Locales comerciales	Calle Estraunza 6 BILBAO	23/12/2006	25.434	U0160643M
Locales comerciales	Gran Vía de Don Diego López de Haro 61 BILBAO	23/12/2006	52.391	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	59358 SEC. 2	6154607 PD7065C 0100 PZ
Locales comerciales	Juan Carlos I 4 BADAJOZ	23/12/2006	59356 SEC. 2	6154607 PD7065C 0095 YJ
Locales comerciales	Juan Carlos I 4 BADAJOZ	23/12/2006	59354 SEC. 2	6154607 PD7065C 0090 QS
Locales comerciales	La Habana 41 ORENSE	23/12/2006	34.685	3787015 NG9838N 0024 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 6 Es: E Pl:00 Pt. 2 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

VITRUVIO SOCIMI

REAL ESTATE

Índice

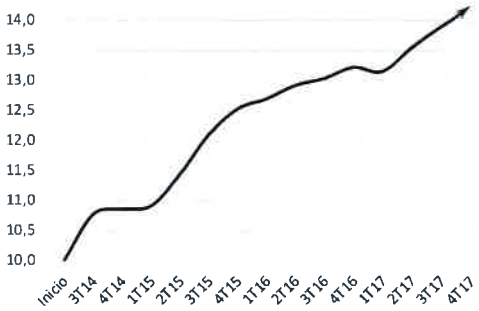
1. Estructura organizativa y funcionamiento
2. Aspectos clave
3. Estados financieros
4. Hechos posteriores al cierre
5. Evolución bursátil
6. Política de dividendos
7. Riesgos e incertidumbres
8. Acciones propias (autocartera). Inversiones en I+D+i

Vitruvio de un vistazo

Estrategia

- Vitruvio es un vehículo cotizado de inversión inmobiliaria de **largo plazo**
- Se centra en la **compra y alquiler** de inmuebles urbanos
- **Sin grupos de control** accionarial
- Con una cartera **diversificada**:
  - por usos – residencial, locales, oficinas y naves
  - por inquilinos – limitando la exposición a cada uno de ellos
- En localizaciones **céntricas** con alta demanda de ocupación
- Con un enfoque:
  - fundamentalmente **patrimonialista** (*core+*)
  - haciendo también **rehabilitaciones** como palanca de valor
- Y con un reducido nivel de deuda, **máximo estatutario del 33%**

La actividad de rehabilitación a supuesto una revalorización de la compañía del 42%



35% Deuda sobre GAV

[redacted]iembre 2017

Residencial	Comercial	Oficinas	Naves
€40,3M	€30,4M	€23,5M	€12,8M
Peso: 38%	Peso: 28%	Peso: 22%	Peso: 12%
3,8% Renta*	6,4% Renta	6,2% Renta	9,3% Renta

*Rentabilidad de los alquileres según contrato

Algunos activos destacados...

Sagasta 24, Madrid	Ayala 101, Madrid	Goya 5-7, Madrid	Madrid Río
			
Residencial mixto	Residencial mixto	Comercial & Oficinas	Residencial mixto
4.731 m²	2.985 m²	1.896 m²	3.956 m²
18.854.000 €	10.315.000 €	9.605.000 €	7.909.000 €
3.985€/m²	3.455 €/m²	5.065 €/m²	1.999 €/m²

Estructura organizativa y funcionamiento

- Tras la incorporación de CPI el consejo de administración se ha ampliado de 6 a 10 miembros
- La Comisión de Auditoría está compuesta por 3 Consejeros
- El Comité de Dirección está integrado por los 3 Consejeros Delegados
- Él Comité Asesor está formado por un número variable de miembros en función de la asistencia de invitados especiales
- La Gestora cuenta con un equipo de 3 ejecutivos, 1 jefe de equipo y 3 gestores

Estructura organizativa y funcionamiento

Incorporación de 4 miembros al Consejo

Pablo de la Iglesia García-Guerrero:
Licenciado en Derecho por la Universidad de Deusto, Master en Fiscal Bancario por el Instituto de Empresa de Madrid. Ha sido responsable de Banca Privada de Barclays de la zona norte, Director General del grupo Consulnor (durante 10 años). Presidente de Hoteles Nervión S.A., Consejero de Amig S.A., Director General de Jopa Family Office S.A.

José Antonio Torrealba Elías:
Licenciado en Empresariales, Máster en Dirección de Producción y Recursos Humanos en la Cámara de Comercio de Madrid. Miembro del Grupo Tobepal. Desde 2002, ha pertenecido a varias Consejos de Administración de distintas sociedades y sectores como la construcción, inmobiliario, químicas, artes gráficas, bebidas y reciclaje.

José Ignacio Iglesias Lezama, en representación de Entidad de Previsión Social Kutxa II:
Economista, Censor Jurado y Miembro del Instituto Español de Analistas Financieros. Director del área inmobiliaria de Kutxabank. Además ha sido miembro de numeroso Consejos de Administración, tales como: Europistas S.A., Autopista Vasco Aragonesa CESA, Analistas Financieros Internacionales, entre otros.

Sergio Álvarez Sanz:
Licenciado en Ciencias Económicas. Responsable de diversas empresas agropecuarias y de fabricación de piensos. Consejero en Onchena y en Consulnor Patrimonio Inmobiliario.

Índice

1. Estructura organizativa y funcionamiento
2. Aspectos clave
3. Estados financieros
4. Hechos posteriores al cierre
5. Evolución bursátil
6. Política de dividendos
7. Riesgos e incertidumbres
8. Acciones propias (autocartera). Inversiones en I+D+i

Aspectos clave

01 Estructura de capital

Durante 2017 se realizaron dos ampliaciones de capital:
1) Por €3M, para la adquisición del edificio en Madrid Río (226.894 acciones emitidas)
2) Por €21.5M para atender el canje de la fusión con Consulnor Patrimonio Inmobiliario (1.629.907 acciones emitidas)

02 Actividad inversora

En abril se adquirió un edificio residencial-mixto en Pº Ermita del Santo 14, con una ocupación del 100%
En junio se adquiere la cartera de CPI compuesta por: 17 locales comerciales y 3 naves industriales

03 Actividad corporativa

El 1 de junio la JGA aprobó con amplia mayoría la fusión por absorción del vehículo CPI. La fusión de ambas compañías he supuesto alcanzar un tamaño por encima de los €100M y una base accionarial de más de 200 accionistas. La JGA también acordó la ampliación que supuso la aportación del edificio de Madrid Río por €7.8M

04 Cartera patrimonial

Vitruvio cuenta en diciembre de 2017 con 36 activos, valorados por Savills España en €107M, con 126 inquilinos
A cierre de año, el 74% de la cartera estaba ocupada, el 25% en rehabilitación y el 1% desocupada

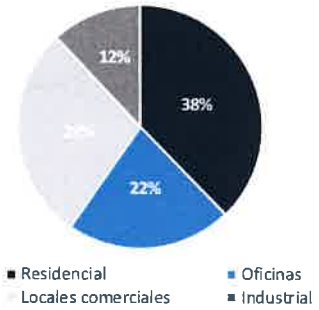
05 Resultados

GRI por €4,1M
NRI por €3,8M
NOI por €3,1M
Beneficio asciende a €1.1M
Dividendos repartidos por €1.0M

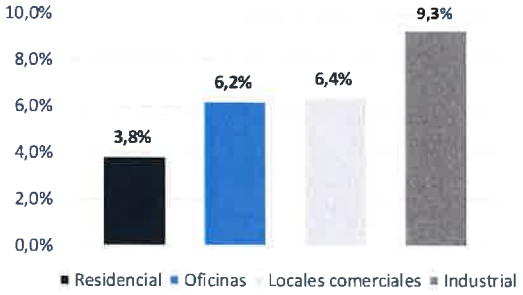
Aspectos clave

Gráfica 1: Revalorización del NAV

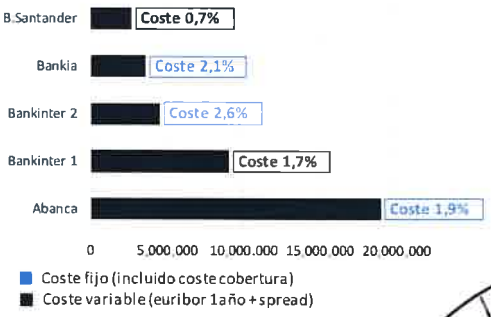
Gráfica 2: Diversificación de la cartera por usos



Gráfica 3: Rentabilidad por usos

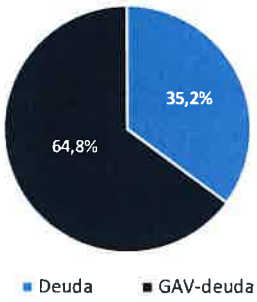


Gráfica 4: Estructura de deuda

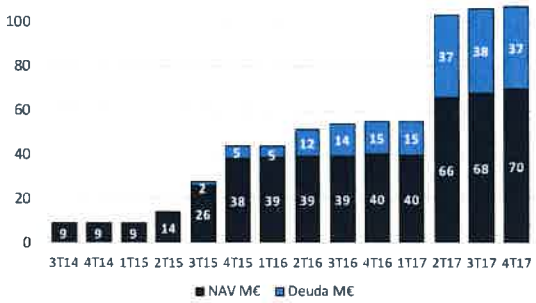


Gráfica 5: Desglose de ocupación

Gráfica 6: Evolución del GAV y del nivel de deuda



Gráfica 7: Evolución trimestral del GAV y NAV



Índice

1. Estructura organizativa y funcionamiento
2. Aspectos clave
3. **Estados financieros**
4. Hechos posteriores al cierre
5. Evolución bursátil
6. Política de dividendos
7. Riesgos e incertidumbres
8. Acciones propias (autocartera). Inversiones en I+D+i

Estados financieros

ACTIVO	31/12/2017	31/12/2016
A) ACTIVO NO CORRIENTE	99.235.510,82	51.972.402,69
I. Inmovilizado intangible	4.035.257,51	408.465,45
2. Concesiones	2.899.890,68	-
4. Fondo de comercio	1.135.366,83	408.465,45
II. Inversiones inmobiliarias	94.449.747,83	51.205.008,84
1. Terrenos	57.121.337,38	34.291.298,72
2. Construcciones	34.367.124,19	16.289.236,16
3. Inversiones inmobiliarias en curso	2.961.286,26	624.473,96
V. Inversiones financieras a largo plazo	750.505,48	358.928,40
5. Otros activos financieros	750.505,48	358.928,40
B) ACTIVO CORRIENTE	1.684.321,58	655.413,20
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	373.736,07	222.466,01
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	39.721,66	25.422,12
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	114,84	-
3. Deudores varios	18.726,23	9.623,80
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	315.173,34	187.420,09
V. Inversiones financieras a corto plazo	2.967,79	29.779,80
2. Créditos a terceros l/p	-	18.956,71
5. Otros activos financieros	2.967,79	10.823,09
VI. Periodificaciones	29.899,78	28.345,59
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.277.717,94	374.821,80
1. Tesorería	1.277.717,94	374.821,80
TOTAL ACTIVO (A + B)	100.919.832,40	52.627.815,89

PASIVO	31/12/2017	31/12/2016
A) PATRIMONIO NETO	58.629.644,92	34.339.296,36
A-1) Fondos propios	58.629.644,92	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	114.629,96	51.353,56
1. Legal y estatutarias	111.198,15	52.046,80
2. Otras reservas	3.431,81	(693,24)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	(250.667,78)	(276.683,29)
VII. Resultado del ejercicio	1.126.932,21	591.513,49
VII. (Dividendo a cuenta)	(839.209,05)	(236.103,69)
A-2) Ajustes por cambios de valor	(282.305,18)	-
II. Operaciones de cobertura	(282.305,18)	-
B) PASIVO NO CORRIENTE	41.091.446,92	18.007.823,46
II Deudas a largo plazo	38.949.295,05	15.743.802,33
2. Deudas con entidades de crédito	37.814.286,28	15.378.135,59
4. Derivados	282.305,18	-
5. Otros pasivos financieros	852.703,59	365.666,74
IV. Pasivos por impuesto diferido	2.142.151,87	2.264.021,13
C) PASIVO CORRIENTE	1.198.740,56	280.696,07
III. Deudas a corto plazo	407.107,71	23.866,16
2. Deudas con entidades de crédito	280.067,96	-
5. Otros pasivos financieros	127.039,75	23.866,16
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	777.707,85	256.829,91
1. Proveedores	239.068,07	12.133,62
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	298.010,72	184.314,28
3. Acreedores varios	23.493,20	14.632,77
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	1.606,39	1.731,55
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	198.444,64	27.933,92
7. Anticipos de clientes	17.084,83	16.083,77
VI. Periodificaciones	13.925,00	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	100.919.832,40	52.627.815,89

Estados financieros: PyG

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	2.017	2.016
1. Importe neto de la cifra de negocios	13 y 18	4.119.700,57	2.088.833,10
a) Arrendamiento de inmuebles		4.119.700,57	2.088.833,10
5. Otros ingresos de explotación		68.951,17	22.566,60
6. Gastos de personal		(85.993,72)	(36.361,76)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(65.334,83)	(27.584,20)
b) Cargas sociales	13	(20.658,89)	(8.777,56)
7. Otros gastos de explotación		(1.725.548,27)	(1.079.554,93)
a) Servicios exteriores	13	(1.430.497,95)	(861.825,16)
b) Tributos		(383.804,66)	(188.596,69)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	7 y 13	108.896,59	(10.383,08)
d) Otros gastos de gestión corriente		(20.142,25)	(18.750,00)
8. Amortización del inmovilizado	5 y 6	(862.261,41)	(354.633,87)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		9.217,42	-
b) Resultados por enajenaciones y otras	6	9.217,42	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.524.065,76	640.849,14
14. Ingresos financieros		2.362,86	956,71
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	13	2.362,86	956,71
b2) De terceros		2.362,86	956,71
15. Gastos financieros	11 y 13	(521.365,67)	(200.197,94)
b) Por deudas con terceros		(521.365,67)	(200.197,94)
RESULTADO FINANCIERO		(519.002,81)	(199.241,23)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.005.062,95	441.607,91
20. Impuestos sobre beneficios	12	121.869,26	149.905,58
RESULTADO DEL EJERCICIO		1.126.932,21	591.513,49

Índice

1. Estructura organizativa y funcionamiento
2. Aspectos clave
3. Estados financieros
4. **Hechos posteriores al cierre**
5. Evolución bursátil
6. Política de dividendos
7. Riesgos e incertidumbres
8. Acciones propias (autocartera). Inversiones en I+D+i

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Ampliación de capital por €11.5M

Vitruvio publica los Hechos Relevantes de la compañía en la web del MAB (enlace)

Ampliación de capital

La Junta General de Accionistas celebrada el 1 de junio del 2017 aprobó una ampliación de capital con derecho de suscripción preferente hasta la cifra de €25M (€19M de nominal), delegando su ejecución en el Consejo de Administración en los términos del artículo 297.1 a) de la LSC.

El Consejo acuerda en fecha 18 de diciembre de 2017 ejecutar un primer tramo por €11.5M. Tras la aprobación y depósito del folleto de emisión ante la CNMV, el 31 de enero finaliza exitosamente la ampliación sin que hubiera lugar a la tercera vuelta, y sin poder atender la demanda en su totalidad. La ampliación resultó sobresuscrita en más de 200.000€.

Finalmente, las acciones emitidas han sido incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil en fecha 1 de marzo de 2018.

El equipo de Vitruvio ha detectado en estos últimos meses diferentes oportunidades de inversión a las que podrían destinarse los fondos, pero hasta la fecha no se ha formalización ninguna operación.

La ampliación de capital debe ir destinada a activos situados preferiblemente en Madrid en la almendra central, sin descartar oportunidades en otras capitales de provincia como Bilbao, Valencia o Málaga.

La compañía quiere equilibrar el peso de los diferentes usos de la cartera, incrementando el uso de residencial oficinas y locales y a la vez disminuir el peso de los inmuebles industriales, que suponen un 12% sobre el total.

Como resultado de dicha operación:

- Vitruvio ha incrementado su base de accionistas hasta los 270 socios
- La cartera inmobiliaria alcanzaría un tamaño de casi €120M (€107M actuales totalmente invertidos y €11.5M pendientes)

Dividendo repartido

El Consejo de Administración celebrado el 6 de febrero de 2018 ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2017 y 2018 por importe de 0,0419 euros brutos por acción, siendo el importe total distribuido de 204.709,66 euros. A la fecha de elaboración de este informe dicho dividendo se encontraba totalmente satisfecho.

Índice

1. Estructura organizativa y funcionamiento
2. Aspectos clave
3. Estados financieros
4. Hechos posteriores al cierre
5. **Evolución bursátil**
6. Política de dividendos
7. Riesgos e incertidumbres
8. Acciones propias (autocartera). Inversiones en I+D+i

Evolución bursátil

01 Cotización en el MAB

En julio de 2016 Vitruvio comenzó a negociarse en el Mercado Alternativo Bursátil

La valoración de salida de la compañía fue validada por Grant Thornton y ascendió a €38,9M (**12,63 €/acción**), utilizando la metodología del Patrimonio Neto Corregido

02 Evolución de la acción

Desde la salida a bolsa, el precio de la acción se ha revalorizado un 10%

La acción evoluciona positivamente, convergiendo con el NAV/acción que la compañía publica periódicamente

03 Negociabilidad de la acción

Vitruvio tiene una baja negociabilidad, aunque cada año ha ido mejorando considerablemente

Las transacciones efectuadas en bolsa han sido:

2016 (jun-dic): 17.987 acciones – 222.249€

2017: 265.711 acciones – 3.574.875€

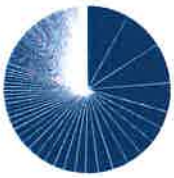
Pese a la limitada negociabilidad, la compañía goza de una fuerte difusión de su base accionarial, siendo un verdadero vehículo colectivo, sin grupos de control

Esto ha permitido en el pasado, incluso antes de la cotización, que las demandas de liquidez de los accionistas hayan sido siempre atendidas en operaciones bilaterales

Base accionarial diciembre 2017

- ✓ 206 accionistas en diciembre de 2017
- ✓ Sólo 1 accionista superan el 5% con un 5,36%
- ✓ Únicamente 6 accionistas tienen un porcentaje >3%
- ✓ 183 accionistas no superan el 1% del capital
- ✓ Inicio de cotización en 12,63€/acc., último precio: 13,90€/acc.

Elevada difusión



Índice

1. Estructura organizativa y funcionamiento
2. Aspectos clave
3. Estados financieros
4. Hechos posteriores al cierre
5. Evolución bursátil
6. Política de dividendos
7. Riesgos e incertidumbres
8. Acciones propias (autocartera). Inversiones en I+D+i

Política de dividendos

01

Dividendos trimestrales

El Consejo ha acordado que el pago del dividendo se realice trimestralmente. Con cada cierre contable trimestral, se calcula un dividendo, que se abona en las semanas inmediatamente posteriores a la celebración del Consejo. La obligación de las Socimis es el reparto del 80% del Beneficio distribuible (después de dotación de reservas). Vitruvio hasta la fecha ha repartido el 100%

02

Estimación anual

El Consejo estima a principio de año un beneficio por acción para el año contable. Como el pago del dividendo realiza trimestralmente, se calcula un dividendo conservador trimestral. Al final del ejercicio, en caso de haberlo, se reparte el exceso del beneficio generado.

03

Rentabilidad

El objetivo de la compañía es proporcionar la mayor rentabilidad posible a los accionistas a través del reparto de dividendos y de la generación de valor.
Desde el inicio de su actividad, Vitruvio ha llevado a cabo proyectos de rehabilitación más o menos profundos sobre su cartera inmobiliaria, provocando una mejora de ingresos que ha tenido como consecuencia la mejora también de la valoración de su cartera

Índice

1. Estructura organizativa y funcionamiento
2. Aspectos clave
3. Estados financieros
4. Hechos posteriores al cierre
5. Evolución bursátil
6. Política de dividendos
7. Riesgos e incertidumbres
8. Acciones propias (autocartera). Inversiones en I+D+i

Riesgos e incertidumbres

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 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

En euros	2.017	2.016
Inversiones financieras a largo plazo	750.505,48	358.928,40
Créditos con administraciones públicas	315.173,34	187.420,09
Deudores comerciales	39.836,50	25.422,12
Otros deudores	21.694,02	39.403,60
Total	**1.127.209,34**	**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 31 de diciembre 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.

Riesgos e incertidumbres

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 tiene cubierta para los próximos 3-9 años el 75% de su deuda con contratos de tipo de interés fijo.

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.

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.

Riesgos e incertidumbres

Riesgo fiscal:

Tal como se menciona en la Memoria, 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.

Índice

1. Estructura organizativa y funcionamiento
2. Aspectos clave
3. Estados financieros
4. Hechos posteriores al cierre
5. Evolución bursátil
6. Política de dividendos
7. Riesgos e incertidumbres
8. **Acciones propias (autocartera). Inversiones en I+D+i**

Acciones propias (autocartera)

La sociedad tiene en autocartera, a cierre del ejercicio, 20.681 acciones lo que supone un 0,4233% del total del capital.

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 que estén totalmente desembolsadas, con el fin de poder poner a disposición del proveedor de liquidez, en la cantidad de acciones que las autoridades del mercado consideren y propiciar la liquidez de los títulos.

En el ejercicio los resultados obtenidos en las transacciones de acciones propias por la Sociedad ascendieron a un beneficio de 3.431,81 euros, que se registraron en el epígrafe "Otras reservas" del Patrimonio neto. El total de movimientos de la autocartera durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Número de acciones	Euros	Precio medio	% capital
A 31 de diciembre de 2016	**22.913**	**276.683,29**	**12,075**	**0,75%**
Adquisiones	1.000	13.010,89	13,011	0,00%
Enajenaciones	(3.232)	(39.026,40)	12,075	-0,01%
A 31 de diciembre de 2017	**20.681**	**250.667,78**	**12,121**	**0,68%**

La sociedad no ha efectuado inversiones ni ha incurrido en gastos relacionados con I+D+i.

VITRUVIOSOCIMI

REAL ESTATE

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los Administradores de la sociedad VITRUVIO Real Estate SOCIMI, S.A. formulan las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2017 con fecha 28 de marzo de 2018, y que se componen de las hojas adjuntas número 1 a 82.

Madrid, a 28 de marzo de 2018

D. Joaquín López-Chicheri

D. Sergio Olivares

D. Pablo Uriarte

D. Ignacio Uriarte

D. Jesús Martínez-Cabrera

D. Juan Acero-Riesgo

D. Pablo de la Iglesia

D. Sergio Álvarez

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

D. José Antonio Torrealba