

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIM, S.A.

Ejercicio 2.015

**INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE
DE LAS CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES**

Capital· Auditors & Consultants

Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales abreviadas

A los Accionistas de VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la sociedad VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A., que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado de cambios en el patrimonio neto, y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

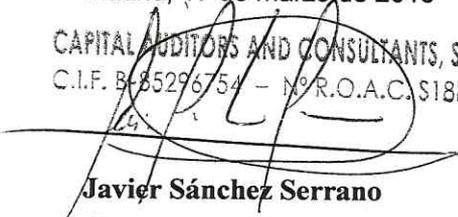
Capital Auditors & Consultants

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Madrid, 17 de marzo de 2016

CAPITAL AUDITORS AND CONSULTANTS, S.L.
C.I.F. B-85296754 - N.º R.O.A.C. S1886


Javier Sánchez Serrano

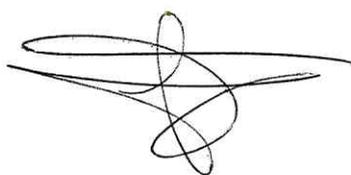
CAPITAL AUDITORS AND CONSULTANTS SL

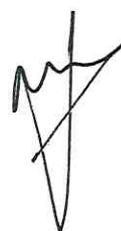
VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas

EJERCICIO 2015

(Junto con el Informe de Auditoría)







VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

Balance Abreviado 31 de diciembre de 2014 y 2015

(expresado en euros)

ACTIVO	NOTAS de la MEMORIA	31/12/2015	31/12/2014
A- ACTIVO NO CORRIENTE		39.729.401,37	7.908.910,72
I. Inmovilizado intangible.		0,00	0,00
II. Inmovilizado material.	5	33.547,54	0,00
III. Inmovilizado inmobiliarias.	5	28.278.883,02	7.681.713,60
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	6	11.329.887,79	0,00
IV. Inversiones financieras a largo plazo.	6	87.182,97	39.157,42
VI. Activos por impuesto diferido.		0,00	0,00
VII. Deudores comerciales no corrientes.		0,00	0,00
B- ACTIVO CORRIENTE		6.640.054,99	6.640.054,99
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.		0,00	0,00
II. Existencias.	6	4.071,57	2.969,33
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.		239.711,89	161.515,59
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		13.386,57	(943,94)
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicio a largo plazo		0,00	0,00
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicio a corto plazo	6	13.386,57	(943,94)
3. Otros deudores.	6 y 9	226.325,32	162.459,53
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	6	425.000,00	0,00
V. Inversiones financieras a corto plazo.	6	103,32	302.979,60
VI. Periodificaciones a corto plazo.		13.004,50	0,00
VII. Efectivo y otros activo líquidos equivalentes.		642.952,28	451.719,45
TOTAL ACTIVO (A + B)		41.054.344,38	14.548.965,71

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS de la MEMORIA	31/12/2015	31/12/2014
A- PATRIMONIO NETO		34.638.562,17	8.424.020,07
A-1) Fondos propios.			
I. Capital.	8	34.638.562,17	8.424.020,07
1. Capital escriturado.		30.498.830,00	8.403.000,00
II. Prima de emisión.		3.710.386,29	0,00
III. Reservas.		(101,98)	0,00
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).		0,00	0,00
V. Resultados de ejercicios anteriores.		0,00	0,00
VI. Otras aportaciones de socios.		0,00	0,00
VII. Resultado del ejercicio.	3	499.447,86	21.020,07
VIII. (Dividendo a cuenta).		(70.000,00)	0,00
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto.		0,00	0,00
A-2) Ajustes por cambios de valor.		0,00	0,00
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		0,00	0,00
B- PASIVO NO CORRIENTE		125.662,26	39.157,42
I. Provisiones a largo plazo.		0,00	0,00
II. Deudas a largo plazo.		125.662,26	39.157,42
3. Otras deudas a largo plazo	7	125.662,26	39.157,42
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.		0,00	0,00
IV. Pasivos por impuesto diferido.		0,00	0,00
V. Periodificaciones a largo plazo.		0,00	0,00
VI. Acreedores comerciales no corrientes.		0,00	0,00
VII. Deuda con características especiales a largo plazo.		0,00	0,00
C- PASIVO CORRIENTE		6.640.054,99	6.640.054,99
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		0,00	0,00
II. Provisiones a corto plazo.		0,00	0,00
III. Deudas a corto plazo.		5.964.841,32	0,00
1. Deudas con entidades de crédito.	7	5.997.781,58	0,00
3. Otras deudas a corto plazo.	7	(32.940,26)	0,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		325.279,13	176.877,50
1. Proveedores		298.615,10	25.652,48
b) Proveedores a corto plazo	7	298.615,10	25.652,48
2. Otros acreedores	7 y 9	26.664,03	151.225,02
VI. Periodificaciones a corto plazo.		0,00	0,00
VII. Deuda con características especiales a corto plazo		0,00	0,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		41.054.344,38	14.548.965,71

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada 31 de diciembre de 2014 y 2015 (expresado en euros)

	NOTAS de la MEMORIA	31/12/2015	31/12/2014
1. Importe neto de la cifra de negocios.		791.415,79	161.549,21
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.		0,00	0,00
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.		0,00	0,00
4. Aprovisionamientos.	10	0,00	0,00
5. Otros ingresos de explotación.		999,57	454,35
6. Gastos de personal.	10	(53.572,92)	(10.535,85)
7. Otros gastos de explotación.	10	(551.341,45)	(122.635,37)
8. Amortización del inmovilizado.	5	(88.699,73)	(7.812,27)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.		0,00	0,00
10. Excesos de provisiones.		0,00	0,00
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.		0,00	0,00
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio.		0,00	0,00
13. Otros resultados.	10	(12.131,30)	0,00
A) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		26.669,96	21.020,07
14. Ingresos financieros.		427.876,35	0,00
b) Otros ingresos financieros.	6	427.876,35	0,00
15. Gastos financieros.		(15.098,45)	0,00
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.		0,00	0,00
17. Diferencias de cambio		0,00	0,00
18. Deterioro y resultado de enajenaciones de instrumentos financieros.		0,00	0,00
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero.		0,00	0,00
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		412.777,90	0,00
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)		439.447,86	21.020,07
20. Impuesto sobre beneficios.		0,00	0,00
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+20)		439.447,86	21.020,07

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

Estado de cambios en el patrimonio neto
31 de diciembre de 2014 y 2015
(expresado en euros)

A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN EL EJERCICIO 2015

	Notas en la memoria	31/12/2015	31/12/2014
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		499.447,86	21.020,07
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
I. Por valoración de instrumentos financieros.		0,00	0,00
II. Por coberturas de flujos de efectivo.		0,00	0,00
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		0,00	0,00
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes.		0,00	0,00
V. Efecto impositivo.		0,00	0,00
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)		0,00	0,00
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VI. Por valoración de instrumentos financieros.		0,00	0,00
VII. Por cobertura de flujos de efectivo.		0,00	0,00
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		0,00	0,00
IX. Efecto impositivo.		0,00	0,00
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)		0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		499.447,86	21.020,07

B) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2015

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	TOTAL
	Escriturado					
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Ajustes por cambio de criterio 2013 y anteriores.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores 2013 y anteriores.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0,00	0,00	0,00	21.020,07	0,00	21.020,07
II. Operaciones con socios o propietarios.	8.403.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.403.000,00
1. Aumentos de capital.	8.403.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.403.000,00
2. (-) Reducciones de capital.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Otras operaciones con socios o propietarios.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014	8.403.000,00	0,00	0,00	21.020,07	0,00	8.424.020,07
I. Ajustes por cambio de criterio 2014.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores 2014.	0,00	0,00	-2.203,99	0,00	0,00	-2.203,99
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015	8.403.000,00	0,00	-2.203,99	21.020,07	0,00	8.421.816,08
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0,00	0,00	0,00	499.447,86	0,00	499.447,86
II. Operaciones con socios o propietarios.	22.095.830,00	3.710.386,29	0,00	-18.918,06	-70.000,00	25.717.298,23
1. Aumentos de capital.	22.095.830,00	3.710.386,29	0,00	0,00	0,00	25.806.216,29
2. (-) Reducciones de capital.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Otras operaciones con socios o propietarios.	0,00	0,00	0,00	-18.918,06	-70.000,00	-88.918,06
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	0,00	2.102,01	-2.102,01	0,00	0,00
2. Otras variaciones.	0,00	0,00	2.102,01	-2.102,01	0,00	0,00
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015	30.498.830,00	3.710.386,29	-101,98	499.447,86	-70.000,00	34.638.562,17

Handwritten mark resembling a stylized 'S' or 'L'.

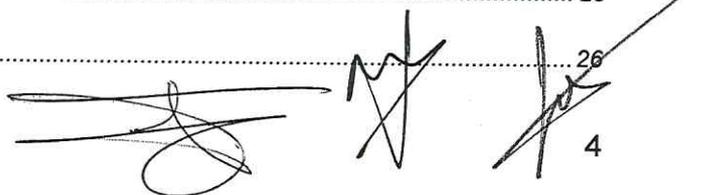
Handwritten signatures and scribbles at the bottom of the page.

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

MEMORIA ABREVIADA

ÍNDICE

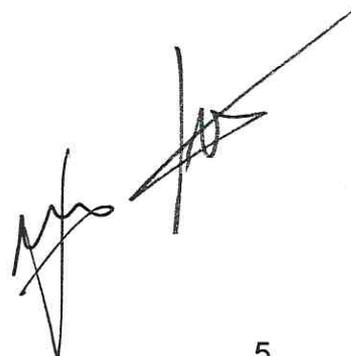
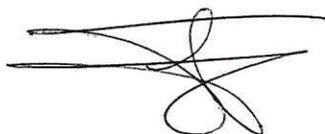
1. Actividad de la empresa	6
2. Bases de presentación de las cuentas anuales	8
2.1. <i>Imagen fiel</i>	8
2.2. <i>Principios contables no obligatorios</i>	8
2.3. <i>Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre</i>	8
2.4. <i>Comparación de la información</i>	8
2.5. <i>Elementos recogidos en varias partidas</i>	9
2.6. <i>Cambios de criterios contables</i>	9
2.7. <i>Corrección de errores</i>	9
2.8. <i>Importancia relativa</i>	9
3. Aplicación de resultados	9
4. Normas de registro y valoración	11
4.1. <i>Inmovilizado material</i>	11
4.2. <i>Inversiones Inmobiliarias</i>	13
4.3. <i>Instrumentos financieros</i>	14
4.4. <i>Impuestos sobre beneficios</i>	18
4.5. <i>Ingresos y gastos</i>	19
4.6. <i>Provisiones y contingencias</i>	20
4.7. <i>Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal</i>	20
4.8. <i>Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas</i>	21
5. Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias	22
6. Activos financieros	23
7. Pasivos financieros.....	24
8. Fondos propios	25
9. Situación fiscal	26
<i>Saldos con administraciones públicas</i>	26



4

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

<i>Impuestos sobre beneficios</i>	26
<i>Otros tributos</i>	26
10. Ingresos y Gastos	27
11. Operaciones con partes vinculadas	27
12. Otra información	28
13. Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero.....	28
14. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.	29
15. Fusión ocurrida en el ejercicio 2015.....	29
16. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009.....	30



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

Memoria Abreviada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2015.

1. Actividad de la empresa

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

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

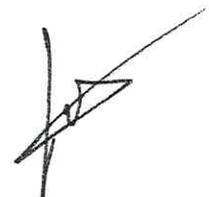
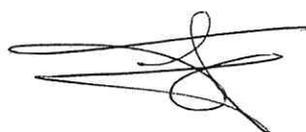
Con fecha 13 de agosto de 2015, se elevan a público los acuerdos alcanzados en la Junta de Accionistas celebrada el día 30 de julio de 2015, entre los cuales se aprobó el cambio de denominación al actual, siendo anteriormente 7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A y el cambio de domicilio social.

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

Constituye su objeto social:

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



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

La información del grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio, es la siguiente:

- Sociedad dominante: Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.
- Resto de sociedades: Brumana, S.A. (tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación, teniendo su domicilio en C/ López de Hoyos, 10, 28006 en Madrid).
- El grupo se encuentra eximido de la obligación de consolidar por razón de tamaño)

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.

En la presente memoria de las cuentas anuales, se ha añadido un apartado, el número 15, denominado "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.

Operaciones societarias

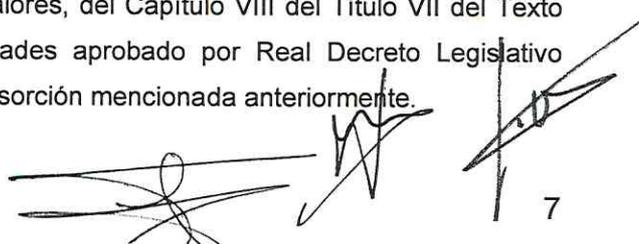
Con fecha 2 de octubre de 2015 se registró en el Registro Mercantil de Madrid la fusión por absorción de la sociedad Apartamentos Redondo, S.A., como sociedad absorbida siendo Vitruvio Real Estate, SOCIMI, S.A. la sociedad absorbente Dicha fusión fue aprobada por la Junta de accionistas con fecha 30 de julio de 2015.

Como consecuencia de la fusión, Apartamentos Redondo, S.A. se extingue y es absorbida por 7 Vitruvio Proyectos e inversiones SOCIMI, S.A., ahora Vitruvio Real Estate, SOCIMI, S.A. que adquiere en bloque a título de sucesión universal, la totalidad del patrimonio de las Sociedad absorbida de conformidad con los balances de referencia para la fusión cerrados al día 31 de diciembre de 2014, quedando la sociedad absorbente plenamente subrogada en cuanto derechos y obligaciones procedan de las absorbidas sin reserva, excepción ni limitación conforme a la Ley. Todo ello según resulta del acuerdo de fusión y de lo previsto en los artículos 30 y siguientes de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles.

La fusión tiene efectos contables desde el 7 de julio de 2015.

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

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



7

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. *Imagen fiel.*

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2015 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

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

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 24 de marzo de 2015

2.2. *Principios contables no obligatorios.*

La Sociedad no ha empleado principios contables no obligatorios

2.3. *Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.*

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

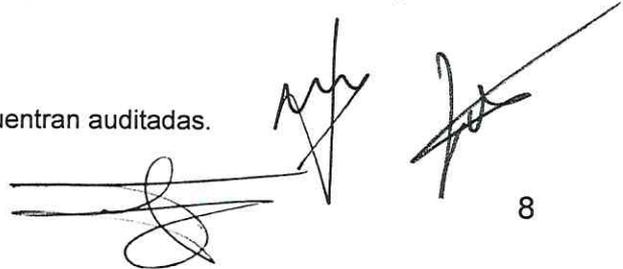
2.4. *Comparación de la información.*

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2015, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2015 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2014.

Tal y como se detalla en la nota 1, la Sociedad se constituyó el 3 de junio de 2014, por lo que el ejercicio social correspondiente al ejercicio anterior comprendió entre el 3 de junio de 2014 y el 31 de diciembre de 2014. Por lo anterior, las cuentas anuales cerradas a 31 de diciembre de 2014 corresponden a un ejercicio de 7 meses.

Por corresponder las cifras de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y de la memoria a un ejercicio de 12 meses, no son directamente comparables con las del ejercicio anterior que comprendía 7 meses.

Las cuentas anuales del ejercicio 2015 y 2014 se encuentran auditadas.



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

2.5. Elementos recogidos en varias partidas.

No se presentan elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del balance.

2.6. Cambios de criterios contables.

Durante el ejercicio 2015 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.7. Corrección de errores.

Las cuentas anuales del ejercicio 2015 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

2.8. Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2015.

3. Aplicación de resultados

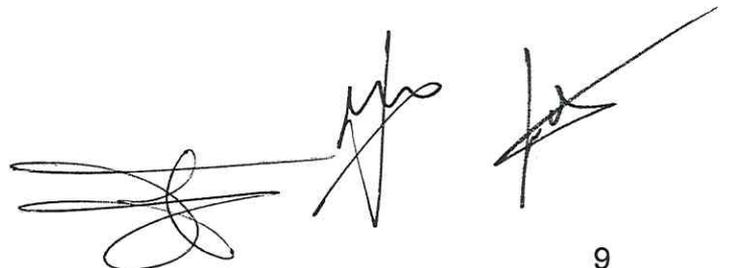
La propuesta de aplicación del resultado es la siguiente:

BASE DE REPARTO	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	499.447,86	21.020,07
TOTAL BASE DE REPARTO = TOTAL APLICACIÓN	499.447,86	21.020,07

APLICACIÓN A	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Reserva legal	49.944,79	2.102,01
Dividendos	449.503,07	18.918,06
TOTAL APLICACIÓN = TOTAL BASE DE REPARTO	499.447,86	21.020,07

La Sociedad establece un reparto de dividendos por importe de 18.918,06 euros, lo que representa el 90% del resultado, aplicando el resto a Reserva legal.

Durante el ejercicio 2015, considerando la previsión de resultados para el ejercicio, se aprobó un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2015 de 70.000 euros. Este dividendo se pago el 30 de octubre de 2015.



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

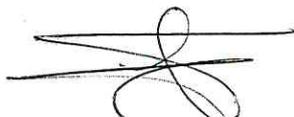
El estado contable provisional formulado por los Administradores que pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dicho dividendo es el siguiente:

(Miles de euros)	
Tesorería disponible al 30 de Septiembre de 2015	173.000,00
Previsión de cobros desde el 30 de Septiembre del 2015 hasta el 30 de Octubre de 2015	3.096.890,00
Operaciones de explotación	96.890,00
Operaciones financieras	3.000.000,00
Previsión de pagos desde el 30 de septiembre hasta el 30 de Octubre de 2015	3.108.700,00
Operaciones de explotación	43.700,00
Operaciones de Inversion	3.065.000,00
Operaciones de financiación	
Previsión de liquidez al 30 de Octubre de 2015, antes del pago del dividendo a cuenta	161.190,00
Pago del dividendo,	-70.000,00
Previsión de liquidez al 30 de Octubre 2015, después del pago del dividendo a cuenta	91.190,00
Previsión de cobros desde el 31 de Octubre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2015	436.000,00
Operaciones corrientes de explotación, financieras y de inversión	346.000,00
Operaciones no corrientes	90.000,00
Previsión de pagos desde el 31 de Octubre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2015	248.000,00
Operaciones corrientes de explotación, financieras y de inversión	248.000,00
Operaciones no corrientes	
Previsión de liquidez a 31 de Diciembre de 2015	279.190,00

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

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

- 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
- 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.
- Al menos el 80% del restos de beneficios obtenidos



4. Normas de registro y valoración

4.1. Inmovilizado material.

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares. La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones. Así como la mejor estimación del valor actual del importe contingente, no obstante, los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad, se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se incurran.

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes del inmovilizado material, se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. A tal efecto se utiliza el tipo de interés incremental del proveedor existente en el momento inicial, es decir, el tipo de interés al que el proveedor podría financiarse en condiciones equivalentes a las que resultan del importe recibido, que no será objeto de modificación en posteriores ejercicios. Cuando se trate de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

Después del reconocimiento inicial, se contabiliza la reversión del descuento financiero asociado a la provisión en la cuenta de pérdidas y ganancias y se ajusta el valor del pasivo de acuerdo con el tipo de interés aplicado en el reconocimiento inicial, o en la fecha de la última revisión. Por su parte, la valoración inicial del inmovilizado material podrá verse alterada por cambios en estimaciones contables que modifiquen el importe de la provisión asociada a los costes de desmantelamiento y rehabilitación, una vez reconocida la reversión del descuento, y que podrán venir motivados por:

- Un cambio en el calendario o en el importe de los flujos de efectivo estimados para cancelar la obligación asociada al desmantelamiento o la rehabilitación.
- El tipo de descuento empleado por la Sociedad para la determinación del valor actual de la provisión que, en principio, es el tipo de interés libre de riesgo, salvo que al estimar los

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

flujos de efectivo no se hubiera tenido en cuenta el riesgo asociado al cumplimiento de la obligación.

Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiéndose éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados por la Sociedad, se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo.

Las cuentas del inmovilizado material en curso, se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la Sociedad para sí misma.

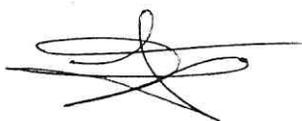
La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del 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.



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

En el ejercicio 2015 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

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, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra

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

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

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

La amortización de las inversiones inmobiliarias de forma lineal durante su vida útil se realiza en función de los siguientes años de vida útil:

	%	Años
Construcciones	2%	50

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

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 participantes 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.

En el ejercicio 2015 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados inmobiliarios.

4.3. Instrumentos financieros.

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

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

- 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. Inversiones financieras a largo y corto plazo

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

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

Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados: La Sociedad clasifica los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su reconocimiento inicial sólo si:

- con ello se elimina o reduce significativamente la no correlación contable entre activos y pasivos financieros o



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

- el rendimiento de un grupo de activos financieros, pasivos financieros o de ambos, se gestiona y evalúa según el criterio de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de inversión o de gestión del riesgo de la Sociedad.

También se clasifican en esta categoría los activos y pasivos financieros con derivados implícitos, que son tratados como instrumentos financieros híbridos, bien porque han sido designados como tales por la Sociedad o debido a que no se puede valorar el componente del derivado con fiabilidad en la fecha adquisición o en una fecha posterior. Los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran siguiendo los criterios establecidos para los activos y pasivos financieros mantenidos para negociar.

La Sociedad no reclasifica ningún activo o pasivo financiero de o a esta categoría mientras esté reconocido en el balance de situación, salvo cuando proceda calificar el activo como inversión en empresas del grupo, asociadas o multigrupo.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo.

Inversiones disponibles para la venta: son el resto de inversiones que no entran dentro de las cuatro categorías anteriores, viniendo a corresponder casi en su totalidad a inversiones financieras en capital, viniendo a corresponder casi a su totalidad a las inversiones financieras en capital, con una inversión inferior al 20%. Estas inversiones figuran en el balance de situación adjunto por su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable. En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas, normalmente el valor de mercado no es posible determinarlo de manera fiable por lo que, cuando se da esta circunstancia, se valoran por su coste de adquisición o por un importe inferior si existe evidencia de su deterioro.

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

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

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

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

4.3.2. Pasivos financieros

Los préstamos, obligaciones y similares se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Las cuentas a pagar se registran inicialmente a su coste de mercado y posteriormente son valoradas al coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

Fianzas entregadas

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

Valor razonable

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

4.3.3. Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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

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

La corrección por deterioro se aplicará siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. Se entiende por valor recuperable, el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, calculados bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizados por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera que sean generados por la empresa participada. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se tomará en consideración el patrimonio neto de la Entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

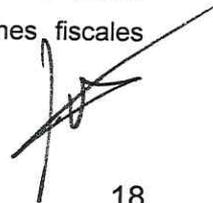
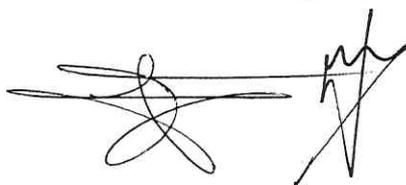
Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

4.4. Impuestos sobre beneficios.

El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se 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.



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

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 ha elevado a público mediante escritura su acuerdo de aplicación del régimen fiscal especial del impuesto sobre Sociedades definido en el artículo 8 apartado 2 de la Ley 11/2009 sobre SOCIMI.

4.5. Ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos. No obstante la Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

4.6. Provisiones y contingencias.

Las obligaciones existentes a la fecha del balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el balance como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, no supone una minoración del importe de la deuda, sin perjuicio del reconocimiento en el activo de la Sociedad del correspondiente derecho de cobro, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, registrándose dicho activo por un importe no superior de la obligación registrada contablemente.

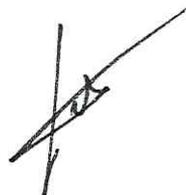
4.7. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.

Para el caso de las retribuciones por prestación definida las contribuciones a realizar dan lugar a un pasivo por retribuciones a largo plazo al personal cuando, al cierre del ejercicio, figuren contribuciones devengadas no satisfechas.

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 toma la decisión de efectuar el despido.



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

4.8. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

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

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

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

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

- c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de cuentas anuales 15ª.

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



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

5. Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente:

	Inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2014	0,00		0,00
(+) Entradas	0,00	7.689.525,87	7.689.525,87
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2014	0,00	7.689.525,87	7.689.525,87
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2015	0,00	7.689.525,87	7.689.525,87
(+) Entradas	33.547,54	20.685.869,15	20.719.416,69
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2015	33.547,54	28.375.395,02	28.408.942,56
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2014	0,00	0,00	0,00
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2014	0,00	-7.812,27	-7.812,27
F) AMORTIZACION ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2014	0,00	-7.812,27	-7.812,27
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2015	0,00	-7.812,27	-7.812,27
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2015	0,00	-88.699,73	-88.699,73
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2015	0,00	-96.512,00	-96.512,00
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2014	0,00	0,00	0,00
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2014	0,00	0,00	0,00
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2015	0,00	0,00	0,00
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2015	0,00	0,00	0,00
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2015	33.547,54	28.278.883,02	28.312.430,56

Dentro de la partida de inmovilizado material se recoge el importe a lo que asciende las obras en curso que se están realizando en alguno de los inmuebles de la sociedad.

A continuación se detalla el valor por separado de los terrenos de la construcción, de las Inversiones inmobiliarias.

	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Bienes inmuebles, por separado:		
- Valor de la construcción	8.032.422,81	939.475,63
- Valor del terreno	20.246.460,21	6.742.237,97

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

- 1.- Edificio C/Ayala 101 en Madrid, destinado al alquiler de locales comerciales y viviendas.
- 2.- Local comercial C/Segovia 8 Madrid, destinado al alquiler comercial.
- 3.- Local y sótano C/ Bravo Murillo 174, 176 y 178 de Madrid, destinado al alquiler
- 4.- Piso en C/ Des Cap Martinet 110 Bl:7 Pl:02 Pt:C Polígono 21 Parcela 285 Pouet Bahía de Talamanca Santa Eularia des Riu (ILLES BALEARS), destinado al alquiler
- 5.- Local y 4 plazas de garaje en C/ Gral. Alvarez de Castro, 26 en Madrid, destino al alquiler
- 6.- Locales en Marques de la Ensenada 16 (Centro Colón) en Madrid, destino al alquiler
- 7.- Edificio en la C/Sagasta 24, destino alquiler de viviendas y oficinas
- 8.- Edificio Industrial en la C/ Javier Ferrero, 9 en Madrid, destino alquiler de oficinas.

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

No existen costes de desmantelamiento, retiro a rehabilitación previstos para ejercicios futuros. La sociedad no ha realizado correcciones valorativas por deterioro, no existen compromisos firmes de venta de inversiones inmobiliarias, no existen bienes en régimen de arrendamiento financiero.

6. Activos financieros

a) Valor de los activos financieros, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

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

CATEGORÍAS		CLASES			
		Créditos, Derivados y Otros		TOTAL	
		Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Préstamos y partidas a cobrar		87.182,97	39.157,42	87.182,97	39.157,42
TOTAL		87.182,97	39.157,42	87.182,97	39.157,42

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:

	CLASES					
	Valores representativos de deuda		Créditos, Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Préstamos y partidas a cobrar	103,32	0,00	442.458,14	305.004,99	442.561,46	305.004,99
TOTAL	103,32	0,00	442.458,14	305.004,99	442.561,46	305.004,99

b) Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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.



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

La información sobre empresas del grupo cuando 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 en el ejercicio se detalla en los siguientes cuadros:

NIF	Denominación	Domicilio	F. jurídica	Actividades CNAE	% Capital Directo
A78049228	Brumana , S.A.	C/ Lopez de Hoyos , 10 de Madrid	S.A.	6.820	100,00%

NIF	Capital	Reservas	Resultado último ejercicio	Rdo. de explotación último ejercicio	Rdo. de operaciones interrumpidas	Valor en libros de la participación	Dividendos recibidos ejercicio 2015
A78049228	150.250,00	3.403.933,01	432.440,36	417.483,41	0,00	11.329.887,79	425.000,00

7. Pasivos financieros.

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

		CLASES			
		Derivados y otros		TOTAL	
		Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
CATEGORÍAS	Débitos y partidas a pagar	125.662,26	39.157,42	125.662,26	39.157,42
	TOTAL	125.662,26	39.157,42	125.662,26	39.157,42

La información de los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a corto plazo, clasificados por categorías es la siguiente:

		CLASES					
		Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		TOTAL	
		Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
CATEGORÍAS	Débitos y partidas a pagar	5.997.781,58	0,00	266.800,14	25.652,48	6.264.581,72	25.652,48
	TOTAL	5.997.781,58	0,00	266.800,14	25.652,48	6.264.581,72	25.652,48



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

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 último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

Vencimiento de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2015				
	Vencimiento en años			
	Uno	Dos	Más de 5	TOTAL
Deudas	5.964.841,32	98.062,26	27.600,00	6.090.503,58
Deudas con entidades de crédito	5.997.781,58	0,00	0,00	5.997.781,58
Otros pasivos financieros	-32.940,26	98.062,26	27.600,00	92.722,00
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	299.740,40	0,00	0,00	299.740,40
Proveedores	298.615,10	0,00	0,00	298.615,10
Personal	1.125,30	0,00	0,00	1.125,30
TOTAL	6.264.581,72	98.062,26	27.600,00	6.390.243,98

La sociedad a cierre del ejercicio 2015 cuenta con una póliza de crédito por importe de 6.000.000 euros y con vencimiento en 2016.

Entidades de crédito	Límite concedido	Dispuesto	Disponible
Total pólizas de crédito	6.000.000,00	5.997.781,58	2.218,42

Dicha póliza de crédito está garantizada con el inmueble de la C/Ayala.

8. Fondos propios

El capital social asciende a 30.498.830,00 euros y compuesto por 3.049.883 acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una, y que se encuentra totalmente suscrito y desembolsado a cierre del ejercicio.

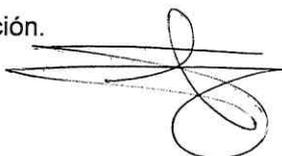
A fecha de cierre del ejercicio la sociedad tiene 120 accionistas.

Reservas

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

Prima de emisión

La Prima de emisión es de libre disposición.



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

9. Situación fiscal

Saldos con administraciones públicas

La composición de los saldos con Administraciones Públicas es:

	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
<u>Deudora</u>		
Hacienda Pública, deudora por devolución de impuestos	50.717,88	0,00
Hacienda Pública, deudora por IVA	175.607,44	152.200,30
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	0,00	10.259,23
<u>Acreedora</u>		
Hacienda Pública, acreedora por IVA	3.568,12	148.385,94
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	21.873,70	2.232,67
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	96,91	606,41

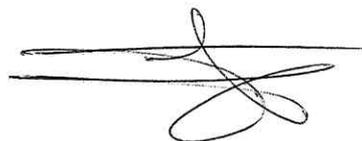
Impuestos sobre beneficios

De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regula las SOCIMIS, 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 sociedad no tiene registradas diferencias deducible e imponibles en el balance dado que no han surgido diferencia alguna en el impuesto sobre beneficios.

Otros tributos:

Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los dos últimos ejercicios, en este caso al haberse constituido la sociedad en el ejercicio 2014. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales y, con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones. Los Administradores estiman que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales tomadas en su conjunto.



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

10. Ingresos y Gastos

El detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
1. Consumo de mercaderías	0,00	0,00
2. Consumo de materias primas y otras materias consumibles	0,00	0,00
3. Cargas sociales:	9.293,08	2.481,52
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	9.293,08	2.481,52
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones	0,00	0,00
c) Otras cargas sociales	0,00	0,00
4. Otros gastos de explotación:	551.341,45	122.635,37
a) Servicios exteriores	428.094,82	78.311,18
b) Tributos	121.306,86	44.324,19
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones de operaciones comerciales	1.939,77	0,00
5. Venta de bienes y prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios y servicios	0,00	0,00
6. Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en «otros resultados»	12.131,30	0,00

El importe de las correcciones valorativas por deterioro de créditos comerciales y los fallidos es el siguiente:

	Importe
Pérdidas por deterioro de operaciones comerciales	
Pérdidas de créditos comerciales incobrables	1.939,77
Reversión del deterioro de créditos por operaciones comerciales	
Total	1.939,77

11. 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.

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

	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas
OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS EN EL EJERCICIO 2015		
Recepción de servicios	0,00	334.211,74
Dividendos y otros beneficios distribuidos	425.000,00	0,00

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

SALDOS CON OPERACIONES VINCULADAS EN EL EJERCICIO 2015	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas
A) ACTIVO NO CORRIENTE	0,00	0,00
B) ACTIVO CORRIENTE	425.000,00	0,00
2. Inversiones financieras a corto plazo	425.000,00	0,00
e. Otros activos financieros.	425.000,00	0,00
C) PASIVO NO CORRIENTE	0,00	0,00
D) PASIVO CORRIENTE	0,00	259.545,00
3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0,00	259.545,00
c. Acreedores varios	0,00	259.545,00

Durante el ejercicio anterior no se produjeron operaciones vinculadas.

Durante el presente ejercicio los miembros del órgano de administración de la Sociedad no han recibido importe alguno en concepto de remuneración.

Los administradores no han informado de ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con la Sociedad, tal y como establece el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital.

12. Otra información

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

	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Trabajadores no cualificados	1,56	1,00
Total empleo medio	1,56	1,00

13. Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

La sociedad no cuenta con gastos ni derechos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero en el ejercicio.

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

14. 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:

	2015	2014
	Importe	Importe
Periodo medio de pago a proveedores	81,44	98,81

15. Fusión ocurrida en el ejercicio 2015.

Con fecha 30 de julio de 2015 la Junta de Accionistas, aprobó la fusión por absorción de la sociedad Apartamentos Redondo, S.A. elevándose a escritura pública con fecha 9 de septiembre de 2015. Los efectos contables de la fusión se producen desde el 7 de julio de 2015. Como consecuencia de la operación de fusión, el balance a 31 de diciembre de 2015 recoge el efecto de la incorporación de los activos y pasivos de la sociedad mencionada anteriormente.

A continuación presentamos el último balance cerrado por Apartamentos Redondo:

ACTIVO		07/07/2015
ACTIVO CORRIENTES		344.015,86
II. Inmovilizado material.		301.836,39
V. Inversiones financieras a largo plazo.		43.079,47
ACTIVO CORRIENTES		100.486,61
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.		86.349,38
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		28.052,84
<i>b) Clientes por ventas y prestaciones de servicio a corto plazo</i>		28.052,84
3. Otros deudores.		58.296,54
V. Inversiones financieras a corto plazo.		(14.201,93)
VII. Efectivo y otros activo líquidos equivalentes.		28.338,66
TOTAL ACTIVO (A + B)		445.401,97
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		31/12/2015
A. PATRIMONIO NETO		230.496,98
A-1) Fondos propios.		230.496,98
I. Capital.		108.180,00
1. Capital escriturado.		108.180,00
III. Reservas.		193.823,89
VII. Resultado del ejercicio.		(71.506,91)
B. PASIVO CORRIENTES		172.117,37
II Deudas a largo plazo.		172.117,37
3. Otras deudas a largo plazo		172.117,37
C. PASIVO CORRIENTES		42.787,62
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		42.787,62
2. Otros acreedores		42.787,62
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		445.401,97

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

Por otro lado, la relación de bienes adquiridos que se han incorporado a los libros de contabilidad de Vitruvio Real Estate, SOCIMI, S.A., por un valor diferente a aquél por el que figuraban en los de Apartamentos Redondo, S.A. con anterioridad a la realización de la operación, en los libros de contabilidad de las dos entidades:

	Valor en libros de la absorbente	Valor en libros de la absorbida
Inmueble en la Calle Sagasta, 24		
Suelo	6.653.065,32	186.014,25
Construcción	4.418.274,09	485.918,12
Amortización acumulada	0,00	-370.095,98
	<u>11.071.339,41</u>	<u>301.836,39</u>

Tal y como establece la normativa contable las operaciones de fusión entre empresas que no suponen negocio, atendiendo a la definición de negocio establecido en la norma de valoración 19 del NPGC, deben contabilizarse como una adquisición de activos y, en su caso, asunción de pasivos, de acuerdo a con lo que a tal efecto disponga la citada norma.

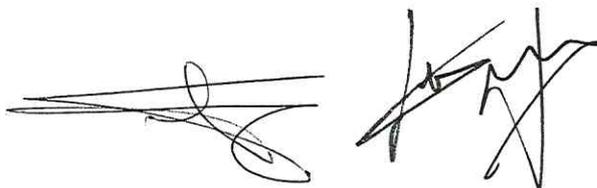
Canje de valores.

La entidad ha acometido un canje de valores por el cual ha adquirido el 70% de las acciones representativas del capital social de la entidad Brumana, S.A, que ha registrado por valor de 7.910.000 euros. Los fondos propios de dicha entidad a fecha de la adquisición eran de 3.512.726 euros

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

En cumplimiento de lo 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 2014.

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 2.102,01 Euros en su balance a 31 de diciembre de 2015. Dichas reservas proceden íntegramente de resultados obtenidos bajo el régimen especial con tributación al 0% en el ejercicio 2014. La entidad se ha constituido 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 de régimen fiscal especial.



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

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:

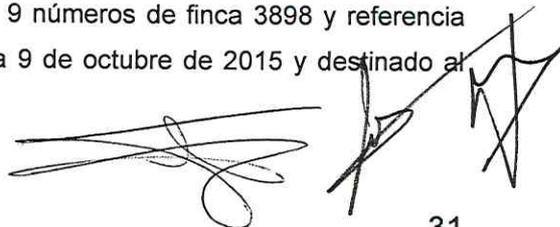
<i>Ejercicio del que proceden los resultados</i>	<i>Importe</i>	<i>Fecha de acuerdo de distribución</i>	<i>Tipo impositivo aplicado a las rentas de los que proceden</i>
2014	18.918,06	24 marzo 2015	0%

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 siguientes activos que computan dentro del 80% a que hace referencia dicho precepto:

- Edificio en Madrid, calle Ayala, 101 finca 6753 con referencia catastral 3156611VK4735E0001AM adquirido en fecha 15 de Julio de 2014 y está destinado al arrendamiento desde su adquisición.
- Local comercial en Madrid, calle Segovia, 8 numero de finca 55623 con referencia catastral 9841204VK3794B0003GH adquirido en fecha 29 de septiembre de 2014 y ya estaba destinado al arrendamiento en el momento de su adquisición.
- Local de oficinas en la calle general Alvarez de Castro, 26, de Madrid, con numero de finca 51.561 y referencia catastral 0566622VK4706F0002WG. Adquirido en fecha 25 de marzo de 2015. Ya estaba dedicado al arrendamiento en el momento de su adquisición.
- Local comercial número uno en planta baja y sótanos en la calle Bravo Murillo, números 174-176 y 178 de Madrid con numero de finca 10.512 y referencia catastral 0685336VK4708F0004PT. Adquirido en fecha 25 de marzo de 2015. Ya estaba dedicado al arrendamiento en el momento de su adquisición.
- Locales Comerciales números 6, 7 y 16B en la calle Marqués de la Ensenada, 16, números de fincas 51561, 51563 y 8760 con referencia catastral 1453017VK4715C0006RW, 1453017VK4715C0007TEy 145317VK4715C0017SP adquiridos el día 5 de mayo de 2015. Se encuentran destinados al arrendamiento desde su adquisición.
- Edificio en Madrid calle Sagasta, 24 con numero de finca 1.214 y referencia catastral 0956201VK4705F0001DB adquirido en fecha 7 de julio de 2015. Estaba dedicado al arrendamiento en el momento de su adquisición.
- Vivienda Unifamiliar en Santa Eulalia del Rio, Ibiza, Bloque 7 Urbanización Es Pouet número de finca 41.879y referencia catastral 07054A021002850021JG Adquirido el 14 de julio de 2015 y dedicado al arrendamiento desde dicha fecha.
- Edificio de oficinas en Madrid, calle Javier Ferrero, 9 números de finca 3898 y referencia catastral 3279303VK4737G0001IY. Adquirido el día 9 de octubre de 2015 y destinado al arrendamiento.

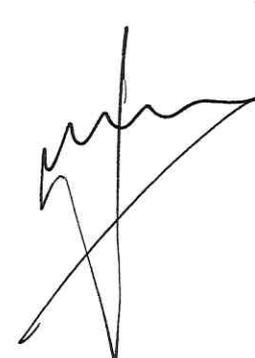
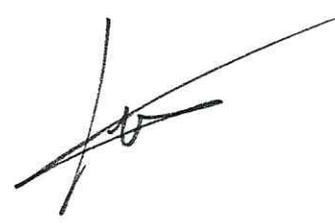


VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

A los efectos del apartado 3 del artículo 3 en relación con el 2.1 c) de la Ley 11/2009 la sociedad ha invertido en los siguientes activos que computan dentro del 80% a que hace referencia dicho precepto:

- 25.000 Acciones de la entidad Brumana, S.A. constitutivas del 100% de su capital social. Dicha entidad está dedicada al arrendamiento de inmuebles urbanos, es titular del CIF A-78049228 y se encuentra inscrita en el registro Mercantil de Madrid al Tomo 248, folio 190, hoja M-5009. Dichas acciones han sido adquiridas en fechas 15 de octubre y 11 de noviembre de 2015 por un valor total de 11.300.000 euros.

Formuladas en Madrid el 2 de febrero de 2016 y Reformuladas en Madrid el 16 de marzo de 2016

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes.A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized initial 'S' followed by a horizontal line and a vertical stroke.A handwritten signature in black ink, with a prominent vertical stroke and a horizontal line crossing it.A handwritten signature in black ink, showing a horizontal line with a small loop and a vertical stroke.