

Informe de revisión limitada

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2016

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de **VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** (en adelante la "Sociedad"), que comprenden el balance al 30 de junio de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

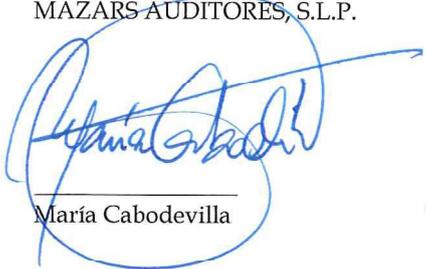
Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** al 30 de junio de 2016, y de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo sobre otras cuestiones

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

Madrid, 26 de octubre de 2016

MAZARS AUDITORES, S.L.P.



María Cabodevilla

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

MAZARS AUDITORES, S.L.P.

Año 2016 Nº 01/16/16760
SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas



VITRUVIO SOCIMI
REAL ESTATE

Estados Financieros Intermedios

del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Balance intermedio correspondiente al 30 de junio de 2016
y 31 de diciembre de 2015
(Euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2016	31/12/2015
A) ACTIVO NO CORRIENTE		49.096.973,01	39.729.501,32
I. Inmovilizado intangible	6	431.157,93	-
II. Inmovilizado material	7	-	33.547,54
III. Inversiones inmobiliarias	7	48.414.159,73	28.278.883,02
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8	-	11.329.887,79
V. Inversiones financieras a largo plazo	8	251.655,35	87.182,97
B) ACTIVO CORRIENTE		820.033,05	1.324.843,56
II. Existencias		-	4.071,57
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	255.863,20	239.711,89
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		81.279,67	13.386,57
3. Otros deudores	12	174.583,53	226.325,32
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8	-	425.000,00
V. Inversiones financieras a corto plazo	8	103,32	103,32
VI. Periodificaciones a corto plazo		558,24	13.004,50
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	563.508,29	642.952,28
TOTAL ACTIVO (A + B)		49.917.006,06	41.054.344,88
PASIVO			
A) PATRIMONIO NETO		34.306.001,43	34.638.562,17
A-1) Fondos propios	10	34.306.001,43	34.638.562,17
I. Capital		30.498.830,00	30.498.830,00
1. Capital escriturado		30.498.830,00	30.498.830,00
II. Prima de emisión		3.710.386,29	3.710.386,29
III. Reservas		49.842,81	(101,98)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(297.053,82)	-
VII. Resultado del ejercicio		343.996,15	499.447,86
VIII. (Dividendo a cuenta)		-	(70.000,00)
B) PASIVO NO CORRIENTE		15.443.415,30	125.662,26
II Deudas a largo plazo	11	13.101.358,41	125.662,26
1. Deudas con entidades de crédito		12.785.381,64	-
3. Otras deudas a largo plazo		315.976,77	125.662,26
IV. Pasivos por impuesto diferido	12	2.342.056,89	-
C) PASIVO CORRIENTE		167.589,33	6.290.120,45
III. Deudas a corto plazo	11	43,38	5.964.841,32
1. Deudas con entidades de crédito		-	5.997.781,58
3. Otras deudas a corto plazo		43,38	(32.940,26)
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11	167.545,95	325.279,13
1. Proveedores		106.590,08	298.615,10
2. Otros acreedores	12	60.955,87	26.664,03
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		49.917.006,06	41.054.344,88

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente a los periodos
de seis meses terminados el 30 de junio de 2016 y 2015
(Euros)**

	Notas	30/06/2016 (seis meses)	30/06/2015 (seis meses) (No auditado) (*)
1. Importe neto de la cifra de negocios	13	968.102,43	258.709,26
5. Otros ingresos de explotación		363,48	545,22
6. Gastos de personal	13	(12.506,54)	(15.095,73)
7. Otros gastos de explotación	13	(434.670,42)	(127.279,73)
8. Amortización del inmovilizado	6 y 7	(186.456,85)	(14.139,04)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		334.832,10	102.739,98
14. Gastos financieros	13	(62.705,77)	(1.271,05)
RESULTADO FINANCIERO		(62.705,77)	(1.271,05)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		272.126,33	101.468,93
17. Impuestos sobre beneficios	12	71.869,82	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		343.996,15	101.468,93

(*) Los saldos a 30 de junio de 2015 no fueron objeto de revisión limitada.

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2016 y 2015 (Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	30/06/2016 (seis meses)	30/06/2015 (seis meses) (No auditado) (*)
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	343.996,15	101.468,93
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	343.996,15	101.468,93

(*) Los saldos a 30 de junio de 2015 no fueron objeto de revisión limitada.

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO							
	Capital Escriturado	Prima emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio)	Resultado ejercicio	(Dividendo a cuenta)	TOTAL
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2015	8.403.000,00	-	(2.203,99)	-	21.020,07	-	8.421.816,08
I. Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto	-	-	-	-	101.468,93	-	101.468,93
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	(18.918,06)	-	(18.918,06)
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	2.102,01	-	(2.102,01)	-	-
C. SALDO FINAL DEL PERIODO DE SEIS MESES A JUNIO DE 2015 (No auditado) (*)	8.403.000,00	-	(101,98)	-	101.468,93	-	8.504.368,95
D. SALDO, FINAL DEL AÑO 2015	30.498.830,00	3.710.386,29	(101,98)	-	499.447,86	(70.000,00)	34.638.562,17
E. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2016	30.498.830,00	3.710.386,29	(101,98)	-	499.447,86	(70.000,00)	34.638.562,17
I. Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto	-	-	-	-	343.996,15	-	343.996,15
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(297.053,82)	(449.503,07)	70.000,00	(676.556,89)
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	49.944,79	-	(49.944,79)	-	-
F. SALDO FINAL DEL PERIODO DE SEIS MESES A JUNIO DE 2016	30.498.830,00	3.710.386,29	49.842,81	(297.053,82)	343.996,15	-	34.306.001,43

(*) Los saldos a 30 de junio de 2015 no fueron objeto de revisión limitada.

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo correspondiente a los períodos
de seis meses terminados el 30 de junio de 2016 y 2015
(Euros)

	Notas	30/06/2016 (seis meses)	30/06/2015 (seis meses) (No auditado) (*)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		272.126,33	101.468,93
2. Ajustes del resultado.		251.603,41	15.410,09
a) Amortización del inmovilizado (+).	6 y 7	186.456,85	14.139,04
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	13	2.440,79	-
h) Gastos financieros (+).	12	62.705,77	1.271,05
3. Cambios en el capital corriente. <i>Diferencia N - N-1</i>		(149.467,06)	(74.874,05)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		63.263,31	(13.700,61)
c) Otros activos corrientes (+/-).		12.446,26	(1.608,42)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		(225.176,63)	(59.565,02)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(62.705,77)	(1.271,05)
a) Pagos de intereses (-).	12	(62.705,77)	(1.271,05)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		311.556,91	40.733,92
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		(6.764.861,38)	(4.338.006,49)
d) Inversiones inmobiliarias.	7	(6.686.684,90)	(4.319.231,76)
e) Otros activos financieros.	8	(78.176,48)	(18.774,73)
7. Cobros por desinversiones (+).		229.833,67	229.459,13
e) Otros activos financieros.	8	74.230,87	229.459,13
h) Fusiones	17	155.602,80	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(6.535.027,71)	(4.108.547,36)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		(297.053,82)	4.023.882,90
a) Emisión de instrumentos de patrimonio.		-	4.023.882,90
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio.	10	(297.053,82)	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		6.820.583,70	-
a) Emisión		8.894.025,00	-
2. Deudas con entidades de crédito (+).	11	8.894.025,00	-
b) Devolución y amortización de		(2.073.441,30)	-
2. Deudas con entidades de crédito (-).	11	(2.073.441,30)	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		(379.503,07)	(18.918,06)
a) Dividendos (-).	3	(379.503,07)	(18.918,06)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		6.144.026,81	4.004.964,84
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/-D)		(79.443,99)	(62.848,60)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	9	642.952,28	451.719,45
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	9	563.508,29	388.870,85

(*) Los saldos a 30 de junio de 2015 no fueron objeto de revisión limitada.

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

ÍNDICE

1. Actividad de la empresa	7
1.1. <i>Presentación de la Sociedad</i>	7
1.2. <i>Régimen SOCIMI</i>	8
1.3. <i>Operaciones societarias</i>	10
2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios y notas explicativas	11
2.1. <i>Imagen fiel</i>	11
2.2. <i>Formulación estados financieros intermedios</i>	11
2.3. <i>Principios contables no obligatorios</i>	11
2.4. <i>Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre</i>	11
2.5. <i>Comparación de la información</i>	12
2.6. <i>Cambios de criterios contables</i>	12
2.7. <i>Corrección de errores</i>	12
3. Aplicación de resultados	12
4. Normas de registro y valoración	13
4.1. <i>Inmovilizado intangible</i>	13
4.2. <i>Inmovilizado material</i>	14
4.3. <i>Inversiones Inmobiliarias</i>	16
4.4. <i>Instrumentos financieros</i>	18
4.5. <i>Impuestos sobre beneficios</i>	22
4.6. <i>Ingresos y gastos</i>	24
4.7. <i>Provisiones y contingencias</i>	24
4.8. <i>Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal</i>	24
4.9. <i>Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas</i>	25
4.10. <i>Información medioambiental</i>	26
4.11. <i>Estado de flujos de efectivo</i>	26

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

5. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros	26
5.1. Riesgo de crédito.....	26
5.2. Riesgo de mercado	27
5.3. Riesgo de liquidez	28
5.4. Riesgo fiscal	28
6. Inmovilizado intangible	28
7. Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias	29
8. Activos financieros	31
9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.....	33
10. Patrimonio neto	33
11. Pasivos financieros	35
12. Situación fiscal.....	36
<i>Saldos con administraciones públicas.....</i>	36
<i>Impuestos sobre beneficios.....</i>	37
<i>Situación fiscal</i>	37
<i>Impuestos diferidos</i>	37
13. Ingresos y Gastos	38
14. Operaciones con partes vinculadas	39
15. Otra información.....	40
16. Información sobre medio ambiente	41
17. Fusiones	41
18. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009	43
19. Hechos posteriores	45

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

1. Actividad de la empresa

1.1. Presentación de la Sociedad

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

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

Con fecha 13 de agosto de 2015, se 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 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.

1.2. Régimen SOCIMI

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

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión.
 - Deberán disponer del 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.
 - Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y, (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de Información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información establecida en el artículo 11 de la Ley 11/2009.
 6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones alguno de los requisitos anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

En las presentes notas explicativas de los estados financieros intermedios, se ha añadido la Nota 18, 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.

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

1.3. Operaciones societarias

Apartamentos Redondo, S.A.

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 la 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 cuantos 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.

Brumana, S.A.

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

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

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

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

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

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

2.1. Imagen fiel

Los estados financieros intermedios se han elaborado a partir de los registros contables de la Sociedad a 30 de junio de 2016 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, modificado por el Real Decreto 1159/2010, 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.

2.2. Formulación estados financieros intermedios

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

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

2.3. Principios contables no obligatorios

La Sociedad no ha empleado principios contables no obligatorios.

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

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

- Valoración de los activos no corrientes (Nota 7): La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable, los Administradores encargan a expertos independientes de manera trimestral la realización de la valoración de las inversiones

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

- *Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.3):* La Dirección de la Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para sus inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el período con que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa a 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.

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

2.5. Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2016, las correspondientes al período anterior.

2.6. Cambios de criterios contables

Durante el ejercicio 2016 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.7. Corrección de errores

Los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2016 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados.

3. Aplicación de resultados

Con fecha 12 de mayo de 2016 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2015 con el siguiente detalle:

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

	<u>Euros</u>
<u>Base de Reparto</u>	
Beneficio del ejercicio	499.447,86
	499.447,86
<u>Aplicación</u>	
A reserva legal	49.944,79
A dividendos a cuenta	449.503,07
	499.447,86

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

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

Obligaciones al reparto de dividendos

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

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

4. Normas de registro y valoración

4.1. Inmovilizado intangible.

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 la Nota 17 (fusión por absorción de Brumana, 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. Posteriormente, se

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

valoran a su coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Las pérdidas futuras o los demás costes en que se espere incurrir como consecuencia de la combinación de negocios no son pasivos incurridos o asumidos por el adquirente a cambio del control del negocio adquirido y, por tanto, no se incluyen como parte del coste de la combinación.

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.

Los fondos de comercio se amortizan durante su vida útil, que se presumirá que es de 10 años, salvo prueba en contrario. Se analiza su potencial deterioro de valor al menos anualmente, realizando este análisis con una frecuencia superior si los cambios en las circunstancias o los eventos así lo aconsejan.

De acuerdo con lo establecido en la legislación contable y con objeto de detectar una posible pérdida de su valor, la Dirección de la Sociedad analiza y evalúa las estimaciones y proyecciones disponibles de las diferentes unidades generadoras de efectivo a las que se han asignado los fondos de comercio, determinando si el importe recuperable que se deduce de las mismas justifica el valor registrado en libros.

En el caso de que se produjera una pérdida por deterioro del valor de los fondos de comercio, ésta se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se manifiesta, no pudiéndose revertir en periodos posteriores.

4.2. 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.

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

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 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, entendiendo 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

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

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.

En el ejercicio 2015 y en los seis primeros meses de 2016 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

4.3. 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.

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

- 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. La estimación de la vida útil de las inversiones inmobiliarias, las realiza la sociedad en base a las estimaciones de expertos independientes habiéndose tomado plazos entre 35 o 50 años.

Construcciones	%	Años
	2,86% - 2%	35 - 50

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.

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

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 y en los seis primeros meses del ejercicio 2016 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados inmobiliarios.

4.4. Instrumentos financieros.

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

a) Activos financieros:

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

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
- Deudas con características especiales, y

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

- 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

4.4.1. 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
- 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.

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

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

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 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.

4.4.2. 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

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

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.

4.4.3. 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

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

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.

4.4.4. Instrumentos de patrimonio propio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, una vez deducidos todos sus pasivos.

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.

4.5. Impuestos sobre beneficios.

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

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.

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

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

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

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

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

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009 será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad 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%, 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.

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

4.6. 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 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.

4.7. 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.

4.8. 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.

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

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.

4.9. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

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

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

- a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.
- b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª.
- c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de cuentas anuales 15ª.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

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. 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.

4.11. 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; entendiéndose 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.

5. 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 y de liquidez.

5.1. 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, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

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

La exposición máxima al riesgo de crédito al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

En euros	30.06.2016	31.12.2015
Inversiones financieras a largo plazo	251.655,35	87.182,97
Créditos con administraciones públicas	135.914,39	226.325,32
Deudores comerciales	81.279,67	13.386,57
Otros deudores	38.669,14	-
Total	507.518,55	326.894,86

Actividades operativas

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

A 30 de junio de 2016 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: este epígrafe está compuesto por las fianzas de arrendamiento entregadas a la comunidad autónoma correspondiente cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

5.2. Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

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

Riesgo de inflación

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Los contratos de arrendamiento recogen cláusulas de actualización de rentas en función de la evolución real del IPC.

5.3. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias para hacer frente a sus obligaciones de pago.

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.

La Sociedad tiene contratada una póliza de crédito con un límite de 6 millones de euros que le permite ajustar la disponibilidad de tesorería a sus necesidades.

5.4. 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 y no siendo aplicable el de las SOCIMI.

6. Inmovilizado intangible

Este epígrafe recoge el fondo de comercio generado en la combinación de negocios realizada en la adquisición de la sociedad Brumana, S.A. y su posterior fusión por absorción por parte de la Sociedad (Nota 17).

El movimiento de esta partida del balance es el siguiente:

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

En euros	Fondo de comercio
COSTE	
Saldo a 31.12.2015	-
Fusión Brumana	453.850,41
Saldo a 30.06.2016	453.850,41
AMORTIZACIÓN	
Saldo a 31.12.2015	-
Dotación del ejercicio	(22.692,48)
Saldo a 30.06.2016	(22.692,48)
VNC a 31.12.2015	
	-
VNC a 30.06.2016	
	431.157,93

El fondo de comercio se amortizará en 10 años y al cierre de cada ejercicio se analizará su importe recuperable es superior a su valor neto contable. La unidad generadora de efectivo a la que se ha asignado el fondo de comercio corresponde a los inmuebles absorbidos de Brumana, S.A.

7. Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos durante los períodos 2015 y 2016 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes:

En euros	Inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias		
	Construcciones	Terrenos	Construcciones	Total
COSTE				
Saldo a 31.12.2014	-	6.742.237,97	947.287,90	7.689.525,87
Resto de entradas (adquisiciones)	33.547,54	13.507.264,24	7.178.604,91	20.685.869,15
Saldo a 31.12.2015	33.547,54	20.249.502,21	8.125.892,81	28.375.395,02
Fusión Brumana	-	8.139.603,88	5.439.204,76	13.578.808,64
Resto de entradas (adquisiciones)	-	4.364.625,57	2.322.059,33	6.686.684,90
Traspasos	(33.547,54)	-	33.547,54	33.547,54
Saldo a 30.06.2016	-	32.753.731,66	15.920.704,44	48.674.436,10
AMORTIZACIÓN				
Saldo a 31.12.2014	-	-	(7.812,27)	(7.812,27)
Dotación del ejercicio	-	-	(88.699,73)	(88.699,73)
Saldo a 31.12.2015	-	-	(96.512,00)	(96.512,00)
Dotación del ejercicio	-	-	(163.764,37)	(163.764,37)
Saldo a 30.06.2016	-	-	(260.276,37)	(260.276,37)
VNC				
VNC a 31.12.2014	-	6.742.237,97	939.475,63	7.681.713,60
VNC a 31.12.2015	33.547,54	20.249.502,21	8.029.380,81	28.278.883,02
VNC a 30.06.2016	-	32.753.731,66	15.660.428,07	48.414.159,73

Las altas del ejercicio se corresponden principalmente con los inmuebles incorporados de Brumana, S.A. tras la fusión por absorción y la adquisición del inmueble en la calle Fernández de la Hoz por 6.431 miles de euros. El valor de los inmuebles incorporados de Brumana, S.A.

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

corresponde al valor de mercado de los mismos en base a la tasación de un experto independiente.

Para la adquisición del inmueble situado en Fernández de la Hoz, y la rehabilitación del inmueble en Sagasta 24, la entidad ha obtenido un préstamo de 9 millones de euros, hipotecando el inmueble situado en Sagasta 24.

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 de local comercial
- 4.- Finca 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 para actividades publicitarias y comerciales para la presentación de colecciones, así como al uso residencial y ocasional de los modelos, empleados o directivos, incluso para posibles subarriendos.
- 5.- Local y 4 plazas de garaje en C/ Gral. Alvarez de Castro, 26 en Madrid, destino al alquiler de oficina
- 6.- Locales en Marques de la Ensenada 16 (Centro Colón) en Madrid, destino al alquiler para la actividad de restauración.
- 7.- Edificio en la C/ Sagasta 24, destino alquiler de viviendas y locales comerciales.
- 8.- Edificio Industrial en la C/ Javier Ferrero, 9 en Madrid, destino alquiler de oficinas.
- 9.- Diversas fincas en la Avda. Valladolid, 57 en Madrid, destino alquiler de viviendas.
- 10.- Local Comercial en la C/ Goya, 5-7 en Madrid, destino alquiler de oficinas
11. Local Comercial en la C/ Goya, 5 en Madrid, destino al alquiler para hostelería.
12. Oficina en la C/ Goya 7, en Madrid, destino alquiler de oficina.
- 13.- Oficinas en la C/ López de Hoyos, 10 en Madrid, destino al alquiler de oficinas
- 14.- Varias fincas en edificio en la C/ Fernández de la Hoz, 52 en Madrid, destino alquiler oficinas.

El coste de rehabilitación del edificio de Sagasta 24, 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. No existen otros costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación previstos para ejercicios futuros. La Sociedad no tiene compromisos firmes de venta de inversiones inmobiliarias, no existen elementos totalmente amortizados en uso y no existen bienes en régimen de arrendamiento financiero.

Pérdidas por deterioro

De acuerdo con la NRV 2ª del PGC y a la Resolución de 1 de marzo de 2013 no ha realizado correcciones valorativas por deterioro, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la Sociedad al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee.

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior al valor amortizado, se procede a efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión por deterioro, cuando la depreciación sea reversible.

Las variaciones de los valores de dichos activos inmobiliarios son realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2014 "RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards". El valor de los inmuebles, de acuerdo con dicho estándar, ha sido determinado por expertos valoradores independientes con fecha 30 de junio de 2016.

8. 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, clasificados por categorías es:

	En euros	Clases			
		Créditos, derivados y otros		Total	
		30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015
Categorías	Activos financieros a largo plazo				
	Préstamos y partidas a cobrar				
	Fianzas	251.655,35	87.182,97	251.655,35	87.182,97
	Subtotal	251.655,35	87.182,97	251.655,35	87.182,97
	Activos financieros a corto plazo				
	Préstamos y partidas a cobrar				
	Deudores comerciales	81.279,67	13.386,57	81.279,67	13.386,57
	Administraciones públicas deudoras	135.914,39	226.325,32	135.914,39	226.325,32
	Otros saldos	38.772,46	103,32	38.772,46	103,32
	Subtotal	255.966,52	239.815,21	255.966,52	239.815,21
Total	507.621,87	326.998,18	507.621,87	326.998,18	

Clasificación por vencimientos

Las clasificaciones por vencimiento de los activos financieros de la Sociedad se detallan en el siguiente cuadro:

En euros	30.06.16	31.12.15
	Préstamos y partidas a cobrar	Préstamos y partidas a cobrar
Hasta 1 año	255.966,52	239.815,21
Entre 1 y 2 años	225.255,35	87.182,97
Total	507.621,87	326.998,18

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Las 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. El movimiento de las fianzas ha sido el siguiente:

En euros	Saldo al 31.12.2014	Adiciones	Retiros	Saldo al 31.12.2015	Adiciones	Retiros	Saldo al 30.06.2016
Fianzas	39.157,42	68.430,67	(20.405,12)	87.182,97	175.598,98	(11.126,60)	251.655,35
Total	39.157,42	68.430,67	(20.405,12)	87.182,97	175.598,98	(11.126,60)	251.655,35

Del importe de las adiciones del ejercicio 2015, 97.422,50 euros corresponden a las fianzas incorporadas por la fusión por absorción de Brumana, S.A. por parte de la Sociedad.

b) Arrendamientos operativos

La mayoría de los contratos de arrendamiento contemplan una actualización anual de las rentas conforme a IPC (Índice de Precios de Consumo).

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 son los siguientes:

En euros	30.06.16	31.12.15
Hasta 1 año	362.472,00	353.672,00
Entre 1 y 5 años	494.234,33	319.784,60
Total	856.706,33	673.456,60

c) Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

A efectos de la presentación de estas notas explicativas 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.

A 30 de junio de 2016 la Sociedad no cuenta con participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas. A 31 de diciembre de 2015 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%

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

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

La adquisición de las acciones de Brumana, S.A. se realizó en el segundo semestre de 2015, con dos operaciones relacionadas para adquirir el 100% de la entidad:

- Un 30% del capital fue adquirido el 15 de octubre de 2015 mediante compra directa de las acciones a los antiguos accionistas de Brumana, S.A.
- El resto, el 70% del capital, fue adquirido el 11 de noviembre de 2015 mediante la ampliación de capital en la Sociedad mediante aportación no dineraria de las acciones de Brumana, S.A.

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

En euros	30.06.2016	31.12.2015
Tesorería	563.508,29	642.952,28
Total	563.508,29	642.952,28

El epígrafe de "Tesorería" recoge el saldo de cuenta corriente en entidades financieras. No existe ninguna restricción para la libre disposición de los saldos que figuran en este epígrafe del balance de situación.

10. Patrimonio neto

Capital suscrito

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. Todas las acciones están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

Al 30 de junio de 2016 los accionistas cuyo porcentaje de participación sea igual o superior al 5% son los siguientes:

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Nombre y apellido	% Part. Capital	Nº acciones
Eva Martínez Ertl	7,81%	238.138
Antonio Martínez-Cabrera de Marco	7,81%	238.138
Juan Acero-Riesgo Fernández	6,69%	204.157
Matías Ortiz de Saracho	5,61%	171.174
Resto de accionistas	71,27%	2.173.676
Autocartera	0,81%	24.600
Total	100,00%	3.049.883

Al 30 de junio de 2016 los Administradores cuyo porcentaje de participación es igual o superior al 1% son los siguientes:

Nombre y apellido	% Part. Capital	Nº acciones
Jesús Martínez-Cabrera Peláez	3,12%	95.255
Joaquín López-Chicheri Morales	2,46%	75.000
Juan Acero-Riesgo Terol	1,56%	47.524
Total	7,14%	217.779

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".

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 ejercicios 2016 y 2015 en este subepígrafe del balance adjunto. A continuación, se presenta la composición y movimientos de las distintas partidas que lo componen:

En euros	31.12.14	Aumento	31.12.15	Aumento	30.06.16
Legal y estatutarias	-	2.102,01	2.102,01	49.944,79	52.046,80
Reserva legal	-	2.102,01	2.102,01	49.944,79	52.046,80
Otras reservas	(2.203,99)	-	(2.203,99)	-	(2.203,99)
Voluntarias	(2.203,99)	-	(2.203,99)	-	(2.203,99)
Total	(2.203,99)	2.102,01	(101,98)	49.944,79	49.842,81

Prima de emisión

La Prima de emisión es de libre disposición.

Acciones propias

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Las acciones propias en poder de la Sociedad al 30 de junio de 2016 son las siguientes:

Fecha adquisición	Nº acciones	Valor nominal	Precio medio adquisición	Coste total adquisición
10.06.2016	4.600	10 €	12,08	55.547,07
16.06.2016	5.000	10 €	12,08	60.375,00
17.06.2016	15.000	10 €	12,08	181.131,75
Totales	24.600		12,08	297.053,82

Las acciones propias representan menos de un 1% del total de las acciones que componen el capital social de la Entidad.

11. Pasivos financieros

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

En euros	Clases			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015
Pasivos financieros a largo plazo				
Débitos y partidas a pagar				
Deudas con entidades de crédito	12.785.381,64	-	12.785.381,64	-
Fianzas	315.976,77	125.662,26	315.976,77	125.662,26
Subtotal	13.101.358,41	125.662,26	13.101.358,41	125.662,26
Pasivos financieros a corto plazo				
Débitos y partidas a pagar				
Deudas con entidades de crédito	-	5.997.781,58	-	5.997.781,58
Acreedores comerciales	106.633,46	265.674,84	106.633,46	265.674,84
Administraciones públicas acreedoras	59.495,08	25.538,73	59.495,08	25.538,73
Personal	1.460,79	1.125,30	1.460,79	1.125,30
Subtotal	167.589,33	6.290.120,45	167.589,33	6.290.120,45
Total	13.268.947,74	6.415.782,71	13.268.947,74	6.415.782,71

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:

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

En euros	30.06.16			31.12.15		
	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros	Total	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros	Total
Hasta 1 año	-	167.589,33	167.589,33	5.997.781,58	292.338,87	6.290.120,45
Entre 1 y 2 años	-	289.576,77	289.576,77	-	98.062,26	98.062,26
Entre 2 y 3 años	-	26.400,00	26.400,00	-	-	-
Entre 3 y 4 años	3.891.356,64	-	3.891.356,64	-	-	-
Más de 5 años	8.894.025,00	-	8.894.025,00	-	27.600,00	27.600,00
Total	12.785.381,64	483.566,10	13.268.947,74	5.997.781,58	418.001,13	6.415.782,71

Deudas con entidades de créditos

La Sociedad cuenta con una póliza de crédito con Bankinter por importe de 6.000.000 euros que a 30 de junio de 2016 tiene como fecha de vencimiento octubre de 2019. En el siguiente cuadro se detallan los saldos dispuestos y disponibles:

En euros	30.06.16	31.12.15
Límite concedido	6.000.000,00	6.000.000,00
Dispuesto	3.891.356,64	5.997.781,58
Disponibile	2.108.643,36	2.218,42

Dicha póliza de crédito está garantizada con una hipoteca sobre el inmueble de la calle Ayala.

En mayo de 2016 la Sociedad firmó un contrato de préstamo hipotecario con la entidad financiera Bankinter por un nominal de 9 millones de euros, con vencimiento a 15 años hasta mayo de 2019 y con un período de carencia de 3 años. Este préstamo está garantizado con una hipoteca sobre el inmueble de la calle Sagasta.

12. Situación fiscal

Saldo con administraciones públicas

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

Administraciones Públicas deudoras	No corriente	Corriente	30.06.16	Corriente	31.12.15
Activos por impuesto corriente	-	135.914,39	135.914,39	226.325,32	226.325,32
Total (en euros)	-	135.914,39	135.914,39	226.325,32	226.325,32

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Administraciones Públicas acreedoras	No corriente	Corriente	30.06.16	Corriente	31.12.15
Pasivos por impuestos diferidos	2.342.056,89	-	2.342.056,89	-	-
Otras deudas con Administraciones Públicas					
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	14.089,90	14.089,90	3.568,12	3.568,12
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	45.194,27	45.194,27	21.873,70	21.873,70
Organismos de la Seguridad Social	-	210,91	210,91	96,91	96,91
	-	59.495,08	59.495,08	25.538,73	25.538,73
Total (en euros)	2.342.056,89	59.495,08	2.401.551,97	25.538,73	25.538,73

Impuestos sobre beneficios

Desde el ejercicio 2014 la Sociedad tributa en régimen especial establecido en la Ley 11/2009 para las SOCIMI's. Debido al diferente tratamiento que la legislación fiscal permite para determinadas operaciones, el resultado contable difiere de la base imponible fiscal. La conciliación entre el resultado contable y la base imponible sería como se indica a continuación:

En euros	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumento	Disminución	30.06.16
Ingresos y gastos del ejercicio	343.996,15	-	343.996,15
Impuesto sobre sociedades	-	(71.869,82)	(71.869,82)
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	30.685,32	-	30.685,32
Base imponible (resultado fiscal)	374.681,47	(71.869,82)	302.811,65

Situación fiscal

Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los tres 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.

Impuestos diferidos

La Sociedad ha registrado 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:

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

En euros	30.06.16	01.01.16
Valor contable	13.501.723,60	13.578.808,64
Valor fiscal	(5.095.268,87)	(5.127.637,30)
Diferencia temporaria	8.406.454,73	8.451.171,34

La composición y movimiento de estos epígrafes del balance de situación adjunto en los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

En euros	Saldo al 31.12.15	Fusión Brumana	Registrado en la cuenta de resultados		Saldo al 30.06.16
			Adiciones	Retiros	
Pasivos por impuesto diferido					
Diferencia temporaria inmuebles Brumana	-	2.413.926,71	-	(71.869,82)	2.342.056,89
Total	-	2.413.926,71	-	(71.869,82)	2.342.056,89

13. Ingresos y Gastos

Importe neto de la cifra de negocios

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

En euros	30.06.16	30.06.15
Ingresos por arrendamientos inmuebles	946.473,57	258.709,26
Refacturación de cargas	21.628,86	(*)
Total	968.102,43	258.709,26

(*) El desglose a 30.06.2015 no está disponible.

Debe considerarse que los datos presentados no son comparativos ya que los importes del ejercicio 2015 solo incluyen los ingresos por arrendamiento de los inmuebles propiedad de la Sociedad, mientras que en 2016 se incluyen adicionalmente los ingresos por arrendamiento de los inmuebles de Brumana, S.A., tras su fusión con efectos contables 1 de enero de 2016.

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

Cargas sociales

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2016 y 2015 adjunta es la siguiente:

En euros	30.06.16	30.06.15
Seguridad social a cargo de la empresa	3.339,02	3.892,17
Otros gastos sociales	-	-
Total	3.339,02	3.892,17

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2016 y 2015 adjunta es la siguiente:

En euros	30.06.16	30.06.15
Arrendamientos	10.000,00	6.110,00
Reparaciones y mantenimiento	10.160,38	4.275,34
Servicios profesionales independientes	252.828,76	56.282,70
Primas de seguros	17.000,55	1.604,39
Servicios bancarios	2.088,75	2.855,46
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.150,00	315,63
Suministros	19.669,49	9.844,18
Cuotas comunidad de propietarios	45.401,96	4.690,58
Otros servicios	25.309,94	594,65
Servicios exteriores	383.609,83	86.572,93
Otros tributos	48.619,80	40.706,80
Pérdidas comerciales incobrables	2.440,79	-
Total	434.670,42	127.279,73

El incremento significativo de los servicios profesionales independientes corresponde principalmente a los honorarios de los asesores y expertos que han intervenido en la salida al MAB por parte de Vitruvio.

Gastos financieros

Se corresponden con los intereses devengados por la póliza de crédito y el préstamo hipotecario recibido en mayo de 2016.

14. Operaciones con partes vinculadas

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

Las transacciones con partes vinculadas a 30 de junio de 2016 y 2015 son las siguientes:

En euros	30.06.16		30.06.15	
	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas
Recepción de servicios	-	120.830,39	-	30.000,00
Total	-	120.830,39	-	30.000,00

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Los saldos mantenidos con partes vinculadas al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 son los siguientes:

En euros	30.06.16		31.12.15	
	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas
Activo corriente				
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	-	-	425.000,00	-
Total activo	-	-	425.000,00	-
Pasivo corriente				
Proveedores	-	48.642,00	-	259.454,00
Total pasivo	-	48.642,00	-	259.454,00

Información relativa a los Administradores y personal de Alta Dirección

Durante el ejercicio 2015 los Administradores de la Sociedad no han percibido remuneraciones, 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.

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

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.

15. Otra información

Los honorarios devengados en los ejercicios 2016 (MAZARS Auditores, S.L.P.) y en 2015 (Capital Auditors Consultants, S.L.) por los servicios profesionales prestados han sido los siguientes:

En euros	30.06.16	30.06.15
Por servicios relacionados con la auditoría	5.000	-
Total	5.000	-

El importe indicado en el cuadro anterior incluye la totalidad de los honorarios relativos a la revisión limitada del cierre semestral de 2016, intervención que no fue requerida en 2015, con independencia del momento de su facturación.

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

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.

16. Información sobre medio ambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

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

17. Fusiones

Fusión Brumana, S.A. en 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. Como consecuencia de la operación de fusión, el balance a 30 de junio de 2016 recoge el efecto de la incorporación de los activos y pasivos de la sociedad mencionada anteriormente.

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

ACTIVO	31/12/2015	PASIVO	31/12/2015
A) ACTIVO NO CORRIENTE	3.893.629,97	A) PATRIMONIO NETO	3.561.623,37
II. Inmovilizado material	23.256,53	A-1) Fondos propios	3.561.623,37
III. Inversiones inmobiliarias	3.772.950,94	I. Capital	150.250,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	97.422,50	1. Capital escriturado	150.250,00
B) ACTIVO CORRIENTE	233.386,64	III. Reservas	3.403.933,01
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	77.783,84	IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	(425.000,00)
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.098,54	VII. Resultado del ejercicio	432.440,36
3. Otros deudores	68.685,30	B) PASIVO NO CORRIENTE	127.224,32
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	155.602,80	II Deudas a largo plazo	127.210,24
TOTAL ACTIVO (A + B)	4.127.016,61	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

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

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).

Fusión Apartamentos Redondo, S.A. en 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 se presenta el último balance cerrado por Apartamentos Redondo:

ACTIVO	07/07/2015	PASIVO	07/07/2015
A) ACTIVO NO CORRIENTE	344.915,86	A) PATRIMONIO NETO	230.496,98
III. Inversiones inmobiliarias	301.836,39	A-1) Fondos propios	230.496,98
V. Inversiones financieras a largo plazo	43.079,47	I. Capital	108.180,00
		1. Capital escriturado	108.180,00
B) ACTIVO CORRIENTE	100.486,11	III. Reservas	193.823,89
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	86.349,38	VII. Resultado del ejercicio	(71.506,91)
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	28.052,84	B) PASIVO NO CORRIENTE	172.117,37
3. Otros deudores	58.296,54	II Deudas a largo plazo	172.117,37
V. Inversiones financieras a corto plazo	(14.201,93)	3. Otras deudas a largo plazo	172.117,37
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	28.338,66	C) PASIVO CORRIENTE	42.787,62
TOTAL ACTIVO (A + B)	445.401,97	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

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
	11.071.339,41	301.836,39

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Tal y como establece la normativa contable, las operaciones de fusión entre empresas que suponen un negocio, atendiendo a la definición de negocio establecido en la NRV 19ª del PGC, deben contabilizarse como una adquisición de activos y, en su caso, asunción de pasivos.

18. 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, las presentes notas explicativas de la Sociedad presentan la siguiente información en relación con el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

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 49.842,81 euros en su balance a 30 de junio de 2016. Dichas reservas proceden íntegramente de resultados obtenidos bajo el régimen especial con tributación al 0% con el siguiente detalle por período:

Período	Euros
Ejercicio 2014	(101,98)
Ejercicio 2015	49.944,79
Total	49.842,81

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 de 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%

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:

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Viviendas y locales comerciales	C/ Ayala, 101 (Madrid)	15.07.2014	6.753	3156611VK4735E0001AM
Local comercial	C/ Segovia, 8 (Madrid)	29.09.2014	55.623	9841204VK3794B0003GH
Oficinas y plazas de garaje	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid)	25.03.2015	20.777	0566622VK4706F0002WG
			20.776	0566622VK4706F00093BP
			20.776	0566622VK4706F0092LO
			20.776	0566622VK4706F0091KI
			20.776	0566622VK4706F0075IZ
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 (Mad)	05.05.2015	17468 17470 8760	1453017VK4715C0006RW 1453017VK4715C0007TE 145317VK4715C0017SP
Viviendas y locales comerciales	C/ Sagasta, 24 (Madrid)	09.09.2015	1.214	0956201VK4705F0001DB
Vivienda unifamiliar	Urbanización Es Pouet, Bloque 7 (S. Eulalia del Rio - Ibiza)	14.07.2015	41.879	07054A021002850021JG
Oficinas	C/ Javier Ferrero, 9 (Madrid)	09.10.2015	3.898	3279303VK4737G0001Y
Oficinas	C/ Fernández de la Hoz, 52 (Madrid)	11.05.2016	59.562	1265419VK4716E0060BR
			59.564	1265419VK4716E0061ZT
			59.576	1265419VK4716E0062XY
			59.578	1265419VK4716E00063MU
			59.590	1265419VK4716E0064QI
			59.592	1265419VK4716E0065WO
			59.604	1265419VK4716E0066EP
			59.606	1265419VK4716E0067RA
			59.618	1265419VK4716E0068TS
			59.620	1265419VK4716E0069YD
			59.632	1265419VK4716E0070RA
			59.634	1265419VK4716E0071TS
			74.716	1265419VK4716E0026ZT
			62.287	1265419VK4716E0001WO
			62.289	1265419VK4716E0001WO
			62.291	1265419VK4716E0001WO
			62.293	1265419VK4716E0001WO
62.295	1265419VK4716E0001WO			
62.297	1265419VK4716E0001WO			
62.299	1265419VK4716E0001WO			
62.301	1265419VK4716E0001WO			
62.303	1265419VK4716E0001WO			
62.305	1265419VK4716E0001WO			
62.307	1265419VK4716E0001WO			
62.309	1265419VK4716E0001WO			
62.311	1265419VK4716E0001WO			
62.313	1265419VK4716E0001WO			
62.315	1265419VK4716E0001WO			
62.317	1265419VK4716E0001WO			
62.319	1265419VK4716E0001WO			
62.321	1265419VK4716E0001WO			
62.323	1265419VK4716E0001WO			
62.325	1265419VK4716E0001WO			
62.327	1265419VK4716E0001WO			
Locales comerciales	C/ Goya, 5 bajo Izq (Madrid)	15.10.1997	94.699	1754301 VK4715D 0069JP
Trastero	C/ Goya, 7 Trastero 5 (Madrid)	05.07.2000	94.503	1754301VK4715D0006KA
Plaza garaje	Avda. Valladolid, 57/59 Pza 82 (Madrid)	26.06.1992	55.191 [1]	7960703VK3776B0085MI
Oficina	C/ Goya, 7 Entpta (Madrid)	13.06.1995	94.701	1754301 VK4715D 0028AR
Plaza garaje	Avda. Valladolid, 57/59 Pza 71 (Madrid)	23.09.1992	55.191	7960703VK3776B0085MI
Oficina	C/ Goya, 5 y 7 Entpta (Madrid)	07.04.1998	94.707	1754301 VK4715D 0029ST
Plaza garaje	Avda. Valladolid, 57/59 Pza 52 (Madrid)	23.09.1992	55.191	7960703VK3776B0085MI
Vivienda	Avda. Valladolid, 57/59 Blq III-1ªA Portal 5 (Madrid)	26.06.1992	55.133	7960703 VK3776B 0057RS
Vivienda	Avda. Valladolid, 57/59 Blq III-1ªB Portal 6 (Madrid)	26.06.1992	55.163	7960703 VK3776B 0072DZ
Vivienda	Avda. Valladolid, 57/59 Blq III-1ªC Portal 6 (Madrid)	26.06.1992	55.165	7960703 VK3776B 0073FX
Trastero	C/ General Pardiñas, 67-69 - P 57, 59 y 60 (Madrid)	22.06.1987	94.969	2562903VK4726 B0001JO

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Oficina	C/ López de Hoyos, 10- 1 Ofic 5 (Madrid)	14.02.1990	74.695	1866903VK4716H0013OX
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 1 (Madrid)	29.12.1993	74.687	1866903VK4716H 0009IZ
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 6 (Madrid)	14.02.1990	74.697	1866903VK4716H014PM
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 2 (Madrid)	05.12.1989	74.689	1866903VK4716H 0010YL
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 3 (Madrid)	29.01.1990	74.691	1866903VK4716H 0011UB
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10 -2ST pz 11 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0094BP
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-3ST pz 16 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0077OX
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10 - 2ST pz 17 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0100WG
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-2ST pz 18 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0101EH
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-3ST pz 19 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0080OX

Todos los inmuebles estaban en arrendamiento con anterioridad a que le fuera de aplicación el régimen especial.

19. Hechos posteriores

En la reunión del Consejo de Administración de fecha 27 de julio de 2016 se acordó la compra de un inmueble en la calle Infanta Mercedes de Madrid. Con fecha 28 de julio de 2016 se ha materializado la compra del inmueble por un importe de 2.240.000,00 euros y financiado mediante préstamo hipotecario por importe de 3.600.000,00 euros, utilizándose como garantía el inmueble de Goya 5-7.

Adicionalmente, en la reunión del Consejo de Administración de fecha 29 de julio de 2016 se aprobó un reparto de dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2016 de 0,039 euros brutos por acción, pagaderos a partir del 5 de agosto.

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

20. Cumplimiento de las Previsiones incluidas en el DIIM.

En relación con las previsiones del resultado de explotación incluidas en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado alternativo Bursátil, (DIIM) y en cumplimiento de lo dispuesto en la normativa aplicable, la sociedad ha preparado un documento, basado en la información incluida en los estados financieros intermedios cuyas las cifras se muestran en el siguiente cuadro,

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

<i>€ miles</i>	31.12.2016 estimado	30/06/2016	Grado de cumplimiento
Importe neto de la cifra de negocios	2.148	968	45%
Gastos de personal	-57	-13	22%
Otros gastos de explotación	-731	-386	53%
Amortización del inmovilizado	-256	-186	73%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.104	383	35%
Ingresos financieros	0	0	0%
Gastos financieros	-184	-63	34%
RESULTADO FINANCIERO	-184	-63	34%
Resultado Extraordinario	-13	23	-178%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	908	344	38%

A efectos de comparabilidad, se han agrupado en el epígrafe de resultados extraordinarios, las cifras de la cuenta de resultados correspondientes a gastos por la admisión a cotización en el MAB, que se encuentran recogidas en los estados financieros intermedios en "Otros Gastos de explotación".

Asimismo, se ha recogido en el resultado extraordinario, la cifra relativa a la partida de "Impuestos sobre beneficios" en los EEFF

Las desviaciones más significativas corresponden con los siguientes epígrafes

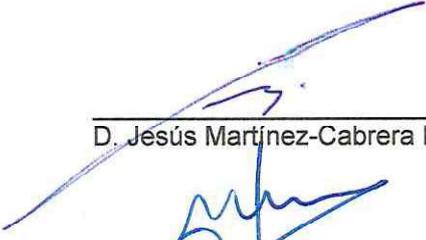
- Los gastos de personal. Los mismos han sido inferiores a los previstos, debidos a la demora en los procesos de selección efectuados.
- Dotación a la Amortización. El aumento en este epígrafe, responde a la estimación muy prudente de la vida útil de inversiones inmobiliarias cuya estimación por experto independiente aún no se ha recibido.

Asimismo, la partida de ingresos de los estados intermedios es inferior a la prevista, pero no obstante se estima la recuperación al nivel previsto al cierre del ejercicio por la adquisición de nuevos inmuebles en los últimos días del primer semestre y primeras semanas del segundo.

Como consecuencia de estas explicaciones, la Sociedad no estima necesario actualizar las proyecciones que se incluyeron en el Documento Informativo de Incorporación al MAB.

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

EL CONSEJO DE ADMINISTRACION



D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez



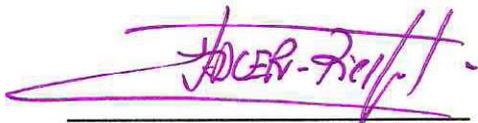
D. Sergio Olivares Requena



D. Joaquin López-Chicheri Morales



D. Ignacio Uriarte Pérez-Moreiras



D. Juan Acero-Riesgo Terol



D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras.