

Informe de revisión limitada

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios
de seis meses terminados al 30 de junio de 2018

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 2018, 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 2018, y de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

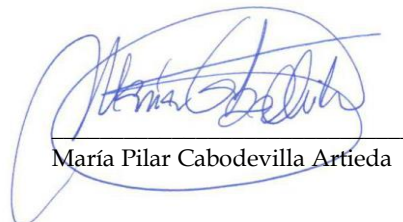
Otras cuestiones

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, 24 de octubre de 2018

MAZARS AUDITORES, S.L.P.



María Pilar Cabodevilla Artieda



VITRUVIOSOCIMI
REAL ESTATE

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018**

[Handwritten signatures and scribbles at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.]

**BALANCE INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL 30 DE JUNIO DE 2018
Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2018	31/12/2017
A) ACTIVO NO CORRIENTE		100.969.363,05	99.235.510,82
I. Inmovilizado intangible	5	3.868.597,61	4.035.257,51
2. Concesiones		2.796.938,66	2.899.890,68
4. Fondo de comercio		1.071.658,95	1.135.366,83
III. Inversiones inmobiliarias	6	96.336.732,86	94.449.747,83
1. Terrenos		57.603.430,92	57.121.337,38
2. Construcciones		34.236.412,23	34.367.124,19
3. Inversiones inmobiliarias en curso		4.496.889,71	2.961.286,26
V. Inversiones financieras a largo plazo	7	764.032,58	750.505,48
5. Otros activos financieros		764.032,58	750.505,48
B) ACTIVO CORRIENTE		4.300.729,15	1.684.321,58
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	310.060,64	373.736,07
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		47.103,77	39.721,66
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	14	114,84	114,84
3. Deudores varios		18.920,96	18.726,23
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	243.921,07	315.173,34
V. Inversiones financieras a corto plazo	7	3.382,98	2.967,79
5. Otros activos financieros		3.382,98	2.967,79
VI. Periodificaciones		73.724,59	29.899,78
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	3.913.560,94	1.277.717,94
1. Tesorería		3.913.560,94	1.277.717,94
TOTAL ACTIVO (A + B)		105.270.092,20	100.919.832,40




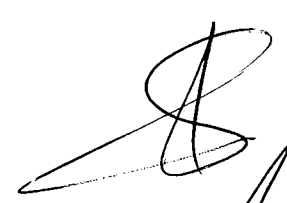


PASIVO	Notas	30/06/2018	31/12/2017
A) PATRIMONIO NETO		70.164.593,81	58.629.644,92
A-1) Fondos propios	9	70.501.874,86	58.911.950,10
I. Capital		57.396.840,00	49.066.840,00
1. Capital escriturado		57.396.840,00	49.066.840,00
II. Prima de emisión		12.942.124,76	9.693.424,76
III. Reservas		159.382,11	114.629,96
1. Legal y estatutarias		223.891,37	111.198,15
2. Otras reservas		(64.509,26)	3.431,81
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(259.317,53)	(250.667,78)
VII. Resultado del ejercicio	3	578.458,67	1.126.932,21
VII. (Dividendo a cuenta)	3	(315.613,15)	(839.209,05)
A-2) Ajustes por cambios de valor	10	(337.281,05)	(282.305,18)
II. Operaciones de cobertura		(337.281,05)	(282.305,18)
B) PASIVO NO CORRIENTE		34.097.138,95	41.091.446,92
II Deudas a largo plazo	11	32.126.381,89	38.949.295,05
2. Deudas con entidades de crédito		30.881.393,71	37.814.286,28
4. Derivados	10	337.281,05	282.305,18
5. Otros pasivos financieros		907.707,13	852.703,59
IV. Pasivos por impuesto diferido	12	1.970.757,06	2.142.151,87
C) PASIVO CORRIENTE		1.008.359,44	1.198.740,56
III. Deudas a corto plazo	11	135.669,78	407.107,71
2. Deudas con entidades de crédito		76.999,07	280.067,96
5. Otros pasivos financieros		58.670,71	127.039,75
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11	867.079,66	777.707,85
1. Proveedores		336.316,51	239.068,07
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	14	166.140,08	298.010,72
3. Acreedores varios		27.672,36	23.493,20
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		1.633,09	1.606,39
5. Pasivos por impuesto corriente	12	79.693,30	-
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	234.007,78	198.444,64
7. Anticipos de clientes		21.616,54	17.084,83
VI. Periodificaciones		5.610,00	13.925,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		105.270.092,20	100.919.832,40

2

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2018 Y 2017

(Expresado en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	30/06/2018 (seis meses)	30/06/2017 (seis meses)
1. Importe neto de la cifra de negocios	13	2.746.783,79	1.396.930,98
a) Arrendamiento de inmuebles		2.746.783,79	1.396.930,98
5. Otros ingresos de explotación		655,75	7.280,48
6. Gastos de personal		(51.420,45)	(40.949,85)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(39.411,54)	(31.532,49)
b) Cargas sociales	13	(12.008,91)	(9.417,36)
7. Otros gastos de explotación		(1.190.189,34)	(505.749,18)
a) Servicios exteriores	13	(906.521,70)	(514.096,68)
b) Tributos		(261.214,62)	(117.086,35)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	7	(20.666,82)	128.640,00
d) Otros gastos de gestión corriente		(1.786,20)	(3.206,15)
8. Amortización del inmovilizado	5 y 6	(596.770,14)	(265.861,06)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	(32.492,57)	-
a) Deterioros y pérdidas.		(83.065,38)	-
b) Resultados por enajenaciones y otras		50.572,81	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		876.567,04	591.651,37
14. Ingresos financieros		1.488,40	2.338,83
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	7	1.488,40	2.338,83
b2) De terceros		1.488,40	2.338,83
15. Gastos financieros	10 y 11	(391.298,28)	(180.095,61)
b) Por deudas con terceros		(391.298,28)	(180.095,61)
RESULTADO FINANCIERO		(389.809,88)	(177.756,78)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		486.757,16	413.894,59
20. Impuestos sobre beneficios	12	91.701,51	60.934,64
RESULTADO DEL EJERCICIO		578.458,67	474.829,23

3

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS
DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2018 Y 2017**

(Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Notas	30/06/2018	30/06/2017
		(seis meses)	(seis meses)
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	578.458,67	474.829,23
II. Por coberturas de flujos de efectivo		(140.264,10)	-
B) Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(140.264,10)	-
VII. Por coberturas de flujos de efectivo		85.288,23	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		85.288,23	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	3	523.482,80	474.829,23

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS DE 6 MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2018 Y 2017

	Capital Estructurado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
A. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016	30.498.830,00	3.710.386,29	51.353,56	(276.683,29)	591.513,49	(236.103,69)	-	34.339.296,36
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2017	30.498.830,00	3.710.386,29	51.353,56	(276.683,29)	591.513,49	(236.103,69)	-	34.339.296,36
I. Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	474.829,23	-	-	474.829,23
II. Operaciones con socios o propietarios	18.568.010,00	5.983.038,47	1.632,75	6.393,63	(532.362,14)	236.103,69	(179.129,60)	24.083.686,80
1. Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	24.551.048,47
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(296.258,45)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	1.632,75	6.393,63	-	-	(179.129,60)	8.026,38
7. Otras operaciones con socios o propietarios (fusión por absorción)	-	-	-	-	-	-	-	(179.129,60)
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	59.151,35	-	(59.151,35)	-	-	-
C. SALDO, FINAL DEL PERIODO DE SEIS MESES A JUNIO DE 2017	49.066.840,00	9.693.424,76	112.137,66	(270.289,66)	474.829,23	(839.209,05)	(179.129,60)	58.897.812,39
D. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2017	49.066.840,00	9.693.424,76	114.629,96	(250.667,78)	1.126.992,21	(839.209,05)	(282.305,18)	58.629.644,92
E. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2018	49.066.840,00	9.693.424,76	114.629,96	(250.667,78)	1.126.992,21	(839.209,05)	(282.305,18)	58.629.644,92
II. Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	578.458,67	-	(54.975,87)	523.482,80
II. Operaciones con socios o propietarios	8.330.000,00	3.248.700,00	(67.941,07)	(8.649,75)	(1.014.238,99)	523.595,90	-	11.011.466,09
1. Aumentos de capital	8.330.000,00	3.248.700,00	(75.915,91)	-	(1.014.238,99)	523.595,90	-	11.502.784,09
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(490.643,09)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	7.974,84	(8.649,75)	-	-	-	(674,91)
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	112.693,22	-	(112.693,22)	-	-	-
F. SALDO, FINAL DEL PERIODO DE SEIS MESES A JUNIO DE 2018	57.396.840,00	12.942.124,76	159.382,11	(259.317,53)	578.458,67	(315.613,15)	(337.281,05)	70.164.593,81

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2018 Y 2017

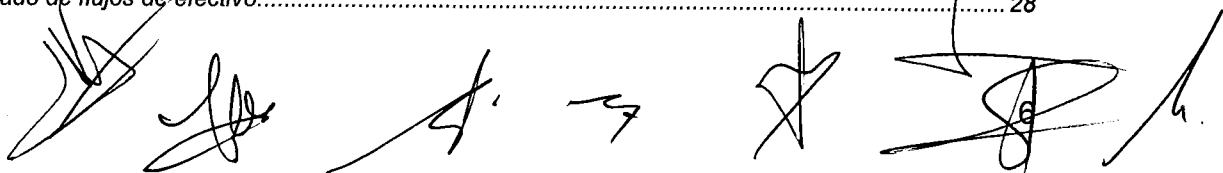
(Expresado en Euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Notas	30/06/2018 (seis meses)	30/06/2017 (seis meses)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		486.757,16	413.894,59
2. Ajustes del resultado.		1.039.739,41	443.617,84
a) Amortización del inmovilizado (+).	5 y 6	596.770,14	265.861,06
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	6 y 7	103.732,20	-
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).	6	(50.572,81)	-
g) Ingresos financieros (-).		(1.488,40)	(2.338,83)
h) Gastos financieros (+).	10 y 11	391.298,28	180.095,61
3. Cambios en el capital corriente. Diferencia N - N-1		132,12	(282.724,03)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		34.693,61	(190.355,85)
c) Otros activos corrientes (+/-).		(44.240,00)	28.153,84
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		9.678,51	(120.522,02)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(264.767,51)	(123.833,21)
a) Pagos de intereses (-).		(266.255,91)	(126.172,04)
c) Cobros de intereses (+).		1.488,40	2.338,83
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		1.261.861,18	450.955,19
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		(3.254.587,84)	(6.016.838,93)
a) Empresas del grupo y asociadas		-	(5.746.789,39)
d) Inversiones inmobiliarias.	6	(3.254.587,84)	(270.049,54)
7. Cobros por desinversiones (+).		791.472,90	132.167,66
d) Inversiones inmobiliarias.	6	805.000,00	-
e) Otros activos financieros.	7	(13.527,10)	91.059,20
h) Fusión	17	-	41.108,46
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(2.463.114,94)	(5.884.671,27)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		11.502.109,18	8.026,38
a) Emisión de instrumentos de patrimonio.	11	11.502.784,09	-
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio.	9	(60.161,73)	(13.010,89)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio.	9	59.486,82	21.037,27
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		(7.174.369,33)	6.231.710,61
a) Emisión		63.716,54	6.231.710,61
2. Deudas con entidades de crédito (+).	11	-	6.177.761,55
4. Otras Deudas(+).	11	63.716,54	53.949,06
b) Devolución y amortización de		(7.238.085,87)	-
2. Deudas con entidades de crédito (-).	11	(7.229.372,87)	-
4. Otras deudas (-).		(8.713,00)	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		(490.643,09)	(296.258,45)
a) Dividendos (-).	3	(490.643,09)	(296.258,45)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		3.837.096,76	5.943.478,54
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/-D)		2.635.843,00	509.762,46
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8	1.277.717,94	374.821,80
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	8	3.913.560,94	884.584,26

5

ÍNDICE

1. Actividad de la empresa	8
1.1. <i>Presentación de la Sociedad</i>	8
1.2. <i>Régimen SOCIMI</i>	9
1.3. <i>Operaciones societarias</i>	11
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>	12
2.3. <i>Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre</i>	12
2.4. <i>Empresa en funcionamiento</i>	13
2.5. <i>Comparación de la información</i>	13
2.6. <i>Cambios de criterios contables</i>	14
3. Aplicación de resultados	14
4. Normas de registro y valoración	15
4.1. <i>Inmovilizado intangible</i>	15
4.2. <i>Inversiones inmobiliarias</i>	16
4.3. <i>Instrumentos financieros</i>	18
4.4. <i>Instrumentos financieros derivados y coberturas contables</i>	21
4.5. <i>Impuestos sobre beneficios</i>	23
4.6. <i>Ingresos y gastos</i>	24
4.7. <i>Provisiones y contingencias</i>	25
4.8. <i>Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal</i>	25
4.9. <i>Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas</i>	26
4.10. <i>Combinaciones de negocios</i>	27
4.11. <i>Clasificación de saldos entre corriente y no corriente</i>	27
4.12. <i>Información medioambiental</i>	27
4.13. <i>Estado de flujos de efectivo</i>	28



4.14. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros	28
5. Inmovilizado intangible	30
6. Inversiones inmobiliarias	31
7. Activos financieros	35
8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.....	37
9. Fondos propios	37
10. Ajustes por cambio de valor	40
11. Pasivos financieros.....	40
12. Situación fiscal.....	43
13. Ingresos y Gastos	46
14. Operaciones con partes vinculadas.....	47
15. Otra información	49
16. Información sobre medio ambiente	50
17. Fusión ocurrida en el ejercicio 2017.....	50
18. Hechos posteriores.....	50
19. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009.....	51

Handwritten signatures and marks scattered across the bottom half of the page, including a large signature on the left, a checkmark-like mark in the center, and several other scribbles and initials on the right and bottom.

**NOTAS EXPLICATIVAS CORRESPONDIENTES A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018**

1. Actividad de la empresa

1.1. Presentación de la Sociedad

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

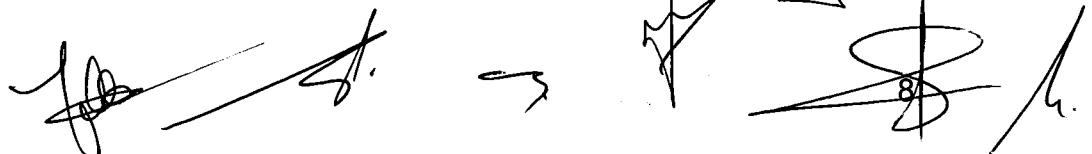
Con fecha 10 de julio de 2014, la Junta General Extraordinaria de Accionistas adoptó el acuerdo de acogerse al régimen fiscal de SOCIMI junto con el cambio de la denominación de la Sociedad, la cual pasó de denominarse 7 Vitrubio Proyectos e Inversiones, S.A. a 7 Vitruvio Proyectos e Inversiones SOCIMI,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

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

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

Constituye su objeto social:

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



naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen de distribución de beneficios y de inversión a que se refiere el artículo 3 de la ley de SOCIMI.

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

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

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

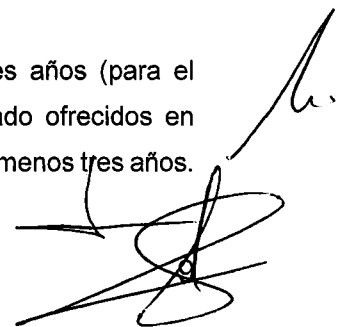
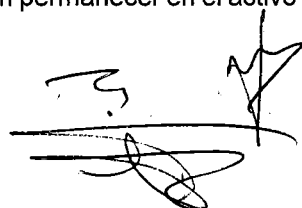
La moneda funcional con la que opera la empresa es el euro. Para la formulación de los estados financieros en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General Contable tal y como figura en el apartado 4. Normas de registro y valoración.

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

1.2. Régimen SOCIMI.

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

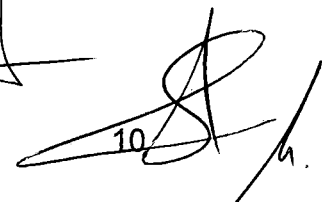
1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones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



3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o Sistema Multilateral de Negociación español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de Información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información establecida en el artículo 11 de la Ley 11/2009.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

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



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

En las presentes notas explicativas, se ha añadido la Nota 19, denominada "Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009" ya que la Sociedad ha optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, según figura en escritura de fecha 15 de julio de 2014 donde se cambió la denominación, el objeto social y los estatutos para adaptarse a las exigencias de esta Ley.

1.3. Operaciones societarias.

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

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

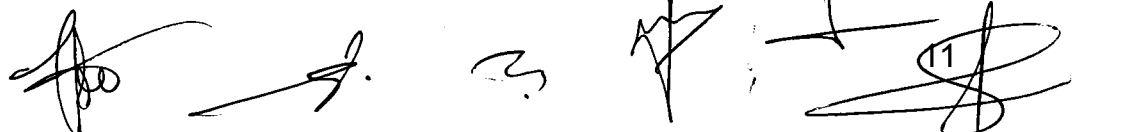
Como consecuencia de la fusión, Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. se extingue y es absorbida por Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. que adquiere en bloque a título de sucesión universal, la totalidad del patrimonio de la sociedad absorbida de conformidad con los balances de referencia para la fusión cerrados al día 31 de diciembre de 2016, quedando la sociedad absorbente plenamente subrogada en cuantos derechos y obligaciones procedan de la absorbida sin reserva, excepción ni limitación conforme a la Ley. Todo ello según resulta del acuerdo de fusión y de lo previsto en los artículos 30 y siguientes de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles. La fusión tiene efectos contables desde el 1 de junio de 2017.

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

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

2.1. Imagen fiel.

Los estados financieros intermedios han sido elaborados a partir de los registros contables de la Sociedad a 30 de junio de 2018 y se presentan de acuerdo con los principios de contabilidad y



Handwritten signatures and a stamp with the number 11.

normas de valoración generalmente aceptados establecidos en el Plan General de Contabilidad, aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, y modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como en la demás legislación mercantil vigente, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio neto y de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en la Sociedad durante el periodo.

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

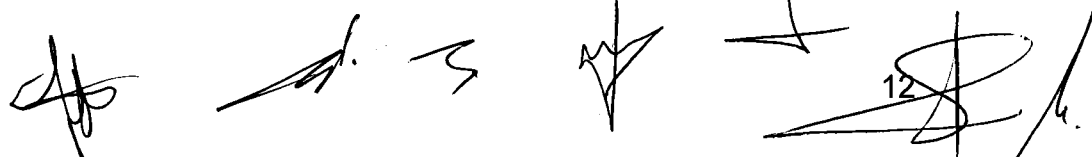
Para la preparación de determinadas informaciones incluidas en los presentes estados financieros intermedios se han utilizado estimaciones basadas en hipótesis realizadas por los Administradores de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran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

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the right and several smaller ones below.

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

A estos efectos, la Sociedad encarga periódicamente a un experto externo la valoración independiente e individualizada de sus activos inmobiliarios. El resultado de esta valoración a 30 de junio de 2018 arroja un valor de la cartera de inversiones inmobiliarias de 111.115.000 euros (a 31 de diciembre de 2017 el valor de la cartera ascendió a 108.295.000 euros).

El experto valorador aplica los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2014 "RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards".

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

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

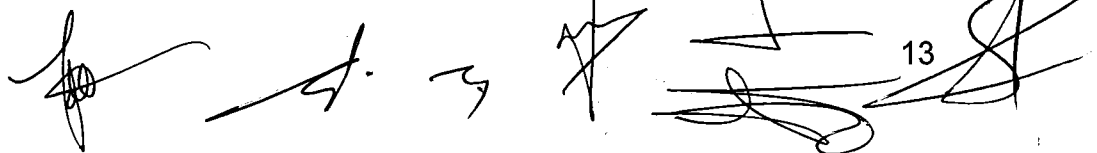
2.4. Empresa en funcionamiento.

A 30 de junio de 2018 la Sociedad presenta un patrimonio neto positivo por importe de 70.614.593,81 euros (58.629.644,92 euros a 31 de diciembre de 2017).

La Sociedad presenta a 30 de junio de 2018 un fondo de maniobra positivo de 3.292.369,71 euros (a 31 de diciembre de 2017 el fondo de maniobra era positivo por importe de 485.581,02 euros). La Entidad cuenta con pólizas de crédito con entidades financieras con vencimiento a largo plazo con saldos no dispuestos por importe de 8.437.500 euros (Nota 11). Por tanto, los Administradores de la Entidad consideran que la Sociedad tendrá capacidad suficiente para atender sus obligaciones de pago a corto plazo.

2.5. Comparación de la información.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo, además de las cifras correspondientes al período de



seis meses terminado el 30 de junio de 2018, las correspondientes al período anterior, realizadas ambas con idénticos principios contables.

2.6. Cambios de criterios contables.

Durante el ejercicio 2018 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

3. Aplicación de resultados

Con fecha 6 de junio de 2018 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2017 con el siguiente detalle:

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

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

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

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

El Consejo de Administración en reuniones celebradas los días 6 de febrero y 25 de abril de 2018 aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 por importe de 0,0062 y 0,05 euros brutos por acción respectivamente. A la fecha de formulación de estos estados intermedios dicho dividendo se encontraba totalmente distribuido. El importe se incluye en el apartado "Dividendo a cuenta", minorando el epígrafe "Fondos Propios" del capítulo "Patrimonio Neto" del balance adjunto. En reunión del Consejo de Administración celebrada el 25 de julio de 2018 también se aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 por

importe de 0,05 euros brutos por acción. El dividendo a cuenta del ejercicio 2018 pagado en 2018 ha ascendido a un importe de 600.523,95 euros (Nota 18).

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

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

Euros	06-feb-18	26-abr-18	25-jul-18
Tesorería disponible a la fecha del acuerdo	856.098,67	1.277.726,00	1.277.726,00
Previsión actividad de explotación	4.134.475,00	3.545.632,00	3.455.687,00
Previsiones de cobro hasta 31 de diciembre	(12.389.917,00)	(13.122.496,00)	(12.943.891,00)
Previsiones de pago hasta 31 de diciembre	9.701.319,00	10.382.393,00	10.525.718,00
Tesorería acumulada disponible	2.301.975,67	2.083.255,00	2.315.240,00
Dividendo a cuenta distribuido	29.679,70	285.933,45	284.910,80

4. Normas de registro y valoración

4.1. Inmovilizado intangible.

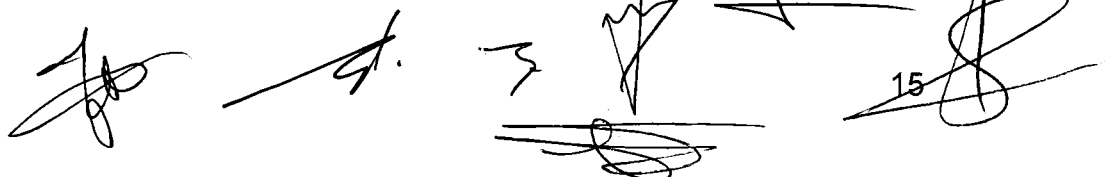
Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico. Sólo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera fiable y de los que la Sociedad estima probable obtener en el futuro beneficios o rendimientos económicos.

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

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

Concesiones administrativas

Las concesiones administrativas figuran en el balance valoradas por el importe total de los gastos incurridos para su obtención o adquisición a un tercero y son objeto de amortización lineal durante



15

el período concesional. El período concesional de la concesión administrativa vence en enero de 2032.

Fondo de Comercio

Este epígrafe del balance de situación adjunto recoge el valor del fondo de comercio adquirido en la combinación de negocios de las fusiones por absorción de Brumana, S.A. y Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A..

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

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

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

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

4.2. Inversiones inmobiliarias.

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

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

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



inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra y los costes necesarios para su adquisición.

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

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

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

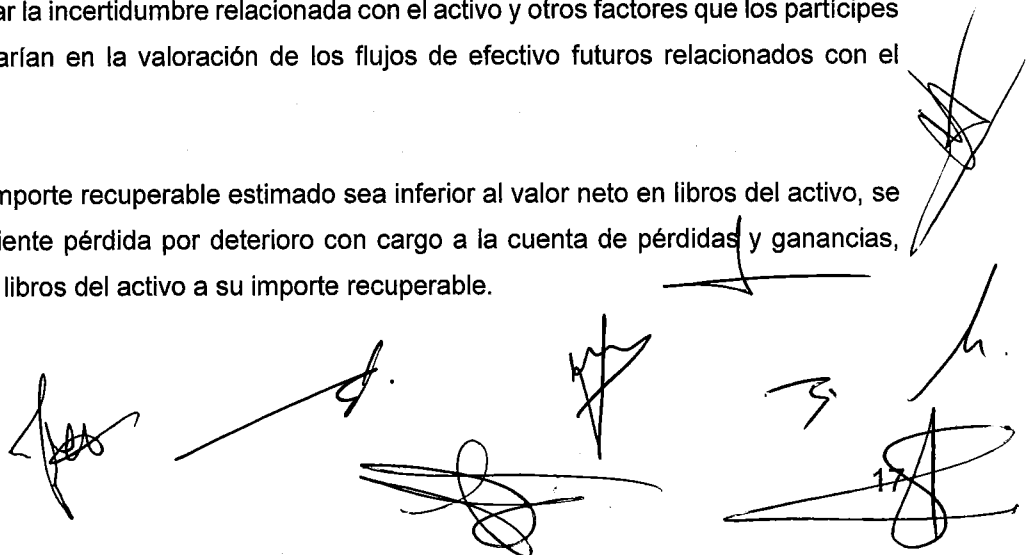
La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal durante su vida útil:

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

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

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

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



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

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

4.3. Instrumentos financieros.

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

a) Activos financieros:

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

b) Pasivos financieros:

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

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

4.3.1. Activos financieros

Handwritten signatures and a stamp at the bottom of the page. The stamp contains the number 18.

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

Fianzas: la Sociedad ha recibido del arrendatario la correspondiente fianza por un importe equivalente a dos meses de renta, en caso de que arrendamiento sea para uso distinto de vivienda, o de un mes si el arrendamiento es para uso de vivienda. Siguiendo la normativa en vigor, estas fianzas se depositan en el organismo autonómico correspondiente, en el caso de que existiese. En la Comunidad de Madrid, VITRUVIO está adscrito al Régimen Concertado, por el cual tiene que depositar el 90% de las fianzas adscritas a dicho régimen especial y no el 100% como sucede en las fianzas depositadas en Régimen General. De esta forma, se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance adjunto las fianzas recibidas del arrendatario y en el activo a largo plazo del balance aquellas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas. La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos no resulta significativa a los efectos de preparación de estos estados financieros intermedios, en consecuencia, las fianzas no se actualizan.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros-

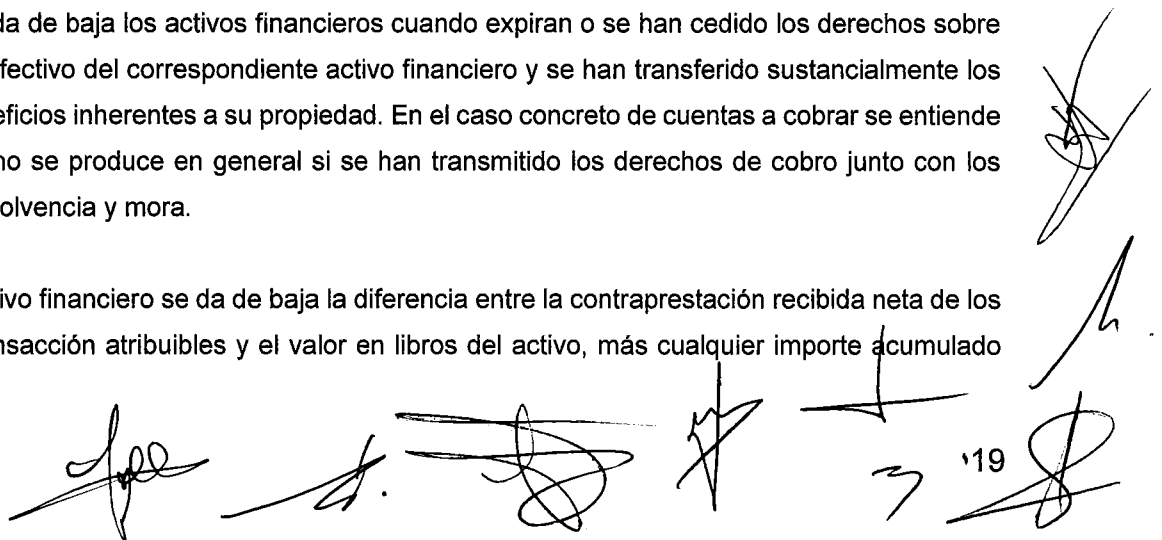
Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en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

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

Baja de activos financieros-

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

Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado

The bottom of the page features several handwritten signatures in black ink, arranged horizontally. To the right of the signatures, there is a date stamp consisting of the number '19' followed by a small circle, indicating the year of the document.

que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

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

4.3.2. Pasivos financieros

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

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

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

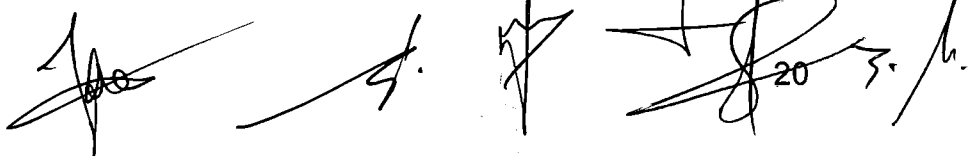
Acreedores comerciales: los acreedores comerciales de la Sociedad, con carácter general tienen vencimientos no superiores a un año y no devengan explícitamente intereses, registrándose a su valor nominal, que no difiere significativamente de su coste amortizado.

Fianzas recibidas

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

Baja de pasivos financieros-

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



Handwritten signatures and marks at the bottom of the page, including a large signature on the right and several smaller ones below.

4.3.3. Instrumentos de patrimonio propio

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

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

4.3.4. Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo

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

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

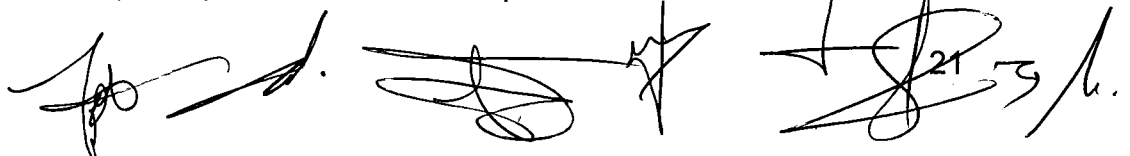
4.4. Instrumentos financieros derivados y coberturas contables

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

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

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

- Coberturas de flujos de efectivo: los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados de cobertura se registran, por la parte en que han sido altamente efectivas, y netas del efecto impositivo, en el epígrafe "Ajustes por cambios de valor" del Patrimonio Neto del balance de situación. Se considera que las coberturas han sido altamente eficaces o efectivas para aquellos derivados en los que el resultado del test de efectividad



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the right and several smaller ones below.

efectuado por la Sociedad, se encuentre entre el 80% y el 125%. La pérdida o ganancia acumulada en este epígrafe asociada al derivado se traspasa a la cuenta de pérdidas y ganancias a medida que el elemento cubierto va afectando a la cuenta de resultados de la Sociedad o en el ejercicio en que este se enajena, figurando dicho efecto en el mismo epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

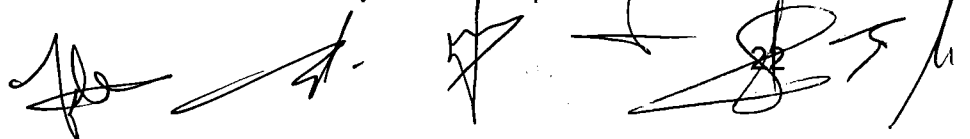
Este tipo de cobertura corresponde a aquellos derivados contratados para convertir deuda financiera de tipo de interés variable a fijo.

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

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

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

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



4.5. *Impuestos sobre beneficios.*

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

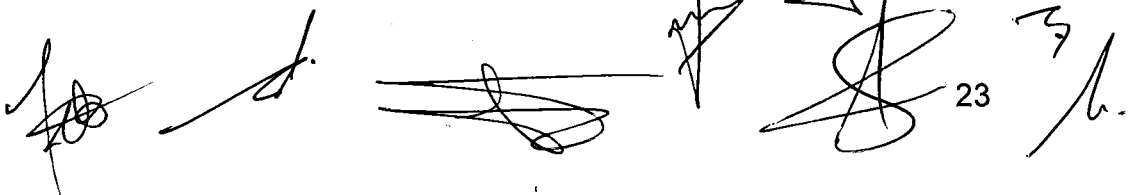
Los activos por impuestos diferidos surgen, igualmente, como consecuencia de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas.

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.

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.



23

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

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

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

4.6. Ingresos y gastos.

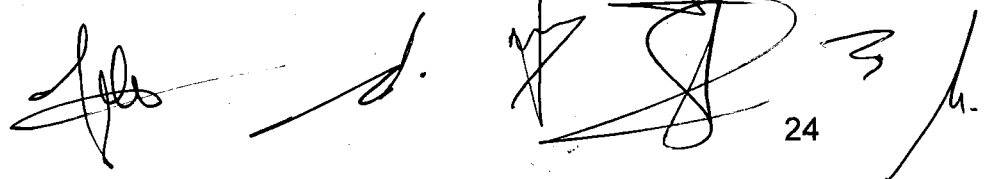
Los criterios más significativos seguidos por la Sociedad para el registro de sus ingresos y gastos son los siguientes:

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

Las ventas de bienes se reconocen como ingreso cuando se han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los mismos, el resultado de la transacción puede determinarse con fiabilidad y es probable que la Sociedad reciba los rendimientos económicos derivados de la transacción.

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

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



24

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

4.7. Provisiones y contingencias.

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

- Provisiones: obligaciones existentes a la fecha de cierre surgidas como consecuencia de sucesos pasados, sobre los que existe incertidumbre en cuanto a su cuantía o vencimiento pero de las que es probable que puedan derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad y el importe de la deuda correspondiente se puede estimar de manera fiable.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran o no, uno o más sucesos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y no cumplen los requisitos para poder reconocerlos como provisiones.

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

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

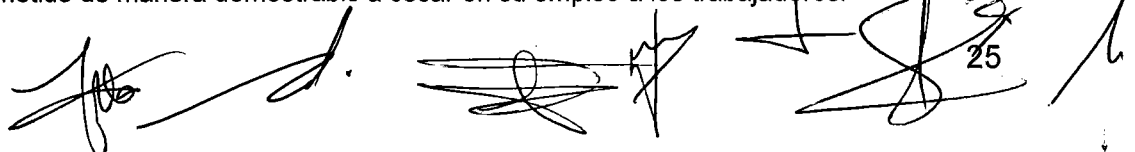
No existen pasivos contingentes conocidos.

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

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

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

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



Handwritten signatures and a date stamp '25' at the bottom of the page.

4.9. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

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

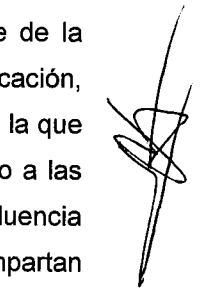
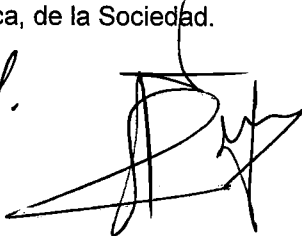
Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de Elaboración de Cuentas Anuales 13ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

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

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

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

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



3



4.10. Combinaciones de negocios.

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

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

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

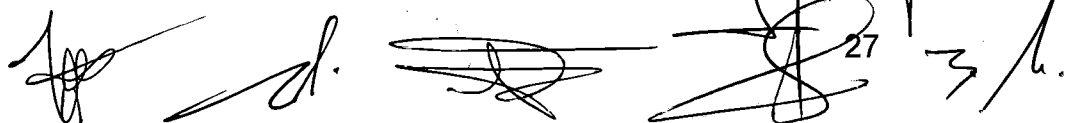
4.11. Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

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

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que los estados financieros intermedios sean formulados.

4.12. Información medioambiental.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en



Handwritten signatures and a date stamp '27' at the bottom of the page.

relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presentes notas explicativas respecto a información de cuestiones medioambientales.

4.13. Estado de flujos de efectivo.

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; 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.

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

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

4.14.1 Riesgo de crédito

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

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

La exposición máxima al riesgo de crédito al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

En euros	30.06.18	31.12.17
Inversiones financieras a largo plazo	764.032,58	750.505,48
Créditos con administraciones públicas	243.921,07	315.173,34
Deudores comerciales	47.103,77	39.721,66
Otros deudores	22.303,94	21.694,02
Clientes, empresas del grupo y asociadas	114,84	114,84
Total	1.077.476,20	1.127.209,34

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 2018 no ha habido ningún retraso de cuantía significativa en el pago de los arrendamientos de los inmuebles, que no estuviera garantizado mediante aval u otros tipos de garantías.

Actividades de inversión

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

4.14.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

La Sociedad tiene suscritos contratos de permuta de tipos para mitigar el riesgo de tipo de interés (Nota 11).

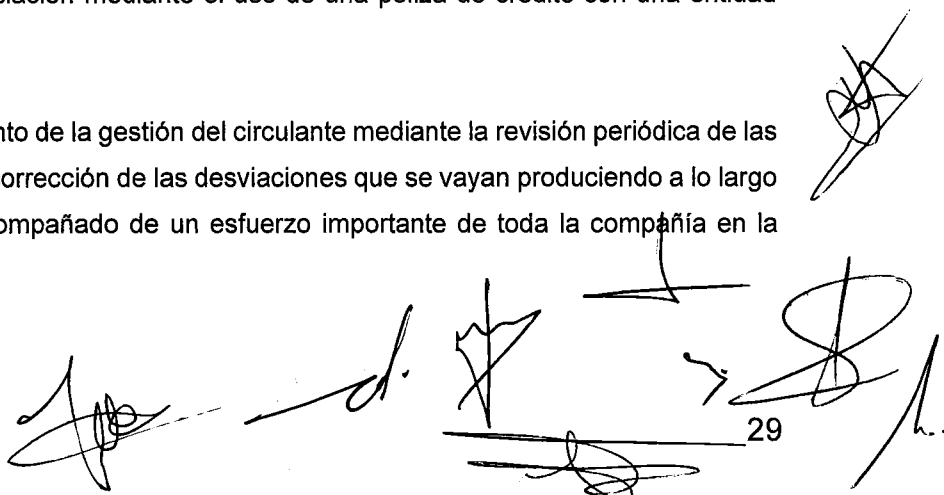
Riesgo de inflación

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

4.14.3 Riesgo de liquidez

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

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

The bottom of the page features several handwritten signatures in black ink. On the right side, there is a circular stamp with a signature inside it. The page number '29' is printed at the bottom right, near the signatures.

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. A 30 de junio de 2018 la Sociedad cumple con este límite estatutario.

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

4.14.4 Riesgo fiscal

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

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

5. Inmovilizado intangible

La composición y los movimientos habidos durante el ejercicio 2018 y 2017 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto han sido los siguientes:

	31.12.17	Altas / Dotación	30.06.18
Coste			
Concesión administrativa	3.020.612,52	-	3.020.612,52
Fondo de Comercio	1.274.156,64	-	1.274.156,64
Total	4.294.769,16	-	4.294.769,16
Amortización Acumulada			
Concesión administrativa	(120.721,84)	(102.952,02)	(223.673,86)
Fondo de Comercio	(138.789,81)	(63.707,88)	(202.497,69)
Total	(259.511,65)	(166.659,90)	(426.171,55)
Valor neto	4.035.257,51		3.868.597,61

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

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

La concesión administrativa está en garantía hipotecaria de un préstamo concedido por una entidad financiera (Nota 6).

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

Correcciones valorativas por deterioro

En base al valor obtenido en las tasaciones realizadas por experto independiente, los Administradores de la Sociedad consideran que no existe deterioro de la concesión administrativa al cierre del periodo 2018, por lo que no se ha realizado corrección valorativa alguna durante el ejercicio.

6. Inversiones inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos durante los periodos 2018 y 2017 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes:

	31.12.17	Altas / Dotación	Trasposos	Bajas / Reversión	30.06.18
Coste					
Terrenos	57.121.337,38	1.047.936,75	-	(482.777,83)	57.686.496,30
Construcciones	35.419.914,52	503.213,36	67.832,93	(279.539,73)	35.711.421,08
Inversiones inmobiliarias en curso	2.961.286,26	1.603.437,73	(67.832,93)	-	4.496.891,06
Total	95.502.538,16	3.154.587,84	-	(762.317,56)	97.894.808,44
Amortización Acumulada					
Construcciones	(1.052.790,33)	(430.110,24)	-	7.890,37	(1.475.010,20)
Total	(1.052.790,33)	(430.110,24)	-	7.890,37	(1.475.010,20)
Deterioro	-	(83.065,38)	-	-	(83.065,38)
Valor neto	94.449.747,83				96.336.732,86

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

Las altas del ejercicio 2018 se corresponden con la adquisición de un local comercial situado en Fernández de la Hoz 52, Madrid (1,5 millones de euros).

Las bajas del período de 2018 corresponden a las enajenaciones del local comercial situado en Plaza de San Bernardo (Las Palmas de Gran Canaria) y uno de los tres inmuebles de Avenida de Valladolid 52 (Madrid). La venta del primero ha supuesto unas pérdidas por importe de 19.775,32 euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Resultados por enajenaciones y otras". El inmueble provenía de la fusión con CPI, las rentas obtenidas por el arrendamiento del mismo ascienden a 4.547,34 euros y la regularización del impuesto de sociedades por no haber cumplido con el período de permanencia en régimen SOCIMI supone una cuota a pagar de 107,66 euros. La venta del inmueble y plaza de garaje aneja situado en Avenida de Valladolid ha supuesto un beneficio de 70.348,13 euros, registrado también en el epígrafe indicado anteriormente. Este inmueble ha cumplido con el período de permanencia en el régimen SOCIMI de tres años, por lo que no ha requerido ningún tipo de regularización a efectos del impuesto sobre sociedades.

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

Las bajas del ejercicio 2017 correspondieron principalmente al inmueble destinado a alquiler comercial en el Paseo de la Ciudadela 13 (Justicia 5), Valencia, proveniente de la fusión por

absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. La venta del inmueble supuso un beneficio de 9.217,42 euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado - Resultados por enajenaciones y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Este inmueble no generó rentas por arrendamiento en el período en que fue propiedad de la Sociedad.

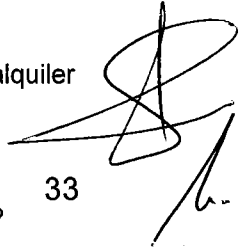
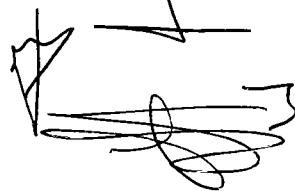
Determinadas inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas cuyos valores netos contables ascienden 62.861.599,15 y 2.796.938,66 euros, respectivamente, están en garantía hipotecaria de diversos préstamos concedidos por entidades financieras cuyo importe adeudado a 30 de junio de 2018 asciende al total de la deuda financiera (30.958.392,78 euros).

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

Tipos de inversiones inmobiliarias y destino

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

- 1.- Edificio C/ Ayala 101 en Madrid, destinado al alquiler mayoritariamente de viviendas, existiendo algunos locales comerciales.
- 2.- Local comercial C/ Segovia 8 de Madrid, destinado al alquiler comercial.
- 3.- Local y sótano C/ Bravo Murillo 174, 176 y 178 de Madrid, destinado al alquiler de local comercial.
- 4.- Piso en C/ Des Cap Martinet 110 Bl:7 Pl:02 Pt: C Polígono 21 Parcela 285 Pouet Bahía de Talamanca Santa Eularia des Riu (Illes Balears), destinado al alquiler de oficina.
- 5.- Local y 4 plazas de garaje en C/ Gral. Álvarez de Castro, 26 en Madrid, destino al alquiler de oficinas.
- 6.- Locales en C/ Marques de la Ensenada 16 (Centro Colón) en Madrid, destino al alquiler comercial.
- 7.- Edificio en la C/ Sagasta 24, destino alquiler mayoritariamente de viviendas, aunque actualmente se encuentran en fase de rehabilitación, existiendo también algunos locales comerciales.
- 8.- Edificio Industrial en la C/ Javier Ferrero, 9 en Madrid, destino alquiler de oficinas.
- 9.- Edificio en la C/ Fernández de la Hoz 52, destino alquiler de oficinas y local comercial.
10. – Locales comerciales en C/ Infanta Mercedes 31 y garajes, destino alquiler de oficinas.
11. – Trasteros en C/ General Pardiñas 67 destinados al alquiler.
12. – 5 Oficinas en la C/ López de Hoyos y plazas de garaje destinados al alquiler de oficinas.
13. – Local en C/ Goya 5 y 7 destinado al alquiler de oficinas.
14. – Local en C/ Goya 5 destinado al alquiler comercial.
15. - Local en C/ Goya 7 destinado al alquiler de oficinas.
16. – 2 viviendas y plazas de garaje en Avenida de Valladolid 57-59 destinadas al alquiler de vivienda.
17. – Local en C/ Zurbano 56, Madrid destinado al alquiler comercial
18. – Local en C/ Lagasca 80, Madrid, destinado al alquiler comercial.
19. – Edificio Comercial Parque Artea en Peruri Auzoa 33, Leioa Vizcaya, destinado al alquiler comercial.



20. – Local en C/ Gran Vía de Don Diego López de Haro 61, Bilbao destinado al alquiler comercial
21. – Local en C/ Estraunza 6, Bilbao destinado al alquiler comercial.
22. – Local en C/ Constitución 102-10, Castelldefels, Barcelona, destinado al alquiler comercial.
23. – Local en Rambla Josep Anselm Clavé 4, Cornellá de Llobregat, Barcelona, destinado al alquiler comercial.
24. – Local en Mossen Jaume Soler 5, Cornellá de Llobregat, Barcelona destinado al alquiler comercial.
25. – Local en Rambla Celler 83-85 San Cugat del Vallés, Barcelona, destinado al alquiler comercial.
26. – Local en C/ Doctor Reig 44, Viladecans Barcelona destinado al alquiler comercial
27. – Local en C/ Montecarlo 20-24, Pineda del Mar, Barcelona, destinado al alquiler comercial.
28. – Local en C/ Juan Carlos I 4, Badajoz, destinado al alquiler comercial.
29. – Local en C/ La Habana 41, Orense, destinado al alquiler comercial.
30. – Local en C/ San Torcuato 12, Zamora, destinado al alquiler comercial.
31. – Local en C/ Gran Vía 43, Salamanca, destinado al alquiler comercial.
32. – Local en Plaza Mayor Principal 53, Palencia, destinado al alquiler comercial.
33. – Nave Industrial en c/Torneros 64 Parcela 34 (P.I. Los Angeles), Getafe, Madrid, destinada al alquiler industrial.
34. – Nave Industrial en c/ Encofradores 4 (P.I. Mohedano) Finca IN-1-8 S-10, Yunquera de Henares, Guadalajara destinada al alquiler industrial.
35. – Concesión administrativa de nave industrial en Mercamadrid, Vallecas, destinada al alquiler industrial.
36. – Inmueble en Paseo Ermita del Santo 14, Madrid, destinado al alquiler de viviendas, con algunos locales comerciales.

Todos los activos inmobiliarios están situados en territorio español.

Contratos de arrendamientos

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

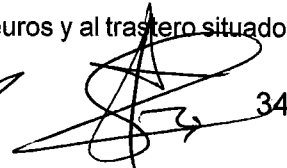
Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

Euros	30.06.18	31.12.17
Hasta un año	5.436.319,20	4.865.950,39
Entre uno y cinco años	13.986.668,79	12.962.896,94
Más de cinco años	8.657.602,70	9.056.582,39
Total	28.080.590,69	26.885.429,72

Correcciones valorativas por deterioro

En base al valor obtenido en las tasaciones realizadas por experto independiente, los Administradores de la Sociedad han considerado deteriorar aquellas inversiones inmobiliarias cuyo valor de tasación es inferior a su valor neto contable. Las correcciones valorativas corresponden al inmueble sito en calle Mayor Principal (Palencia) por importe de 71.082,55 euros y al trastero situado



34




en la calle General Pardiñas por importe de 11.982,83 euros. El deterioro de valor está registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado - Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Deterioro inversiones inmobiliarias	Euros
Saldo 31.12.2017	-
Dotación	(83.065,38)
Saldo 30.06.2018	(83.065,38)

Tributos

Los tributos que gravan el uso de los inmuebles son satisfechos por los arrendatarios. Aquellos que gravan la titularidad de los inmuebles son satisfechos por el arrendador sin perjuicio de su posible repercusión al arrendatario en el caso del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Seguros

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

Compromisos firmes de compra y venta de inmuebles

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

7. Activos financieros

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

Instrumentos financieros a largo plazo		Clases			
		Créditos, derivados y otros		Total	
		30.06.18	31.12.17	30.06.18	31.12.17
Categorías	Préstamos y partidas a cobrar	764.032,58	750.505,48	764.032,58	750.505,48
	Total	764.032,58	750.505,48	764.032,58	750.505,48

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

Instrumentos financieros a corto plazo		Clases			
		Créditos, derivados y otros		Total	
		30.06.18	31.12.17	30.06.18	31.12.17
Categorías	Préstamos y partidas a cobrar	313.443,62	376.703,86	313.443,62	376.703,86
	Total	313.443,62	376.703,86	313.443,62	376.703,86

Créditos, derivados y otros

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

	30.06.18	31.12.17
Inversiones a largo plazo		
Depósitos y fianzas	764.032,58	750.505,48
Total	764.032,58	750.505,48
Inversiones a corto plazo		
Clientes y deudores	66.139,57	58.562,73
Créditos con administraciones públicas (Nota 12)	243.921,07	315.173,34
Otros activos financieros	3.382,98	2.967,79
Total	313.443,62	376.703,86

Depósitos y fianzas

Tal como se dispone en la Nota 4.3.1, estas fianzas se encuentran asociadas a los contratos de arrendamiento con lo que el vencimiento de las mismas está asociado al vencimiento de los correspondientes contratos (Nota 6). El detalle del movimiento de los depósitos y fianzas producido durante los periodos 2018 y 2017 es el siguiente:

	31.12.17	Altas	Fusión	Bajas	30.06.18
Depósitos y fianzas	750.505,48	13.527,10	-	-	764.032,58
Total	750.505,48	13.527,10	-	-	764.032,58

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

Clientes y deudores

El epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del balance adjunto corresponde a importes a cobrar por los alquileres de los activos inmobiliarios en arrendamiento. Según se establece en los contratos con los inquilinos, el alquiler se cobra en los primeros días del mes.

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

Provisión clientes dudoso cobro	2018	2017
Saldo inicial	8.546,74	19.743,41
Dotación	20.666,82	-
Fusión	-	397.250,03
Aplicación	-	(408.446,70)
Saldo final	29.213,56	8.546,74

El deterioro de valor del saldo de clientes está registrado en el epígrafe "Otros gastos de explotación - Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

La composición de este epígrafe a 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	30.06.18	31.12.17
Cuentas corrientes a la vista	3.913.560,94	1.277.717,94
Total	3.913.560,94	1.277.717,94

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

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

Por otra parte, el saldo de la cuenta de domiciliación de las cuotas o intereses del préstamo con ABANCA es indisponible hasta que se verifica el pago mensual del mismo lo que sucede en los diez primeros días de cada mes tras pasándose, entonces, el saldo restante a una cuenta con plena disponibilidad.

9. Fondos propios

Capital suscrito

El capital social asciende a 57.396.840,00 euros y compuesto por 5.739.684 acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una, y que se encuentra totalmente suscrito y desembolsado a cierre del período. Todas las acciones están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

En fecha 1 de junio de 2017 la Junta General de Accionistas autorizó a los Administradores de la Entidad para que pudieran realizar ampliaciones de capital por un importe de 19 millones de euros, mediante la emisión de 1.900 miles de acciones de 10 euros de valor nominal, de la misma clase que las preexistentes. Los aumentos de capital se efectuarán por aportación dineraria y se llevarán a cabo sin supresión del derecho de suscripción preferente. El Consejo de Administración tiene un plazo de un año a contar desde la fecha del acuerdo para, en su caso, llevar a efecto estos aumentos de capital.

En ejecución de este acuerdo, el Consejo de administración en fecha 18 de diciembre de 2017 acordó llevar a efecto la ampliación acordada, depositando el Folleto de la emisión ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, que lo publicó el día 21 de diciembre. El día 22 se publicó el anuncio en el BORME y el día 30 de enero de 2018 se declaró concluida, circunstancia que fue comunicada, mediante la publicación de Hecho Relevante. Tras la calificación de la escritura por el registrador Mercantil de Madrid, en fecha 26 de febrero de 2018, también comunicada mediante hecho relevante, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A. de acuerdo con las facultades previstas al respecto por el Reglamento del

Mercado Alternativo Bursátil y la Circular 9/2017, en fecha de 1 de marzo de 2018, acordó incorporar al segmento de SOCIMI de dicho Mercado 833.000 acciones de 10 euros de valor nominal y una prima de emisión de 3,90 euros por acción con efectos desde el día 5 de marzo de 2018.

A fecha de 30 de junio de 2018 la Sociedad tiene 325 accionistas (206 accionistas al cierre del ejercicio 2017).

Como consecuencia de la incorporación de nuevos accionistas a la Sociedad a raíz de la fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A., solo hay un accionista que supera el 5%, Onchena, S.L.U. con el 5,42% del accionariado.

Al 30 de junio de 2018 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	1,65%	95.255
ESPV Araba eta Gasteiz Aurrezki Kutxa II	2,65%	152.111
Torrealba y Bezares, S.L	3,85%	221.147
Total	8,15%	468.513

Tal como se dispone en el artículo 5 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI, las sociedades que se encuentren reguladas bajo la norma anterior deberán contar con un capital mínimo de 5 millones de euros. Tanto a 30 de junio de 2018 como a 31 de diciembre de 2017 la Sociedad cumple con el requisito mencionado para que se le pueda aplicar el régimen fiscal especial.

Reservas

En el Estado de cambios en el patrimonio neto que forma parte de los estados financieros intermedios se detallan los saldos y movimientos agregados producidos durante los períodos de 2018 y 2017 en este subepígrafe del balance adjunto. A continuación, se presenta la composición y movimientos de las distintas partidas que lo componen:

	31.12.16	Distribución resultado	Operaciones acciones propias	31.12.17	Distribución resultado	Operaciones acciones propias	Gastos ampliación capital	30.06.18
Reserva legal	52.046,80	59.151,35	-	111.198,15	112.693,22	-	-	223.891,37
Reservas voluntarias	(693,24)	-	4.125,05	3.431,81	-	7.974,84	(75.915,91)	(64.509,26)
Total	51.353,56	59.151,35	4.125,05	114.629,96	112.693,22	7.974,84	(75.915,91)	159.382,11

Reserva Legal

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

sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

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

Reservas voluntarias

Estas reservas son de libre disposición.

Prima de emisión

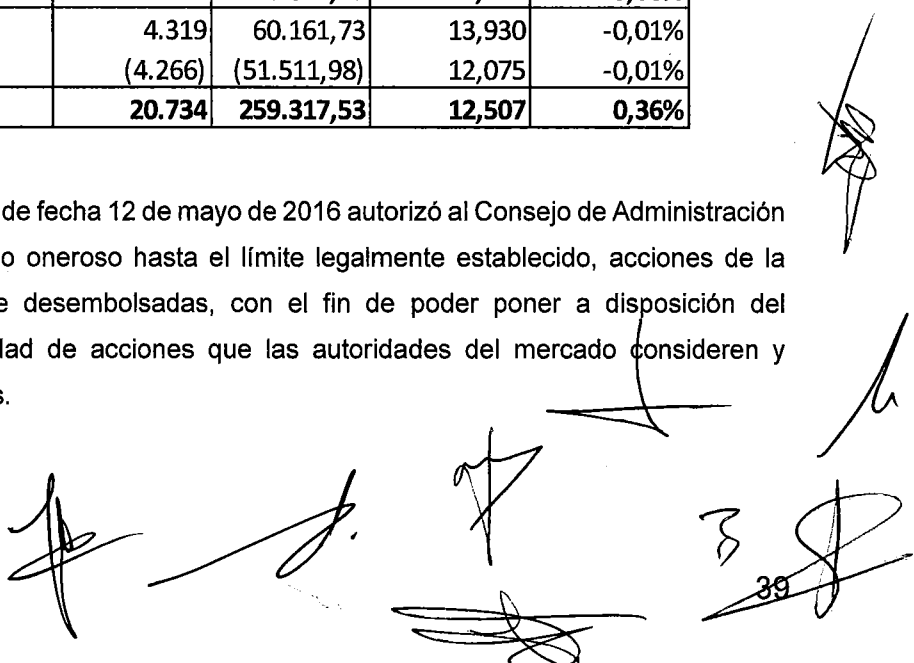
Esta partida se generó en diversas ampliaciones de capital con prima de emisión siendo las más recientes la efectuada en la aportación no dineraria por el 70% de las participaciones en Brumana, S.A. durante el ejercicio 2015, la ampliación de capital con prima de emisión llevada a cabo en el proceso de fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario S.A. (5.251.986 euros), la ampliación de capital por compensación de créditos por la compra del inmueble situado en el Paseo de la Ermita del Santo (Madrid) (731.052,47 euros), estas dos últimas operaciones en el ejercicio 2017, y, más recientemente, en marzo de 2018 tras la última ampliación de capital con una prima de emisión de 3.248.700 euros. La prima de emisión es de libre disposición.

Acciones propias

Los movimientos habidos durante los períodos 2018 y 2017 con acciones propias de la Sociedad han sido los siguientes:

	Número de acciones	Euros	Precio medio	% capital
A 31 de diciembre de 2016	22.913	276.683	12,075	0,01
Adquisiciones	1.000	13.010,89	13,011	0,00%
Enajenaciones	(3.232)	(39.026,40)	12,075	-0,01%
A 31 de diciembre de 2017	20.681	250.667,78	12,121	0,68%
Adquisiciones	4.319	60.161,73	13,930	-0,01%
Enajenaciones	(4.266)	(51.511,98)	12,075	-0,01%
A 30 de junio de 2018	20.734	259.317,53	12,507	0,36%

La Junta General de Accionistas de fecha 12 de mayo de 2016 autorizó al Consejo de Administración para que pueda adquirir, a título oneroso hasta el límite legalmente establecido, acciones de la Sociedad que estén totalmente desembolsadas, con el fin de poder poner a disposición del proveedor de liquidez la cantidad de acciones que las autoridades del mercado consideren y propiciar la liquidez de los títulos.



Los resultados de los ejercicios 2018 y 2017 obtenidos en las transacciones de acciones propias por la Sociedad ascendieron a un beneficio de 7.974,84 y 4.125,05 euros, respectivamente, que se registraron en el epígrafe "Otras Reservas" del Patrimonio Neto.

10. Ajustes por cambio de valor

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

	31.12.17	Altas	Transferencia a resultados	30.06.18
Derivado (permuta tipo de interés)	(282.305,18)	(140.264,10)	85.288,23	(337.281,05)

	31.12.16	Fusión	Altas	Transferencia a resultados	31.12.17
Derivado (permuta tipo de interés)	-	(179.129,60)	(120.594,90)	17.419,32	(282.305,18)

El valor de los derivados está registrado a su valor razonable a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017.

11. Pasivos financieros.

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

	Deudas a Largo Plazo	Deudas a Corto Plazo	Saldo 30.06.18
Deudas con entidades de crédito			
Préstamos hipotecarios	30.881.393,71	76.999,07	30.958.392,78
Derivados	337.281,05	-	337.281,05
Otros pasivos financieros			
Depósitos y fianzas	907.707,13	-	907.707,13
Proveedores de inmovilizado	-	23.797,47	23.797,47
Otros pasivos	-	34.873,24	34.873,24
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	867.079,66	867.079,66
Total	32.126.381,89	1.002.749,44	33.129.131,33

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

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

- Préstamo concedido por Bankinter en mayo de 2016 por un principal de 9 millones de euros, con un período de carencia en el pago de principal hasta mayo de 2019, con amortización mensual hasta mayo de 2031 y con un tipo de variable referenciado al Euribor a 12 meses más 1,70 puntos porcentuales. Los intereses devengados en el período 2018 ascienden a 76.500 euros (193.427,30 euros en 2017). La garantía hipotecaria de este préstamo es el inmueble situado en la calle Sagasta 24 (Madrid) y adicionalmente la cesión de rentas de alquiler.
- Préstamo concedido por Bankia en agosto de 2016 por un principal de 3,6 millones de euros, con un período de carencia en el pago de principal hasta agosto de 2019, con amortización mensual hasta julio de 2031 y con un tipo de variable referenciado al Euribor a 6 meses más 1,70 puntos porcentuales. Los intereses devengados en el período 2018 ascienden a 30.600 euros (66.774,13 euros en 2017). La garantía hipotecaria de este préstamo es el inmueble situado en la calle Goya 5-7 (Madrid).
- Préstamo concedido por Abanca: tras la fusión de la absorbida Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A., en el balance de la Sociedad se integraban diversos préstamos los cuales fueron refinanciados con fecha 30 de noviembre de 2017 con un único préstamo con la entidad Abanca. El importe de principal del nuevo préstamo asciende a 19 millones de euros, con un período de carencia de pago del principal hasta diciembre de 2019, con amortizaciones mensuales hasta diciembre de 2031 y un tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR a 12 meses más 1 punto porcentual. Los intereses devengados en el período 2018 ascienden a 138.955,87 euros (15.833,33 euros en 2017), siendo la cuantía de 42.372,54 euros gasto financiero por imputación de los gastos de formalización de deudas en base al tipo de interés efectivo. La garantía hipotecaria de este préstamo está formada por varios inmuebles situados en Madrid, Vizcaya, Badajoz, Orense y Palencia.

Al cierre del periodo 2018 los intereses devengados y no vencidos de los diferentes préstamos ascienden a 20.613,36 euros (31.951,24 euros en 2017), registrado en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" del pasivo corriente del balance adjunto.

Handwritten signatures and a stamp with the number 41.

Póliza de crédito con entidades financieras

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

Entidad financiera	Límite de crédito	Saldo dispuesto		Vencimiento	Tipo de interés	Intereses devengados		Garantía Hipotecaria
		31.12.2017	30.06.18			2.017	2.018	
Bankinter	6.000.000,00	4.485.146,43	-	31/10/2019	Euribor 12 meses + 1,70%	85.210,4	11.538,3	Ayala 101
Santander	2.437.500,00	2.678.736,38	-	30/06/2023	0,53%	60.210,1	3.674,9	Nave Yunquera Henares
Total	8.437.500,00	7.163.882,81	-			145.420,55	15.213,18	

Durante el ejercicio la Sociedad ha empleado la ampliación de capital en cancelar las situaciones acreedoras generadas por estas pólizas de crédito.

Derivados

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

Tipo Derivado	Nocional	Valor razonable 30.06.18	Interés variable	Interés fijo	Elemento cubierto	Vencimiento
<u>Cobertura de flujos</u>						
Permuta	1.743.181,82	(16.800,81)	Euribor 3M	0,47%	Préstamos de Bankinter y	10/12/2019
Permuta	1.556.390,77	(19.507,32)	Euribor 3M	0,49%	Bankia y Póliza de crédito	10/06/2020
Permuta	5.921.269,54	(108.020,32)	Euribor 12M	0,86%	Bankinter	23/12/2020
Permuta	19.000.000,00	(192.952,60)	Euribor 12M	0,90%	Préstamo Abanca	01/12/2026
TOTAL	28.220.842,13	(337.281,05)				

Fianzas recibidas

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

Clasificación por vencimientos

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

	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros	Total a 30.06.2018
Hasta 1 año	76.999,07	58.670,71	135.669,78
Entre 1 y 2 años	1.514.532,16	210.106,17	1.724.638,33
Entre 2 y 3 años	2.396.418,51	57.566,89	2.453.985,40
Entre 3 y 4 años	2.434.843,93	101.338,35	2.536.182,28
Entre 4 y 5 años	2.473.783,06	104.657,14	2.578.440,20
Más de 4 años	22.061.816,05	434.038,58	22.495.854,63
Total	30.958.392,78	966.377,84	31.924.770,62



	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros	Total a 31.12.2017
Hasta 1 año	280.067,96	127.039,75	407.107,71
Entre 1 y 2 años	5.195.704,03	113.397,85	5.309.101,88
Entre 2 y 3 años	2.491.543,16	258.557,12	2.750.100,28
Entre 3 y 4 años	2.662.670,54	65.725,13	2.728.395,67
Entre 4 y 5 años	2.701.406,57	26.346,60	2.727.753,17
Más de 5 años	24.762.961,98	388.676,89	25.151.638,87
Total	38.094.354,24	979.743,34	39.074.097,58

12. Situación fiscal

Saldos con administraciones públicas

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

	No Corriente	Corriente	30.06.18
Deudora			
Hacienda Pública, deudora por retenciones practicadas	-	1.870,67	1.870,67
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	242.050,40	242.050,40
Total	-	243.921,07	243.921,07
Acreeedora			
Pasivos por impuesto diferido	1.970.757,06	-	1.970.757,06
Pasivo por impuesto corriente		79.693,30	79.693,30
Hacienda Pública, acreedora por IS	-	45.542,18	45.542,18
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	128.707,51	128.707,51
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	58.346,93	58.346,93
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	1.411,16	1.411,16
Total	1.970.757,06	313.701,08	2.284.458,14

	No Corriente	Corriente	31.12.17
Deudora			
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	315.173,34	315.173,34
Total	-	315.173,34	315.173,34
Acreeedora			
Pasivos por impuesto diferido	2.142.151,87	-	2.142.151,87
Hacienda Pública, acreedora por IS	-	45.542,18	45.542,18
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	151.841,75	151.841,75
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	1.060,71	1.060,71
Total	2.142.151,87	198.444,64	2.340.596,51

Situación fiscal:

Se encuentran abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación a la Sociedad por sus actividades.

Durante el ejercicio 2017 la Administración Tributaria ha realizado una comprobación limitada de las autoliquidaciones del Impuesto sobre el Valor Añadido del ejercicio 2016 a efectos de proceder a su

43

devolución. La resolución del procedimiento no ha puesto de manifiesto ningún tipo de incidencia, habiéndose procedido a la devolución en el primer trimestre de 2018.

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

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

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

Impuestos sobre beneficios

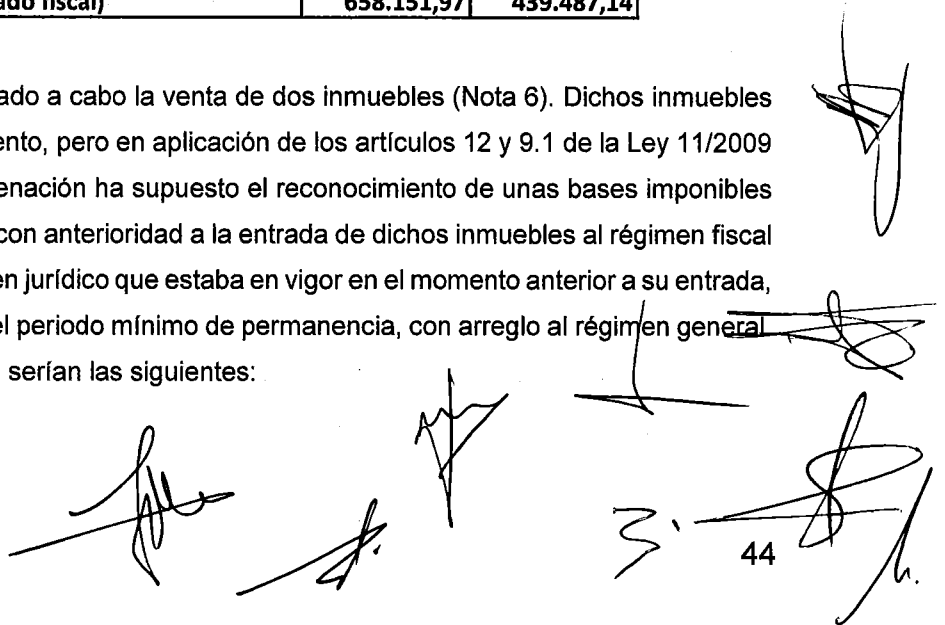
La Sociedad se acogió al régimen fiscal especial SOCIMI el 15 de julio de 2014, con efecto retroactivo 1 de enero de 2014. De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las SOCIMI, el tipo de gravamen que se adopta para el Impuesto de Sociedades de las entidades que hayan optado por la aplicación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

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

	30.06.18	30.06.17
Ingresos y gastos del ejercicio	578.458,67	474.829,23
Impuesto sobre sociedades	(91.701,51)	(60.934,64)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporarias		
Amort. dif. valoración inmuebles Brumana	171.394,81	25.592,55
Base imponible (resultado fiscal)	658.151,97	439.487,14

En el primer semestre, se ha llevado a cabo la venta de dos inmuebles (Nota 6). Dichos inmuebles estaban destinados al arrendamiento, pero en aplicación de los artículos 12 y 9.1 de la Ley 11/2009 que regula a las SOCIMI, la enajenación ha supuesto el reconocimiento de unas bases imponibles por la parte de rentas generadas con anterioridad a la entrada de dichos inmuebles al régimen fiscal especial con aplicación del régimen jurídico que estaba en vigor en el momento anterior a su entrada, o en el caso de incumplimiento del periodo mínimo de permanencia, con arreglo al régimen general.

La base imponible y cuota líquida serían las siguientes:



En euros	30.06.2018
Base imponible	318.773,19
Tipo impositivo	25%
Cuota líquida	79.693,30

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

	30.06.18	30.06.17
Cuota líquida	(79.693,30)	-
Variación impuestos diferidos	171.394,81	60.934,64
Beneficio (gasto) por impuesto sobre sociedades	91.701,51	60.934,64

El ingreso por impuesto registrado tanto en 2018 como en 2017 corresponde a la reversión del pasivo por impuesto diferido registrado con la fusión por absorción de la sociedad Brumana, S.A.

Activos y pasivos por impuesto diferido

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

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

Régimen Fiscal Especial previsto para la Fusiones

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

La Sociedad decidió ejercer la opción del Régimen Fiscal Especial previsto para la Fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos y Canje de Valores, del Capítulo VII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, con motivo de la operación de fusión por absorción mencionada anteriormente. En la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016 y 2015 la Entidad incluyó la información referente a esta operación que requiere la normativa fiscal.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the middle, and several initials and marks on the right side, including a large 'X' mark and the number '45'.

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

Con fecha 11 de septiembre de 2017 ha resultado inscrita en el registro Mercantil de Madrid la escritura de fusión de VITRUVIO y Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. acordada por las juntas generales de ambas sociedades el día 1 de junio de 2017. Dicha operación se ha acogido al régimen especial del Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades de 27 de noviembre. En la memoria de las cuentas anuales relativas al ejercicio económico 2017 se incluyeron las menciones exigidas por el artículo 86 de la citada Ley.

13. Ingresos y Gastos

Importe neto de la cifra de negocio

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

INGRESOS	30.06.18	30.06.17
Arrendamiento de inmuebles	2.545.300,21	1.295.224,92
Refacturación de cargas	201.483,58	101.706,06
Totales	2.746.783,79	1.396.930,98

Debe considerarse que los datos presentados no son comparables debido al fuerte crecimiento de la cartera de inmuebles en arrendamiento que experimentó la Sociedad por la fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. en el segundo semestre de 2017. Los ingresos por arrendamiento que han conllevado esta operación han supuesto 1.497.841,99 euros por arrendamiento de inmuebles en el primer semestre de 2018.

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

Cargas sociales

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los periodos 2018 y 2017 adjunta es la siguiente:

CARGAS SOCIALES	30.06.18	30.06.17
Seguridad social a cargo de la empresa	11.638,43	9.132,36
Otros gastos sociales	370,48	285,00
Totales	12.008,91	9.417,36

Servicios exteriores

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los periodos 2018 y 2017 adjunta es la siguiente:

46

SERVICIOS EXTERIORES	30.06.18	30.06.17
Arrendamientos	10.529,66	11.519,00
Mantenimiento y reparaciones	22.034,74	7.780,28
Servicios de profesionales independientes	615.323,66	334.256,60
Prima de seguros	14.274,04	29.472,88
Servicios bancarios y similares	10.880,37	9.087,33
Gastos de comunidad de propietarios	127.610,94	102.336,89
Suministros	83.687,00	18.000,82
Otros gastos	22.181,29	1.642,88
Totales	906.521,70	514.096,68

En el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" se recogen principalmente el coste de la gestión de los activos inmobiliarios. El incremento significativo tanto de los servicios profesionales independientes por gestión de activos, como de los suministros, se debe al incremento de la cartera de inmuebles.

Ingresos y gastos financieros:

El detalle de los ingresos y gastos financieros que figuran en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta de los períodos 2018 y 2017 es el siguiente:

	30.06.18			30.06.17		
	De terceros	De empresas vinculadas	Total	De terceros	De empresas vinculadas	Total
Ingresos						
Intereses activos financieros	1.488,40	-	1.488,40	2.338,83	-	2.338,83
Gastos						
Intereses de deudas	(391.298,28)	-	(391.298,28)	(180.095,61)	-	(180.095,61)
Total neto	(389.809,88)	-	(389.809,88)	(177.756,78)	-	(177.756,78)

14. Operaciones con partes vinculadas.

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

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones o mantiene saldos, así como la naturaleza de dicha vinculación, durante los periodos 2018 y 2017 es la siguiente:

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

Handwritten signatures and initials are present below the table, including a large signature on the left, a signature in the middle, and a signature on the right with the number '47' written below it.

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

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

Cuenta de pérdidas y ganancias		30.06.18	30.06.17
Operaciones con partes vinculadas		Otras partes vinculadas	Otras partes vinculadas
1. Importe neto de la cifra de negocios		19.429,60	22.438,46
a) Arrendamiento de inmuebles		19.429,60	22.438,46
7. Otros gastos de explotación		(327.983,81)	(110.289,81)
a) Servicios exteriores (Recepción de servicios)		(327.983,81)	(110.289,81)

Balance		30.06.18	31.12.2017
Saldos con partes vinculadas		Otras partes vinculadas	Otras partes vinculadas
B) ACTIVO CORRIENTE			
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		114,84	114,84
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas		114,84	114,84
C) PASIVO CORRIENTE			
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		(166.168,18)	(298.010,72)
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas		(166.140,08)	(298.010,72)
7. Anticipos de clientes		(28,10)	-

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

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

Información relativa a los Administradores y personal de Alta Dirección

Durante los períodos 2018 y 2017 los Administradores de la Sociedad no tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo la Sociedad no tiene contratadas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores.

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the right and several smaller ones below it.

La Sociedad tiene contratada una póliza de responsabilidad civil para los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. La prima devengada en el ejercicio 2018 ha sido de 5.452,56 euros (12.259 euros en todo 2017).

Con efectos desde el año 2016 los Administradores tienen asignada una retribución por asistencia al Consejo de Administración por una cantidad de 200 euros por sesión, ascendiendo la cantidad total devengada en el periodo 2018 a 2.600 euros (5.600 euros en la totalidad de 2017). No existe otro personal de alta dirección que no sean los miembros del Consejo de Administración.

Otra información referente a los Administradores

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

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

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

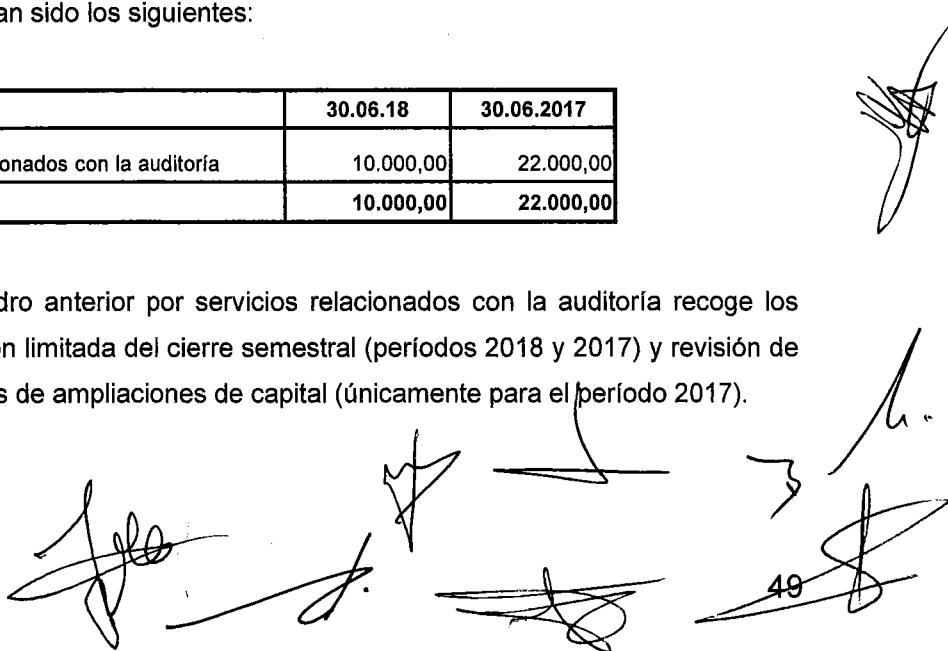
15. Otra información

Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios devengados en los periodos 2018 y 2017 por los servicios profesionales prestados por Mazars Auditores, S.L.P. han sido los siguientes:

En euros	30.06.18	30.06.2017
Por servicios relacionados con la auditoría	10.000,00	22.000,00
Total	10.000,00	22.000,00

El importe indicado en el cuadro anterior por servicios relacionados con la auditoría recoge los honorarios relativos a la revisión limitada del cierre semestral (periodos 2018 y 2017) y revisión de información financiera a efectos de ampliaciones de capital (únicamente para el periodo 2017).



Handwritten signatures and initials of the board members and auditors, including a signature on the right side of the page and several signatures at the bottom.

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 2018 y 2017.

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

17. Fusión ocurrida en el ejercicio 2017.

Con fecha 1 de junio de 2017 la Junta General de Accionistas ha aprobado la fusión por absorción de la sociedad Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. inscribiéndose la operación en el Registro Mercantil con fecha 11 de septiembre de 2017. Los efectos contables de la fusión se producen desde el 1 de junio de 2017. Como consecuencia de la operación de fusión, el balance a 31 de diciembre de 2017 recoge el efecto de la incorporación de los activos y pasivos de la sociedad mencionada anteriormente.

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

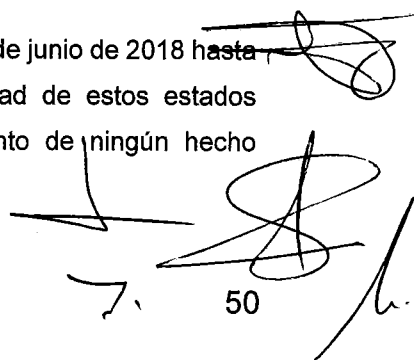
Tanto el balance como asiento de fusión se encuentran con todo detalle en la Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2017.

18. Hechos posteriores.

Con fecha 31 de agosto de 2018 la Sociedad ha procedido a la venta de inmueble situado en la calle Des Cap Martinet 110, Pouet Bahía de Tamanca Santa Eularia des Riu (ILLES BALEARS), destinado al alquiler de oficina. El valor neto contable de dicho inmueble a 30 de junio de 2018 ascendía a 1.796 miles de euros.

En Consejo de Administración en reunión celebrada el día 25 de julio de 2018 ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 por importe de 0,05 euros brutos por acción, siendo el importe total distribuido de 284.910,80 euros. A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios dicho dividendo se encontraba totalmente satisfecho (Nota 3).

A excepción de lo indicado en los párrafos precedentes, desde el cierre a 30 de junio de 2018 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.



19. 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 periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018.

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 159.382,11 euros en su balance a 30 de junio de 2018. Dichas reservas proceden íntegramente de resultados obtenidos bajo el régimen especial con tributación al 0% con el siguiente detalle:

Periodo	Euros
Ejercicio 2014	(101,98)
Ejercicio 2015	49.944,79
Ejercicio 2016	60.662,10
Ejercicio 2017	116.818,27
Ejercicio 2018	(67.941,07)
Total	159.382,11

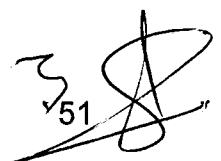
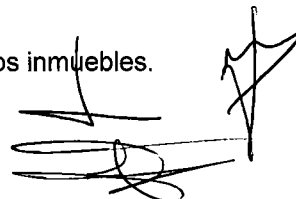

La Sociedad se constituyó el día 3 de junio de 2014 y su ejercicio coincide con el año natural. La Sociedad no posee reservas procedentes de beneficios obtenidos con anterioridad a disfrutar del régimen fiscal especial.

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

Ejercicio del que proceden los resultados	Euros	Fecha de acuerdo de distribución	Tipo impositivo aplicado a las rentas de los que proceden
2.014	18.918,06	24.03.2015	0%
2.015	70.000,00	27.10.2015	0%
2.015	152.494,15	02.02.2016	0%
2.015	227.008,92	22.04.2016	0%
2.016	118.051,83	29.07.2016	0%
2.016	118.051,86	26.10.2016	0%
2.016	118.945,44	07.02.2017	0%
2.017	57.600,73	25.07.17	0%
2.017	781.608,32	25.10.17	0%
2.017	174.907,06	06.02.18	0%
2.018	29.679,70	06.02.18	0%
2.018	285.933,45	26.04.18	0%

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

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



51

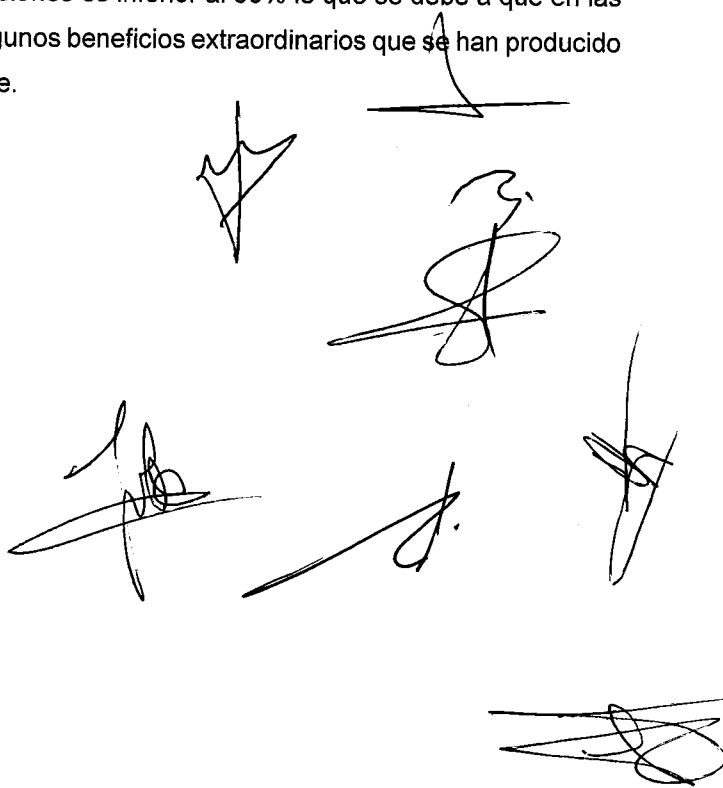
A los efectos del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009 la Sociedad ha invertido en los activos identificados en el Anexo I y que computan dentro del 80% a que hace referencia dicho precepto.

20. Grado de cumplimiento de las previsiones.

En relación con las previsiones formuladas por el consejo y que serán publicadas como Hecho Relevante en cumplimiento con lo dispuesto en el apartado segundo de la circular del MAB 6/2018, la sociedad ha preparado una comparativa basada en la información incluida en los estados financieros intermedios cuyas cifras se muestran en el siguiente cuadro:

Vitruvio Socimi	2018 Estimado	30.06.2018	Grado de cumplimiento
Importe neto cifra de negocios	5.739.053	2.746.784	47,86%
EBITDA (*)	3.362.473	1.505.829	44,78%
Beneficio Neto	1.735.408	578.459	33,33%
Dividendo (**)	1.561.867	315.613 ¹	20,21%

El Grado de cumplimiento de las previsiones es inferior al 50% lo que se debe a que en las previsiones se han tenido en cuenta algunos beneficios extraordinarios que se han producido con posterioridad al cierre del semestre.

The image contains several handwritten signatures and marks. There are five distinct signatures scattered across the page, some appearing to be initials or stylized names. One signature is located near the top right, another in the center, and others are positioned towards the bottom left and bottom right.

¹ Excluye el dividendo pagado en Julio.

A handwritten signature or mark located in the bottom right corner of the page.

ANEXO I

Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Viviendas y locales comerciales	C/ Ayala, 101 (Madrid)	15.07.2014	6.753	3156611V/K4735E0001AM
Local comercial	C/ Segovia, 8 (Madrid)	29.09.2014	55.623	9841204V/K3794B0003GH
Oficinas	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid)	25.03.2015	51.561	0566622V/K4706F0002WG
Plaza garaje	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid) Plz. 40			
Plaza garaje	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid) Plz. 56			
Plaza garaje	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid) Plz. 57			
Plaza garaje	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid) Plz. 58			
Local comercial y sótanos	C/ Bravo Murillo, 174-176 y 178 (Madrid)	25.03.2015	10.512	0685336V/K4708F0004PT
Locales comerciales	C/ Marqués de la Ensenada, 16 - Locales 6, 7 y 16B (Madrid)	05.05.2015	51561	1453017V/K4715C0006RW
			51563	1453017V/K4715C0007TE
			8760	145317V/K4715C0017SP
Viviendas y oficinas	C/ Sagasta, 24 (Madrid)	07.07.2015	1.214	0956201V/K4705F0001DB
Vivienda unifamiliar	Urbanización Es Pouet, Bloque 7 (Santa Eulalia del Río - Ibiza)	14.07.2015	41.879	07054A021002850021JG
Local de oficinas	C/ Javier Ferrero, 9 (Madrid)	09.10.2015	3.898	3279303V/K4737G0001Y
Viviendas	C/ Fernández de la Hoz, 52 (Madrid)	11.05.2016	59.562	1265419V/K4716E000BR
Locales comerciales	C/ Goya, 5 bajo Izq (Madrid)	15.10.1997	94.699	1754301V/K4715D 0069JP
Trastero	C/ Goya, 7 Trastero 5 (Madrid)	05.07.2000	94.503	1754301V/K4715D0006KA
Oficina	C/ Goya, 7 Enlpla (Madrid)	13.06.1995	94.701	1754301V/K4715D 0028AR
Oficina	C/ Goya, 5 Enlpla (Madrid)	07.04.1998	94.707	1754301V/K4715D 0029ST
Plaza garaje	Avda. Valladolid, 57/59 Pza 71 (Madrid)	23.09.1992	55.191	7960703V/K3776B0085M
Plaza garaje	Avda. Valladolid, 57/59 Pza 52 (Madrid)	23.09.1992	55.191	7960703V/K3776B0085M
Vivienda	Avda. Valladolid, 57/59 Bq III-1ºB Portal 6 (Madrid)	28.08.1992	55.163	7960703V/K3776B 0072DZ
Vivienda	Avda. Valladolid, 57/59 Bq III-1ºC Portal 6 (Madrid)	26.06.1992	55.165	7960703V/K3776B 0073FX
Trastero	C/ General Pardiñas, 67-69 - P 57, 59 y 60 (Madrid)	22.06.1987	94.969	2662903V/K4726 B0001JO
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 5 (Madrid)	14.02.1990	74.695	1866903V/K4716H0013OX
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 1 (Madrid)	29.12.1993	74.687	1866903V/K4716H 0009IZ
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 6 (Madrid)	14.02.1990	74.697	1866903V/K4716H014PM
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 2 (Madrid)	05.12.1989	74.689	1866903V/K4716H 0010YL
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 3 (Madrid)	29.01.1990	74.691	1866903V/K4716H 0011UB
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10 -2ST pz 11 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903V/K4716H0094BP
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-3ST pz 16 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903V/K4716H0077OX
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10 - 2ST pz 17 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903V/K4716H0100WG
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-2ST pz 18 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903V/K4716H0101EH
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-3ST pz 19 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903V/K4716H0080OX
Inmueble de viviendas	Paseo Errita del Santo 14 (Madrid)	06.04.2017	4.977	8638602V/K3783H 0001 FQ

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

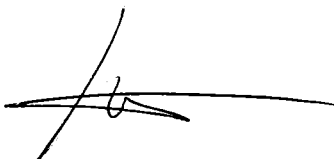
C/ Fernández de la Hoz, 52 (Madrid)				
Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Oficina	Planta baja puerta 1 A	11.05.2016	74.716	1265419V/K4716E0026ZT
Oficina	Piso 1 puerta 1	11.05.2016	59.582	1265419V/K4716E0060BR
Oficina	Piso 1 puerta 2	11.05.2016	59.564	1265419V/K4716E0061ZT
Oficina	Piso 2 puerta 1	11.05.2016	59.576	1265419V/K4716E0062XY
Oficina	Piso 2 puerta 2	11.05.2016	59.578	1265419V/K4716E0063MU
Oficina	Piso 3 puerta 1	11.05.2016	59.590	1265419V/K4716E0064QI
Oficina	Piso 3 puerta 2	11.05.2016	59.592	1265419V/K4716E0065WO
Oficina	Piso 4 puerta 1	11.05.2016	59.604	1265419V/K4716E0066EP
Oficina	Piso 4 puerta 2	11.05.2016	59.606	1265419V/K4716E0067RA
Oficina	Piso 5 puerta 1	11.05.2016	59.618	1265419V/K4716E0068TS
Oficina	Piso 5 puerta 2	11.05.2016	59.620	1265419V/K4716E0069YD
Oficina	Piso 6 puerta 1	11.05.2016	59.632	1265419V/K4716E0067RA
Oficina	Piso 6 puerta 2	11.05.2016	59.634	1265419V/K4716E0071TS
Plaza garaje	Plaza 26	11.05.2016	62.287	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 27	11.05.2016	62.289	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 28	11.05.2016	62.291	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 29	11.05.2016	62.293	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 30	11.05.2016	62.295	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 31	11.05.2016	62.297	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 32	11.05.2016	62.299	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 33	11.05.2016	62.301	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 34	11.05.2016	62.303	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 35	11.05.2016	62.305	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 36	11.05.2016	62.307	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 37	11.05.2016	62.309	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 38	11.05.2016	62.311	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 39	11.05.2016	62.313	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 40	11.05.2016	62.315	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 41	11.05.2016	62.317	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 42	11.05.2016	62.319	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 43	11.05.2016	62.321	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 44	11.05.2016	62.323	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 45	11.05.2016	62.325	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 46	11.05.2016	62.327	1265419V/K4716E0001WO
Local comercial	Planta Baja	31.05.2018	74.718	1265419V/K4716E0059XY

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

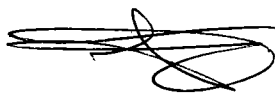
Fusión CPI				
Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Locales comerciales	Zurbano 56 MADRID	01/12/2004	802	1364714 VK4716C 0002 EG
Locales comerciales	Lagasca 80 MADRID	08/07/2004	59.949	2057901 VK4725E 0001 YL
Edificio comercial	Parque Comercial Artea de Leioa (Peruri/Auzoa, 33) VIZCAYA	20/04/2006	17.362	N0304014T
Locales comerciales	Gran Vía de Don Diego López de Haro 61 BILBAO	23/12/2006	52.391	N9505076B
Locales comerciales	Calle Estraunza 6 BILBAO	23/12/2006	25.434	U0160643M
Plaza garaje	Calle Estraunza 6 BILBAO	23/12/2006	52.391	U0160631S
Plaza garaje	Calle Estraunza 6 BILBAO	23/12/2006		N9505076B
Locales comerciales	Constitución 102-104 CASTELDEFELS	02/08/2006	35214 de Castelfelfels	4505503 DF1740F 0024 FQ
Locales comerciales	Rambla Josep Anselm Clavé 4 CORNELLÀ DE LLOBREGAT	02/08/2006	27094 de Cornellà	2388702 DF2728G 0001 QK
Locales comerciales	Rambla Josep Anselm Clavé 4 CORNELLÀ DE LLOBREGAT	02/08/2006	13572 de Cornellà	2388702 DF2728G 0002 WL
Locales comerciales	Mossen Jaume Soler 5 CORNELLÀ DE LLOBREGAT	02/08/2006	40095 de Cornellà	2794108 DF2729D 0001 FI
Locales comerciales	Rambla Celler 83-85 SANT CUGAT DEL VALLÈS	02/08/2006	30.559	4018826 DF2941G 0043 WH
Locales comerciales	Doctor Reig 44 VILADECANS	09/11/2006	31.495	7648119 DF1774H 0002 TF
Locales comerciales	Montecarlo 20-24 PINEDA DEL MAR	02/08/2006	22.033	2479304 DG7027N 0020 QW
Locales comerciales	Juan Carlos 14 BADAJOZ	23/12/2006	59358 SEC 2	6154607 PD7065C 0100 PZ
Locales comerciales	Juan Carlos 14 BADAJOZ	23/12/2006	59356 SEC 2	6154607 PD7065C 0095 YJ
Locales comerciales	Juan Carlos 14 BADAJOZ	23/12/2006	59354 SEC 2	6154607 PD7065C 0090 QS
Locales comerciales	La Habana 41 ORENSE	23/12/2006	34.685	3787015 NG9838N 0024 PF
Locales comerciales	San Torcuato 12 ZAMORA	23/12/2006	48.642	1187014 TL7918N 0001 YZ
Locales comerciales	Gran Vía 43 SALAMANCA	23/12/2006	38.170	6285604 TL7368E 0134 KE
Locales comerciales	Plaza Mayor Principal 6 e Pt:00 Pt 2 PALENCIA	23/12/2006	31.020	3123808 UM7532S 0002 GD
Nave industrial	Tórneros 64 Parcela 34(Pl. Los Angeles) GETIAFE	29/04/2010	16.591	1123446 VK4612N 0001 XJ
Nave industrial	Calle Encofradores 4(Pl.Mohedano)Finca IN-1-8 S-10 Y UNQUERA DE HENARES	21/12/2007	8.556	5240408 VL8154S 0001 WZ
Nave industrial	MERCAMADRID VALLECAS	10/04/2007	12.477	3576601 VK4637F 0001 OG

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Madrid, a 23 de octubre de 2018



D. Joaquín López-Chicheri



D. Pablo Uriarte

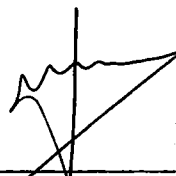


D. Jesús Martínez-Cabrera



D. José Antonio Torrealba
En representación de
TORREALBA Y BEZARES S.L.

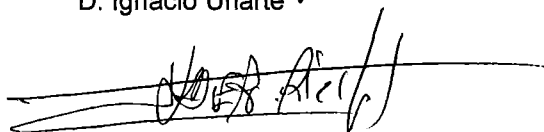
D. José Ignacio Iglesias²
En representación de ENTIDAD DE
PREVISIÓN SOCIAL VOLUNTARIA ARABA
ETA GASTEIZ AURRESKI KUTXA II



D. Sergio Olivares



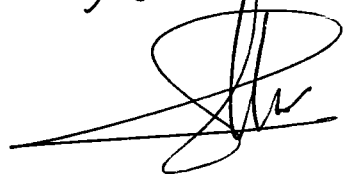
D. Ignacio Uriarte



D. Juan Acero-Riesgo



D. Sergio Álvarez



D. Pablo de la Iglesia
En representación de
JOPA FAMILY OFFICE S.L.

² No consta la firma de D. Jose Ignacio Iglesias por encontrarse ausente en el día de la celebración del Consejo de Administración que aprobó la formulación de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2018. No obstante, haciendo uso de lo previsto en los artículos 25 d) de los Estatutos y el artículo 29 del Reglamento del Consejo, había delegado su voto en D. Joaquín López-Chicheri que acepta su delegación