

Código CSV: e62bdd3a55a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>



**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**



## BALANCE INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL 30 DE JUNIO DE 2021 y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2021	31/12/2020	PASIVO	Notas	30/06/2021	31/12/2020
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>155.157.994,96</b>	<b>157.984.180,90</b>	<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>96.953.944,36</b>	<b>97.455.732,67</b>
I. Inmovilizado intangible	5	2.733.408,77	2.900.119,55	A-1) Fondos propios	9	96.873.512,31	97.402.967,03
2. Concesiones		2.043.997,10	2.147.000,00	I. Capital		82.007.580,00	82.007.580,00
4. Fondo de comercio		689.411,67	753.119,55	1. Capital escriturado		82.007.580,00	82.007.580,00
III. Inversiones inmobiliarias	6	146.395.468,00	148.709.402,45	II. Prima de emisión		22.601.252,62	23.417.780,37
1. Terrenos		107.881.468,95	108.689.226,93	III. Reservas		647.993,26	649.660,74
2. Construcciones		38.325.329,04	40.009.988,67	1. Legal y estatutarias		685.498,25	685.498,25
3. Inversiones inmobiliarias en curso		188.670,01	10.186,85	2. Otras reservas		(37.504,99)	(35.837,51)
V. Inversiones financieras a largo plazo	7	6.029.118,19	6.374.658,89	IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(403.965,31)	(472.882,05)
2. Créditos a empresas		2.431.945,96	2.709.234,10	V. Resultado de ejercicios anteriores		(8.199.170,22)	-
5. Otros activos financieros		3.597.172,23	3.665.424,79	VII. Resultado del ejercicio	3	219.821,96	(8.199.172,03)
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>3.684.856,53</b>	<b>3.286.515,40</b>	A-2) Ajustes por cambios de valor	10	(515.513,55)	(642.504,20)
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	6	1.028.708,89	-	II. Operaciones de cobertura		(515.513,55)	(642.504,20)
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	954.932,38	1.506.068,02	A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	11	595.945,60	695.269,84
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		621.881,88	675.788,51	<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>57.071.071,04</b>	<b>56.181.334,44</b>
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	15	114,84	114,84	II. Deudas a largo plazo	12	50.351.467,42	49.413.984,03
3. Deudores varios		182.956,71	676.880,71	2. Deudas con entidades de crédito		48.235.477,32	47.020.643,74
5. Activos por impuesto corriente	13	45.764,99	49.079,43	4. Derivados	10	515.513,55	642.504,20
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	104.213,96	104.204,53	5. Otros pasivos financieros		1.600.476,55	1.750.836,09
V. Inversiones financieras a corto plazo	7	737.073,91	854.229,57	IV. Pasivos por impuesto diferido	13	6.719.603,62	6.767.350,41
1. Instrumentos de patrimonio		82.591,50	79.969,95	<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>4.817.836,09</b>	<b>7.633.629,18</b>
2. Créditos a terceros		550.149,29	676.727,86	II. Provisiones a corto plazo		-	30.908,35
5. Otros activos financieros		104.333,12	97.531,76	III. Deudas a corto plazo	12	3.552.975,44	6.750.638,81
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	964.141,35	926.217,81	2. Deudas con entidades de crédito		3.528.490,48	4.311.753,19
1. Tesorería		964.141,35	926.217,81	5. Otros pasivos financieros		24.484,96	2.438.885,62
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>		<b>158.842.851,49</b>	<b>161.270.696,29</b>	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12	734.985,54	829.387,14
				1. Proveedores		119.317,70	148.149,15
				2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	15	-	414.218,09
				3. Acreedores varios		91.640,10	91.640,10
				6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	178.413,35	65.411,12
				7. Anticipos de clientes		345.614,39	109.968,68
				VI. Periodificaciones		529.875,11	22.694,88
				<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>		<b>158.842.851,49</b>	<b>161.270.696,29</b>

Código CSV: e62bdd3a55a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>

FIRMA VÁLIDA. Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.recisara.es>)



## CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2021 Y 2020

(Expresado en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	30/06/2021 (seis meses)	30/06/2020 (seis meses)
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>14</b>	<b>3.852.604,91</b>	<b>4.299.559,26</b>
a) Arrendamiento de inmuebles		3.852.604,91	4.299.559,26
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>		<b>141.264,39</b>	<b>186.071,00</b>
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		41.940,15	86.746,76
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	<b>11</b>	99.324,24	99.324,24
<b>6. Gastos de personal</b>		<b>(84.666,98)</b>	<b>(113.235,46)</b>
a) Sueldos, salarios y asimilados		(66.177,37)	(90.360,69)
b) Cargas sociales	<b>14</b>	(18.489,61)	(22.874,77)
<b>7. Otros gastos de explotación</b>		<b>(1.650.020,04)</b>	<b>(1.571.207,63)</b>
a) Servicios exteriores	<b>14</b>	(1.147.098,60)	(1.258.707,65)
b) Tributos		(364.529,52)	(304.999,98)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	<b>7</b>	(124.723,48)	-
d) Otros gastos de gestión corriente		(13.668,44)	(7.500,00)
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	<b>5 y 6</b>	<b>(673.429,25)</b>	<b>(770.823,77)</b>
<b>11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		<b>(956.991,97)</b>	<b>(7.526.961,38)</b>
a) Deterioros y pérdidas	<b>5 y 6</b>	(956.991,97)	(7.526.961,38)
<b>12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio</b>	<b>18</b>	<b>-</b>	<b>77.834,36</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>628.761,06</b>	<b>(5.418.763,62)</b>
<b>14. Ingresos financieros</b>		<b>69.747,40</b>	<b>216.451,39</b>
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		69.747,40	216.451,39
b2) De terceros	<b>7 y 11</b>	69.747,40	216.451,39
<b>15. Gastos financieros</b>	<b>10 y 12</b>	<b>(526.433,30)</b>	<b>(603.911,19)</b>
b) Por deudas con terceros		(526.433,30)	(603.911,19)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>14</b>	<b>(456.685,90)</b>	<b>(387.459,80)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>172.075,16</b>	<b>(5.806.223,42)</b>
<b>20. Impuestos sobre beneficios</b>	<b>13</b>	<b>47.746,80</b>	<b>44.541,35</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>219.821,96</b>	<b>(5.761.682,07)</b>

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>



## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE 6 MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2021 Y 2020

(Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Notas	30/06/2021 (seis meses)	30/06/2020 (seis meses)
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	219.821,96	(5.761.682,07)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
II. Por coberturas de flujos de efectivo	10	108.979,42	(112.717,71)
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		108.979,42	(112.717,71)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VII. Por coberturas de flujos de efectivo	10	18.011,23	115.423,12
VIII. Subvenciones, donaciones y legados	11	(99.324,24)	(99.324,24)
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		(81.313,01)	16.098,88
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>	<b>3</b>	<b>247.488,37</b>	<b>(5.858.300,90)</b>

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE 6 MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2021 Y 2020										
	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
A. SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	75.219.900,00	20.962.501,76	288.725,55	(420.576,24)	-	2.691.056,90	(1.016.252,21)	(692.987,84)	893.918,32	97.926.286,24
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020	75.219.900,00	20.962.501,76	288.725,55	(420.576,24)	-	2.691.056,90	(1.016.252,21)	(692.987,84)	893.918,32	97.926.286,24
I. Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto	-	-	-	-	-	(5.761.682,07)	-	2.705,41	(99.324,24)	(5.858.300,90)
II. Operaciones con socios o propietarios	6.787.680,00	3.271.661,76	(33.032,88)	(38.008,45)	2.699.095,30	(2.691.056,90)	(1.272.608,03)	-	-	8.723.730,80
1. Aumentos de capital	6.787.680,00	3.271.661,76	(18.691,22)	-	-	-	-	-	-	10.040.650,54
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	2.699.095,30	(2.691.056,90)	(1.272.608,03)	-	-	(1.264.569,63)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	(14.341,66)	(38.008,45)	-	-	-	-	-	(52.350,11)
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C. SALDO, FINAL DEL PERIODO SEIS MESES A JUNIO DE 2020	82.007.580,00	24.234.163,52	255.692,67	(458.584,69)	2.699.095,30	(5.761.682,07)	(2.288.860,24)	(690.282,43)	794.594,08	100.791.716,14
D. SALDO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	82.007.580,00	23.417.780,37	649.660,74	(472.882,05)	-	(8.199.172,03)	-	(642.504,20)	695.269,84	97.455.732,67
E. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021	82.007.580,00	23.417.780,37	649.660,74	(472.882,05)	-	(8.199.172,03)	-	(642.504,20)	695.269,84	97.455.732,67
I. Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto	-	-	-	-	-	219.821,96	-	126.990,65	(99.324,24)	247.488,37
II. Operaciones con socios o propietarios	-	(816.527,75)	(1.667,48)	68.916,74	(8.199.170,22)	8.199.172,03	-	-	-	(749.276,68)
1. Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. (-) Distribución de dividendos	-	(816.527,75)	-	-	(8.199.170,22)	8.199.172,03	-	-	-	(816.525,94)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	(1.667,48)	68.916,74	-	-	-	-	-	67.249,26
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
F. SALDO, FINAL DEL PERIODO SEIS MESES A JUNIO DE 2021	82.007.580,00	22.601.252,62	647.993,26	(403.965,31)	(8.199.170,22)	219.821,96	-	(515.513,55)	595.945,60	96.953.944,36



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2021 Y 2020

(Expresado en Euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Notas	30/06/2021 (seis meses)	30/06/2020 (seis meses)
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.</b>			
		172.075,16	(5.806.223,42)
<b>2. Ajustes del resultado.</b>			
a) Amortización del inmovilizado (+).	5 y 6	673.429,25	770.823,77
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	5, 6 y 7	1.081.715,92	7.526.961,38
c) Variación de provisiones (+/-).		(30.908,35)	-
d) Imputación de subvenciones (-)	11	(99.324,24)	(99.324,24)
g) Ingresos financieros (-).	7 y 11	(69.747,40)	(184.619,79)
h) Gastos financieros (+).	10 y 12	526.433,30	603.911,19
k) Otros ingresos y gastos (-/+).	18	-	(183.633,01)
<b>3. Cambios en el capital corriente. Diferencia N - N-1</b>			
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		426.412,16	(1.096.382,32)
c) Otros activos corrientes (+/-).		-	16.850,53
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		412.778,63	(851.657,88)
e) Otros pasivos corrientes (+/-).		-	248.767,40
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.</b>			
a) Pagos de intereses (-).	10 y 12	(472.032,01)	(565.500,37)
c) Cobros de intereses (+).	7 y 11	(526.433,30)	(565.500,37)
		54.401,29	-
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)</b>		<b>2.620.832,42</b>	<b>379.973,24</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>6. Pagos por inversiones (-).</b>			
c) Inmovilizado material.		(2.764.115,75)	(397.663,74)
d) Inversiones inmobiliarias.	6	-	(115.942,93)
e) Otros activos financieros.	7	(2.607.282,82)	(140.335,93)
		(156.832,93)	(141.384,88)
<b>7. Cobros por desinversiones (+).</b>			
d) Inversiones inmobiliarias.	6	634.875,40	4.331.986,17
e) Otros activos financieros.	7	-	3.388.000,00
h) Fusión	18	634.875,40	617.436,30
		-	326.549,87
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)</b>		<b>(2.129.240,35)</b>	<b>3.934.322,43</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.</b>			
a) Emisión de instrumentos de patrimonio.	9	67.249,26	(71.041,33)
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio.		-	(18.691,22)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio.		(150.302,25)	(180.316,50)
		217.551,51	127.966,39
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.</b>			
a) Emisión		295.608,15	(4.538.125,37)
2. Deudas con entidades de crédito (+).	12	1.161.963,23	-
b) Devolución y amortización de		1.161.963,23	-
2. Deudas con entidades de crédito (-).	12	(866.355,08)	(4.538.125,37)
4. Otras deudas (-).	12	(730.392,35)	(4.412.362,45)
		(135.962,73)	(125.762,92)
<b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.</b>			
a) Dividendos (-).	3	(816.525,94)	(1.264.569,63)
		(816.525,94)	(1.264.569,63)
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)</b>		<b>(453.668,53)</b>	<b>(5.873.736,33)</b>
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/-D)</b>		<b>37.923,54</b>	<b>(1.559.440,66)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8	926.217,81	2.898.587,54
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	8	964.141,35	1.339.146,88

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>

FIRMADO por: FIRMADO por: FIRMADO por: Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (http://valide.recisara.es) Firma válida.



FIRMADO



FIRMADO

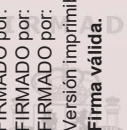


## ÍNDICE

1. Actividad de la empresa .....	7
1.1. <i>Presentación de la Sociedad</i> .....	7
1.2. <i>Régimen SOCIMI</i> .....	8
1.3. <i>Operaciones societarias</i> .....	10
2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios y notas explicativas .....	11
2.1. <i>Imagen fiel</i> .....	11
2.2. <i>Formulación estados financieros intermedios</i> .....	12
2.3. <i>Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre</i> .....	13
2.4. <i>Comparación de la información</i> .....	14
2.5. <i>Cambios de criterios contables</i> .....	14
3. Aplicación de resultados.....	14
4. Normas de registro y valoración.....	16
4.1. <i>Inmovilizado intangible</i> .....	16
4.2. <i>Inversiones inmobiliarias</i> .....	17
4.3. <i>Instrumentos financieros</i> .....	19
4.4. <i>Instrumentos financieros derivados y coberturas contables</i> .....	25
4.5. <i>Impuestos sobre beneficios</i> .....	26
4.6. <i>Ingresos y gastos</i> .....	28
4.7. <i>Provisiones y contingencias</i> .....	29
4.8. <i>Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal</i> .....	30
4.9. <i>Subvenciones, donaciones y legados recibidos</i> .....	30
4.10. <i>Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas</i> .....	30
4.11. <i>Combinaciones de negocios</i> .....	31
4.12. <i>Clasificación de saldos entre corriente y no corriente</i> .....	32
4.13. <i>Información medioambiental</i> .....	32
4.14. <i>Estado de flujos de efectivo</i> .....	33
4.15. <i>Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros</i> .....	33

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>

FIRMADO por: FIRMADO por: FIRMADO por: Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (http://valide.recisara.es) Firma válida.



Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>



4.16. Activos no corrientes mantenidos para la venta .....	35
5. Inmovilizado intangible.....	36
6. Inversiones inmobiliarias .....	37
7. Activos financieros.....	39
8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.....	43
9. Fondos propios .....	44
10. Ajustes por cambio de valor.....	46
11. Subvenciones, donaciones y legados .....	47
12. Pasivos financieros.....	47
13. Situación fiscal .....	51
14. Ingresos y Gastos.....	55
15. Operaciones con partes vinculadas.....	56
16. Otra información .....	59
17. Información sobre medio ambiente .....	59
18. Fusión ocurrida en el ejercicio 2020 .....	60
19. Hechos posteriores.....	61
20. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 .....	61

FIRMADO por:  
FIRMADO por:  
FIRMADO por:  
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDE (<http://valide.recsara.es>)  
Firma válida.



## NOTAS EXPLICATIVAS CORRESPONDIENTES A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

### 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 Gutiérrez 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 23 de julio de 2020 el Consejo de Administración ha decidido trasladar el domicilio de la Sociedad de la calle Sagasta, nº 15, piso 6º, 28004 a la calle O'Donnell, 12, 8ª planta, 28009, modificando en consecuencia el artículo 4 de los Estatutos Sociales.

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.*

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>





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 Nota 4. Normas de registro y valoración.

Durante el mes de julio de 2016, la Sociedad comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) (denominado BME MTF Equity desde el 1 de octubre de 2020), 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.

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>



- 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 con el 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 con el acuerdo anual de distribución.
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.

Con fecha 12 de julio de 2021 entró en vigor la Ley 11/2021, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, en la cual se establece un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, siempre y cuando: (i) no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, o (ii) no se trate de rentas acogidas al período de reinversión. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

En las presentes notas explicativas, se ha añadido la Nota 20, 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 FIDELGES, S.L. (ejercicio 2020)



Con fecha 30 de abril de 2020 se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid la fusión por absorción de la sociedad FIDELGES, S.L., como sociedad absorbida, siendo VITRUVIO Real Estate SOCIMI, S.A. la sociedad absorbente. Dicha fusión fue aprobada por la Junta de Accionistas con fecha 5 de febrero de 2020.

Como consecuencia de la fusión, FIDELGES, S.L. se extinguió y fue absorbida por VITRUVIO Real Estate SOCIMI, S.A. que adquirió en bloque a título de sucesión universal, la totalidad del patrimonio de la sociedad absorbida de conformidad con los balances de referencia para la fusión cerrados al día 31 de diciembre de 2019, 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 tuvo efectos contables desde el 01 de enero de 2020.

La operación se acogió al 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.

## **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 2021 y se presentan de acuerdo con los principios de contabilidad y normas de valoración generalmente aceptados establecidos en el Plan General de Contabilidad, por el Real Decreto 1514/2007, el Real Decreto 1159/2010 por el que se aprueban las normas de formulación de Cuentas Anuales y los Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021 por los que se modifica el PGC de 2007, la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), 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.

Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las normas de

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>



adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. Asimismo, con fecha 13 de febrero de 2021, se publicó la Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por lo que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios.

Los cambios de las normas son de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021 y se centran en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos por la entrega de bienes y servicios, instrumentos financieros, contabilidad de coberturas, valoración de las existencias de materias primas cotizadas por los intermediarios que comercialicen con las mismas y en la definición del valor razonable.

La aplicación de las normas, en general, es retroactiva, aunque con soluciones prácticas alternativas. No obstante, la aplicación de la contabilidad de coberturas es prospectiva, los criterios de clasificación de instrumentos financieros se pueden aplicar prospectivamente y los criterios de ingresos por ventas y prestación de servicios se pueden aplicar de forma prospectiva a los contratos iniciados a partir del 1 de enero de 2021.

La Sociedad ha realizado un análisis de los cambios introducidos en el Plan General Contable mediante las modificaciones incorporadas por el RD 1/2021 y de su impacto en los presentes estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021. Debido al negocio y a la actividad que lleva a cabo la Sociedad, no se han detectado impactos significativos salvo los realizados en materia de información a incluir en las notas explicativas, las cuales se han adaptado al contenido exigido con la nueva normativa.

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

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

## 2.2. *Formulación estados financieros intermedios.*

Desde el 8 de julio de 2016 la Sociedad cotiza en el BME MTF Equity, segmento BME Growth.

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



3/2020 del BME MTF Equity sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

### 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 estos estados financieros intermedios se refieren a:

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

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

#### Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

A estos efectos, la Sociedad encarga periódicamente a un experto externo la valoración independiente e individualizada de sus activos inmobiliarios. El resultado de esta valoración a 30 de junio de 2021 arroja un valor de la cartera de inversiones inmobiliarias de 169.675.000 euros (a 31 de diciembre de 2020 el valor de la cartera ascendió a 169.579.000 euros).

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>



El experto valorador aplica los Estándares de Valoración RICS, según los procedimientos y estándares de 2017 (the “RICS Red Book”) publicados en junio de 2017 y efectivos desde el 1 de julio de 2017, y especialmente según los estándares de DBPV 3 denominado “Informes de Valoración”.

#### 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. 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 2021, las correspondientes al período anterior, realizadas ambas con idénticos principios contables.

#### *2.5. Cambios de criterios contables.*

Durante el período de seis meses cerrado el 30 de junio de 2021 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

### **3. Aplicación de resultados**

Con fecha 23 de junio de 2021 la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución del resultado del ejercicio 2020 con el siguiente detalle:

<b><u>Base de Reparto</u></b>	
Beneficio (pérdida) del ejercicio	(8.199.172,03)
	<b>(8.199.172,03)</b>
<b><u>Aplicación</u></b>	
A resultados negativos ejercicios anteriores	(8.199.172,03)
	<b>(8.199.172,03)</b>

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, como máximo, el 20% del capital social. La reserva legal de



las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIS no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

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

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

El Consejo de Administración en reuniones celebradas los días 5 de febrero y 26 de marzo de 2020 aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 0,07 y de 0,10 euros brutos por acción, respectivamente, siendo el importe distribuido de 526.539 y 746.069,03 euros, respectivamente.

Estos dividendos a cuenta del ejercicio 2019 fueron aplicados con la aprobación de la distribución del resultado del ejercicio 2019 en la Junta General de Accionistas celebrada el 9 de julio de 2020.

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:

<b>Euros</b>	<b>05-feb-20</b>	<b>26-mar-20</b>
<b>Tesorería disponible a la fecha del acuerdo</b>	<b>2.650.716,00</b>	<b>1.317.074,00</b>
Previsión actividad de explotación	3.744.358,00	3.314.412,00
Previsión actividad de inversión	974.000,00	(643.333,00)
Previsión actividad de financiación	(4.031.315,00)	887.581,00
<b>Estado previsional de tesorería</b>	<b>3.337.759,00</b>	<b>4.875.734,00</b>
<b>Dividendo a cuenta distribuido</b>	<b>526.539,00</b>	<b>746.069,03</b>

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuTen.com>



Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuTen.com>



El Consejo de Administración en reunión celebrada el 28 de julio de 2020 acordó, en ejecución parcial de la autorización conferida por acuerdo de la Junta de Accionistas de la Sociedad celebrada el 9 de julio de 2020, el reparto a sus accionistas, en concepto de devolución de prima de emisión, el importe de 0,05 euros brutos por acción. El importe del dividendo pagado ascendió a 408.202 euros.

Posteriormente, el Consejo de Administración en reunión celebrada el 27 de octubre de 2020 acordó, en ejecución parcial de la autorización conferida por acuerdo de la Junta de Accionistas de la Sociedad celebrada el 9 de julio de 2020, el reparto a sus accionistas, en concepto de devolución de prima de emisión, el importe de 0,05 euros brutos por acción. El importe del dividendo pagado ascendió a 408.181 euros.

Adicionalmente, el Consejo de Administración en reunión celebrada el 18 de febrero de 2021 ha acordado, en ejecución parcial de la autorización conferida por acuerdo de la Junta de Accionistas de la Sociedad celebrada el 9 de julio de 2020, el reparto a sus accionistas, en concepto de devolución de prima de emisión, el importe de 0,05 euros brutos por acción. El importe del dividendo pagado ha ascendido a 408.122 euros.

Adicionalmente, el Consejo de Administración en reunión celebrada el 6 de mayo de 2021 ha acordado, en ejecución parcial de la autorización conferida por acuerdo de la Junta de Accionistas de la Sociedad celebrada el 9 de julio de 2020, el reparto a sus accionistas, en concepto de devolución de prima de emisión, el importe de 0,05 euros brutos por acción. El importe del dividendo pagado ha ascendido a 408.406 euros.

Por último, el Consejo de Administración en reunión celebrada el 28 de julio de 2021 ha acordado, en ejecución parcial de la autorización conferida por acuerdo de la Junta de Accionistas de la Sociedad celebrada el 9 de julio de 2020, el reparto a sus accionistas, en concepto de devolución de prima de emisión, el importe de 0,05 euros brutos por acción. El importe del dividendo pagado ha ascendido a 408.406 euros.

#### **4. Normas de registro y valoración**

##### **4.1. Inmovilizado intangible.**

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



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

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

#### Concesiones administrativas

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

#### Fondo de Comercio

Este epígrafe del balance 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.

Todos los arrendamientos conjuntos de terreno y edificio con los que cuenta la Entidad se consideran como operativos.

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

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

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado inmobiliario, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un



importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

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

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

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

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

#### 4.3. Instrumentos financieros.

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

##### a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes;
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
- Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo;

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>



- 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

Activos financieros a coste amortizado: Un activo financiero se incluirá en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Son principalmente fianzas depositadas en entes públicos, recibidas, a su vez, de los arrendatarios, depósitos realizados en entidades bancarias e intereses devengados no cobrados de los depósitos contratados. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance Intermedio, que se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a coste amortizado originados por operaciones comerciales se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance intermedio y las fianzas y depósitos realizados se han incluido en "Otros activos financieros", tanto no corrientes como corrientes, en función de su vencimiento.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el



tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

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.

Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: Los activos financieros mantenidos para negociar se incluyen obligatoriamente en esta categoría. El concepto de negociación de instrumentos financieros generalmente refleja compras y ventas activas y frecuentes con el objetivo de generar una ganancia por las fluctuaciones a corto plazo en el precio o en el margen de intermediación.

Se considera que un activo financiero se posee para negociar, entre otros supuestos, cuando se origine o adquiera con el propósito de venderlo en el corto plazo (por ejemplo, valores representativos de deuda, cualquiera que sea su plazo de vencimiento, o instrumentos de patrimonio, cotizados, que se adquieren para venderlos en el corto plazo).

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.



Después del reconocimiento inicial la empresa valorará los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### 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.

#### Deterioro de valor e incobrabilidad de activos financieros

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se empleará el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

Si el activo financiero se encuentra garantizado, el cálculo del deterioro de valor se determina por el valor actual de los flujos que podrían resultar de la adjudicación, netos de los costes de adjudicación y venta, descontados al tipo de interés efectivo original. En la medida en que el activo financiero no estuviera garantizado, la Sociedad aplica los mismos criterios a partir del momento en el que la adjudicación se considere probable.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

#### Baja de activos financieros

La Sociedad dará de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiren o se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.



Cuando el activo financiero se dé de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, determinará la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y formará 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 instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasificarán como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la empresa una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

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 "Pasivos financieros a coste amortizado", valorándose inicialmente a su valor razonable y con posterioridad al reconocimiento inicial a su coste amortizado.

#### Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasificará todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Estos pasivos financieros se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.





No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Estos pasivos financieros se valorarán posteriormente por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

#### 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 y modificaciones de pasivos financieros

La Sociedad dará de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se haya extinguido; es decir, cuando haya sido satisfecha, cancelada o haya expirado. También dará de baja los pasivos financieros propios que adquiera, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

Si se produjese un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que estos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registrará la baja del pasivo financiero original y se reconocerá el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registrará una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se haya dado de baja y la contraprestación pagada incluidos los costes o comisiones en que se incurra y en la que se recogerá asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

En el caso de un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se dará de baja del balance. Cualquier coste de transacción o comisión incurrida ajustará el importe en libros del pasivo financiero. A partir de esa fecha, el coste amortizado del pasivo financiero se determinará aplicando el tipo de interés efectivo que iguale el valor en libros del pasivo financiero con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.



A estos efectos, las condiciones de los contratos se considerarán sustancialmente diferentes, entre otros casos, cuando el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato, incluida cualquier comisión pagada, neta de cualquier comisión recibida, difiera al menos en un diez por ciento del valor actual de los flujos de efectivo remanentes del contrato original, actualizados ambos importes al tipo de interés efectivo de este último.

#### 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 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 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 si son positivas y en el epígrafe "Deudas – Derivados" del pasivo del balance 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: La pérdida o ganancia del instrumento de cobertura, en la parte que constituya una cobertura eficaz, se reconocerá directamente en el patrimonio neto, en el epígrafe “Ajustes por cambios de valor” del Patrimonio Neto del balance. Así, el componente de patrimonio neto que surge como consecuencia de la cobertura se ajustará para que sea igual, en términos absolutos, al menor de los dos valores siguientes:
  - 1) La pérdida o ganancia acumulada del instrumento de cobertura desde el inicio de la cobertura.
  - 2) El cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta (es decir, el valor actual del cambio acumulado en los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos) desde el inicio de la cobertura.

El ajuste reconocido en patrimonio neto se transferirá a la cuenta de pérdidas y ganancias en la medida en que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afecten al resultado del ejercicio.

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

#### 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

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>



un fondo de comercio o del reconocimiento inicial en una transacción que no es una combinación de negocios de otros activos y pasivos en una operación que en el momento de su realización, no afecte ni al resultado fiscal ni contable.

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

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

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

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

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

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus



socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Con fecha 12 de julio de 2021 entró en vigor la Ley 11/2021, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, en la cual se establece un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, siempre y cuando: (i) no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, o (ii) no se trate de rentas acogidas al período de reinversión. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

#### 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:

La Sociedad reconocerá los ingresos derivados de un contrato cuando (o a medida que) se produzca la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valorarán por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

El reconocimiento de los descuentos y carencias de rentas se registran contablemente linealizando el importe total de la carencia de renta o bonificación a lo largo de todos los periodos en los que el contrato del inquilino está en vigor. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la conclusión del contrato.



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

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

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

#### 4.7. Provisiones y contingencias.

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

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

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

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

No existen pasivos contingentes conocidos.



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

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

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

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

#### 4.9. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.

En el ejercicio 2018 la Entidad adquirió un activo financiero al que está ligado un préstamo concedido por una entidad financiera. Este préstamo cuenta con una subvención de principal e intereses concedida por el Ministerio de Fomento.

El valor subvencionado por el Ministerio de Fomento se considera subvención no reintegrable, registrándose por el importe concedido, neto de su efecto impositivo, en el epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del patrimonio neto del balance adjunto. Por el contrario, aquellas subvenciones en las que aún no está acreditado el cumplimiento de los requisitos exigidos para su concesión y existen dudas sobre su recepción se consideran reintegrables, registrándose en el pasivo del balance.

Las subvenciones concedidas para compensar costes se reconocen como ingresos sobre una base sistemática y en los mismos periodos en los que se devenguen los costes que financian.

#### 4.10. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

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

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



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

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

#### 4.11. 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 el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, que deberá registrarse como un activo, un pasivo o como patrimonio neto de acuerdo con su naturaleza, salvo que la contraprestación diera lugar al reconocimiento de un activo contingente que motivase el registro de un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. 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.

#### 4.12. Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

La Sociedad presenta el balance 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 restructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

#### 4.13. Información medioambiental.

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

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>



#### 4.14. 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.

#### 4.15. 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.

##### 4.15.1 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 2021 y 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	30.06.21	31.12.20
Inversiones financieras a largo plazo	6.029.118,19	6.374.658,89
Inversiones financieras a corto plazo	654.482,41	774.259,62
Créditos con administraciones públicas	104.213,96	104.204,53
Deudores comerciales	621.881,88	675.788,51
Otros deudores	182.956,71	676.880,71
Cientes, empresas del grupo y asociadas	114,84	114,84
<b>Total</b>	<b>7.592.767,99</b>	<b>8.605.907,10</b>

##### 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.

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>



A 30 de junio de 2021 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, bonificaciones o aplazamientos.

En relación con los efectos de la COVID sobre el resultado del ejercicio, la compañía publicó el pasado 28 de julio "Información sobre el Informe Trimestral 2T":

- El descenso en ingresos ha sido del 11%. La desocupación ha aumentado por la crisis. Aún así, Vitruvio ha mantenido una ocupación elevada, siendo actualmente del 95% a cierre del último trimestre.
- La diversificación de inquilinos es una de las ventajas clave de Vitruvio. La compañía gestiona 73 inmuebles y 210 inquilinos.
- La rentabilidad es inferior a la habitual porque los locales y las oficinas, dos de las tres principales tipologías de inmuebles en cartera, tienen una desocupación del 7%.
- De cara al 2º semestre 2021, se estima una mejora en la actividad progresiva hasta finales de año 2021, para cuando las restricciones al comercio han desaparecido. Por lo que se prevé nuevamente cierto impacto en el segundo semestre, tanto en ingresos como en ocupación.

#### *Actividades de inversión*

Las inversiones financieras a corto y largo plazo recogen los derechos de cobro sobre el IVIMA adquiridos en el ejercicio 2018. Adicionalmente se incluyen las fianzas de arrendamiento entregadas a la comunidad autónoma correspondiente cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

#### 4.15.2 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 12).

#### *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.



#### 4.15.3 Riesgo de liquidez

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

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

La Sociedad tiene limitado estatutariamente el nivel de endeudamiento financiero neto a un 33% de la suma de los valores de tasación de los inmuebles en cartera de la Sociedad, pudiendo superarlo hasta el 40%, siempre que concurren causas excepcionales o coyunturas de oportunidad que justifiquen dicha medida, pero por un plazo máximo de un año salvo autorización expresa de la Junta General de Accionistas. Este nivel de endeudamiento neto de la Sociedad a 30 de junio de 2021 es del 28,44% (29,4% a 31 de diciembre de 2020).

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

#### 4.15.4 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.

#### *4.16. Activos no corrientes mantenidos para la venta*

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta cuando se considera que su valor contable se va a recuperar a través de una operación de venta en vez de a través de su uso



continuado. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable, y está disponible para su venta inmediata en su condición actual y previsiblemente se completará en el plazo de un año desde la fecha de clasificación. Estos activos se presentan valorados al menor importe entre su valor contable y el valor razonable minorado por los costes necesarios para su enajenación y no están sujetos a amortización. En caso de que sea necesario se dotan las oportunas correcciones valoradas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los pasivos vinculados se clasifican en el epígrafe "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta".

### 5. Inmovilizado intangible

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes:

	31.12.20	Altas / Dotación	30.06.21
<b>Coste</b>			
Concesión administrativa	3.020.612,52	-	3.020.612,52
Fondo de Comercio	1.274.156,64	-	1.274.156,64
<b>Total</b>	<b>4.294.769,16</b>	-	<b>4.294.769,16</b>
<b>Amortización Acumulada</b>			
Concesión administrativa	(738.535,72)	(103.002,90)	(841.538,62)
Fondo de Comercio	(521.037,09)	(63.707,88)	(584.744,97)
<b>Total</b>	<b>(1.259.572,81)</b>	<b>(166.710,78)</b>	<b>(1.426.283,59)</b>
<b>Deterioro</b>	<b>(135.076,80)</b>		<b>(135.076,80)</b>
<b>Valor neto</b>	<b>2.900.119,55</b>		<b>2.733.408,77</b>

	31.12.19	Altas / Dotación	31.12.20
<b>Coste</b>			
Concesión administrativa	3.020.612,52	-	3.020.612,52
Fondo de Comercio	1.274.156,64	-	1.274.156,64
<b>Total</b>	<b>4.294.769,16</b>	-	<b>4.294.769,16</b>
<b>Amortización Acumulada</b>			
Concesión administrativa	(532.529,92)	(206.005,80)	(738.535,72)
Fondo de Comercio	(393.621,33)	(127.415,76)	(521.037,09)
<b>Total</b>	<b>(926.151,25)</b>	<b>(333.421,56)</b>	<b>(1.259.572,81)</b>
<b>Deterioro</b>	<b>(31.241,00)</b>	<b>(103.835,80)</b>	<b>(135.076,80)</b>
<b>Valor neto</b>	<b>3.337.376,91</b>		<b>2.900.119,55</b>

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>



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 surgió 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. La unidad generadora de efectivo a la que se asignó 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, la Entidad no ha registrado deterioro de valor de la concesión administrativa en el ejercicio 2021 (103.836 euros de deterioro registrado en 2020, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Deterioros y pérdidas").

#### **6. Inversiones inmobiliarias**

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes:

	<b>31.12.20</b>	<b>Altas / Dotación</b>	<b>Traspaso</b>	<b>30.06.21</b>
<b>Coste</b>				
Terrenos	108.689.226,93	-	(807.757,98)	107.881.468,95
Construcciones	54.258.612,84	-	(251.307,46)	54.007.305,38
Inversiones inmobiliarias en curso	10.186,85	178.483,16	-	188.670,01
<b>Total</b>	<b>162.958.026,62</b>	<b>178.483,16</b>	<b>(1.059.065,44)</b>	<b>162.077.444,34</b>
<b>Amortización Acumulada</b>				
Construcciones	(3.901.407,44)	(506.716,28)	30.356,55	(4.377.767,17)
<b>Total</b>	<b>(3.901.407,44)</b>	<b>(506.716,28)</b>	<b>30.356,55</b>	<b>(4.377.767,17)</b>
<b>Deterioro</b>	<b>(10.347.216,73)</b>	<b>(956.992,44)</b>	-	<b>(11.304.209,17)</b>
<b>Valor neto</b>	<b>148.709.402,45</b>			<b>146.395.468,00</b>

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>



	31.12.19	Altas / Dotación	Fusión	Bajas / Reversión	31.12.20
<b>Coste</b>					
Terrenos	89.272.520,58	2.033.733,52	18.644.952,83	(1.261.980,00)	108.689.226,93
Construcciones	49.604.522,12	1.761.065,56	3.056.045,16	(163.020,00)	54.258.612,84
Inversiones inmobiliarias en curso	13.895,96	97.354,89	-	(101.064,00)	10.186,85
<b>Total</b>	<b>138.890.938,66</b>	<b>3.892.153,97</b>	<b>21.700.997,99</b>	<b>(1.526.064,00)</b>	<b>162.958.026,62</b>
<b>Amortización Acumulada</b>					
Construcciones	(2.799.527,23)	(1.106.752,70)	-	4.872,49	(3.901.407,44)
<b>Total</b>	<b>(2.799.527,23)</b>	<b>(1.106.752,70)</b>	<b>-</b>	<b>4.872,49</b>	<b>(3.901.407,44)</b>
<b>Deterioro</b>	<b>(502.100,82)</b>	<b>(9.845.115,91)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(10.347.216,73)</b>
<b>Valor neto</b>	<b>135.589.310,61</b>				<b>148.709.402,45</b>

Las altas del ejercicio 2021 en inversiones inmobiliarias en curso corresponden a reformas e instalaciones que se están realizando en diferentes propiedades. El traspaso del ejercicio 2021 se trata de un inmueble reclasificado al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del activo corriente del balance intermedio (cuyo valor neto contable asciende a 1.028.708,89 euros), ya que existe un contrato de arras firmado para la futura venta del inmueble.

Las altas del ejercicio 2020 se correspondieron principalmente a la fusión de Fidelges, S.L., con la adquisición de todos sus activos inmobiliarios por valor de 21,7 millones de euros, además de las mejoras efectuadas en determinados locales comerciales de la Sociedad.

Determinadas inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas cuyos valores netos contables ascienden a 102.935.373 y 2.043.997 euros (101.612.777 y 2.147.000 euros en 2020), respectivamente, están en garantía hipotecaria de diversos préstamos concedidos por entidades financieras cuyo importe adeudado a 30 de junio de 2021 asciende al total de la deuda financiera (44.437.792 euros a 30 de junio de 2021 y 43.631.639 euros en 2020).

El detalle de tipos de inversiones inmobiliarias y su destino comercial se encuentra detallado en el Anexo II.

#### 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 a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

Euros	30.06.21	31.12.20
Hasta un año	7.231.147,35	8.613.392,75
Entre uno y cinco años	22.030.871,88	30.734.553,27
Más de cinco años	19.115.007,20	19.263.793,78
<b>Total</b>	<b>48.377.026,43</b>	<b>58.611.739,80</b>

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>



### Correcciones valorativas por deterioro

En base al valor obtenido en las tasaciones realizadas por experto independiente, la Entidad ha registrado deterioros de valor de los activos inmobiliarios por importe de 956.992 euros (9.845.116 euros en 2020, 7.526.961 euros en el primer semestre), registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Deterioros y pérdidas", Los Administradores de la Sociedad consideran que no existe deterioros adicionales significativos en las diferentes inversiones inmobiliarias al cierre del primer semestre del ejercicio 2021.

### 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, excepto por lo indicado para el inmueble reclasificado al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta".

## **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	
		30.06.21	31.12.20	30.06.21	31.12.20
Categorías	Activos financieros a coste amortizado	2.431.945,96	2.709.234,10	2.431.945,96	2.709.234,10
	Activos financieros a coste amortizado - Fianzas	3.597.172,23	3.665.424,79	3.597.172,23	3.665.424,79
	<b>Total</b>	<b>6.029.118,19</b>	<b>6.374.658,89</b>	<b>6.029.118,19</b>	<b>6.374.658,89</b>

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

Instrumentos financieros a corto plazo		Clases					
		Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
		30.06.21	31.12.2020	30.06.21	31.12.20	30.06.21	31.12.20
Categorías	Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.	82.591,50	79.969,95	-	-	82.591,50	79.969,95
	Activos financieros a coste amortizado	-	-	1.459.435,84	2.127.043,68	1.459.435,84	2.127.043,68
	<b>Total</b>	<b>82.591,50</b>	<b>79.969,95</b>	<b>1.459.435,84</b>	<b>2.127.043,68</b>	<b>1.542.027,34</b>	<b>2.207.013,63</b>

### Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuuten.com>





#### **Adquisición y fusión por absorción de Fidelges, S.L.:**

VITRUVIO formalizó con fecha 30 de septiembre de 2019 la adquisición del 35% de las participaciones sociales de Fidelges, S.L. (en adelante, "Fidelges"). Fidelges era una sociedad inmobiliaria, cuyo domicilio social estaba situado en Madrid, calle Duque de Rivas, número 4 y que poseía un patrimonio inmobiliario predominantemente residencial en Madrid que se valoró en unos 21,4 millones de euros. Asimismo, Fidelges contaba con unos pasivos de aproximadamente 5 millones de euros. La adquisición de la participación supuso un desembolso de aproximadamente 6 millones de euros, que fueron financiados con recursos disponibles por la empresa. Completada la adquisición de la participación se propuso la fusión de ambas sociedades mediante la absorción de Fidelges por VITRUVIO. Los Consejos de Administración de ambas sociedades formularon con fecha 30 de septiembre de 2019 un proyecto común de fusión que fue depositado en el Registro Mercantil de Madrid. Posteriormente dicho proyecto de fusión fue aprobado por la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de Fidelges celebrada el 27 de diciembre de 2019 y la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Vitruvio celebrada el 5 de febrero de 2020.

En esa misma Junta, también se aprobó la incorporación a negociación en el BME MTF Equity de las nuevas acciones a emitir mediante una ampliación de capital no dineraria, con el objetivo de atender el canje de las participaciones de Fidelges.

Con fecha 7 de mayo de 2020, VITRUVIO atendió al canje de la fusión con Fidelges mediante la entrega de acciones de nueva emisión según la relación de canje de 2,853554 acciones de nueva emisión de VITRUVIO, de 10 euros de valor nominal, por cada participación social de Fidelges, de 6,01 euros de valor nominal, en la proporción concreta de 11 acciones de Vitruvio más una compensación en dinero de 6,138 euros por cada 4 participaciones sociales de Fidelges. La suscripción de las nuevas acciones de VITRUVIO estuvo reservada en su totalidad a los accionistas de Fidelges y, en consecuencia, no existió derecho de suscripción preferente para los anteriores accionistas de VITRUVIO.

Con fecha 30 de abril de 2020 se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid la fusión por absorción de la sociedad Fidelges, como sociedad absorbida, siendo VITRUVIO la sociedad absorbente.

#### Créditos, derivados y otros

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



	30.06.2021	31.12.20
<b>Inversiones a largo plazo</b>		
Activo financiero Parla	1.708.737,72	1.930.690,99
Derecho cobro Ministerio de Fomento (Nota 12)	723.208,24	778.543,11
Fondo de reserva préstamo Santander (Nota 12)	2.335.376,89	2.252.363,89
Depósitos y fianzas	1.261.795,34	1.413.060,90
<b>Total</b>	<b>6.029.118,19</b>	<b>6.374.658,89</b>
<b>Inversiones a corto plazo</b>		
Clientes y deudores	771.975,10	1.352.784,06
Activo financiero Parla	443.733,35	570.311,92
Derecho cobro Ministerio de Fomento (Nota 12)	106.415,94	106.415,94
Otros activos financieros	137.311,45	97.531,76
<b>Total</b>	<b>1.459.435,84</b>	<b>2.127.043,68</b>

#### Activo financiero Parla

En el ejercicio 2018 la Entidad adquirió a un tercero un derecho de superficie y la propiedad superficialia aparejada al mismo conferido por el IVIMA (hoy agencia de la Vivienda Social AVS) cuya propiedad será transferida a dicho organismo al final del plazo de arrendamiento en junio de 2024. Este activo está gravado con una hipoteca a favor del Banco Santander por un préstamo con vencimiento en julio de 2033 (Nota 12). A su vez el préstamo con el Banco Santander tiene ligado una subvención por parte del Ministerio de Fomento por el 40% de las cuotas a pagar del préstamo con el Banco Santander. Adicionalmente, dado que la renta periódica a cobrar del IVIMA, actualizable anualmente por el IPC, vence en junio de 2024 y el préstamo con el Banco Santander vence en julio de 2033, de la cuota mensual pagada por el IVIMA a la Entidad, el Banco de Santander retiene un importe parcial para dotar el fondo de reserva del préstamo, de tal forma que dicho fondo de reserva en el momento del vencimiento de la renta periódica del IVIMA en junio de 2024 tenga un saldo equivalente al principal del préstamo pendiente de pago al Banco Santander a dicha fecha. Este activo, por sus características de renta y transferencia de la propiedad se ha registrado como un activo financiero, valorándose inicialmente por su valor de adquisición y revisando su valoración de acuerdo con su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizaron en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

El activo financiero de Parla genera un tipo de interés efectivo resultado de actualizar las rentas futuras a cobrar del IVIMA al valor de adquisición del activo que ascendió a 3.865.880,88 euros. Los intereses devengados por este activo financiero el 30 de junio de 2021 han ascendido a 12.724,56 euros (14.484,07 euros en 2020). El detalle del movimiento de estos activos durante los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuften.com>

FIRMADO por:  
FIRMADO por:  
FIRMADO por:  
Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (http://valide.redsara.es)  
Firma válida.

	31.12.20	Altas	Ing finan	Bajas	Trasposos	30.06.2021
<b>Inversiones a L/P</b>						
Activo financiero Parla	1.930.690,99	-	12.724,56	-	(234.677,83)	1.708.737,72
Derecho cobro Ministerio de Fomento	778.543,11	-	-	-	(55.334,87)	723.208,24
Fondo de reserva préstamo Santander	2.252.363,89	83.013,00	-	-	-	2.335.376,89
<b>Inversiones a C/P</b>						
Activo financiero Parla	570.311,92	-	-	(361.256,40)	234.677,83	443.733,35
Derecho cobro Ministerio de Fomento	106.415,94	-	-	(55.334,87)	55.334,87	106.415,94
<b>Total</b>	<b>5.638.325,85</b>	<b>83.013,00</b>	<b>12.724,56</b>	<b>(416.591,27)</b>	-	<b>5.317.472,14</b>

	31.12.19	Altas	Ing finan	Bajas	Trasposos	31.12.20
<b>Inversiones a L/P</b>						
Activo financiero Parla	2.547.641,69	-	14.484,07	-	(631.434,77)	1.930.690,99
Derecho cobro Ministerio de Fomento	886.888,56	-	-	-	(108.345,45)	778.543,11
Fondo de reserva préstamo Santander	2.072.652,49	179.711,40	-	-	-	2.252.363,89
<b>Inversiones a C/P</b>						
Activo financiero Parla	656.335,20	-	-	(717.458,05)	631.434,77	570.311,92
Derecho cobro Ministerio de Fomento	106.415,94	-	-	(108.345,45)	108.345,45	106.415,94
<b>Total</b>	<b>6.269.933,88</b>	<b>179.711,40</b>	<b>14.484,07</b>	<b>(825.803,50)</b>	-	<b>5.638.325,85</b>

### 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 12). El detalle del movimiento de los depósitos y fianzas producido durante los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	31.12.20	Altas	Bajas	30.06.21
Depósitos y fianzas	1.413.060,90	67.018,57	(218.284,13)	1.261.795,34
<b>Total</b>	<b>1.413.060,90</b>	<b>67.018,57</b>	<b>(218.284,13)</b>	<b>1.261.795,34</b>

	31.12.19	Altas	Bajas	Fusión	31.12.20
Depósitos y fianzas	1.342.258,44	44.591,68	(10.800,00)	37.010,78	1.413.060,90
<b>Total</b>	<b>1.342.258,44</b>	<b>44.591,68</b>	<b>(10.800,00)</b>	<b>37.010,78</b>	<b>1.413.060,90</b>

### Clasificación por vencimientos

Las clasificaciones por vencimiento de los activos financieros de la Sociedad incluidos en los epígrafes "Inversiones financieras a largo y corto plazo", con vencimiento en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

	Depósitos y fianzas	Otros activos financieros	Total a 30.06.2021
Hasta 1 año	-	1.459.435,84	1.459.435,84
Entre 1 y 2 años	205.958,06	797.128,96	1.003.087,02
Entre 2 y 3 años	61.576,09	780.526,15	842.102,24
Entre 3 y 4 años	74.835,00	636.177,72	711.012,72
Entre 4 y 5 años	91.077,32	630.855,25	721.932,57
Más de 5 años	828.348,87	463.198,93	1.291.547,80
<b>Total</b>	<b>1.261.795,34</b>	<b>4.767.322,85</b>	<b>6.029.118,19</b>



	Depósitos y fianzas	Otros activos financieros	Total a 31.12.2020
Hasta 1 año	-	2.127.043,68	2.127.043,68
Entre 1 y 2 años	280.346,29	795.156,42	1.075.502,71
Entre 2 y 3 años	100.425,60	797.128,96	897.554,56
Entre 3 y 4 años	81.016,09	780.526,15	861.542,24
Entre 4 y 5 años	104.350,00	636.177,72	740.527,72
Más de 5 años	846.922,92	1.952.608,74	2.799.531,66
<b>Total</b>	<b>1.413.060,90</b>	<b>7.088.641,67</b>	<b>8.501.702,57</b>

#### 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 de dudoso cobro	30.06.2021	31.12.2020
<b>Saldo inicial</b>	<b>296.527,29</b>	<b>118.442,59</b>
Dotación	144.535,57	178.084,70
Aplicación / Incobrable	(128.664,84)	-
Reversión	(19.812,09)	-
<b>Saldo final</b>	<b>292.585,93</b>	<b>296.527,29</b>

A fecha 30 de junio de 2021, la Sociedad ha registrado deterioro de clientes incobrables en el epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales".

#### 8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

La composición de este epígrafe a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	30.06.21	31.12.20
Efectivo en caja	1.271,05	632,48
Cuentas corrientes a la vista	962.870,30	925.585,33
<b>Total</b>	<b>964.141,35</b>	<b>926.217,81</b>

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 168.365,010 euros que está pignorado a favor de ABANCA en garantía de obligaciones asumidas que quedará liberado en el ejercicio 2021 al tiempo

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>



de cumplirse ciertos covenants. A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios no se ha liberado este depósito.

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, traspasándose, entonces, el saldo restante a una cuenta con plena disponibilidad.

## 9. Fondos propios

### Capital suscrito

El capital social asciende a 82.007.580,00 euros y compuesto por 8.200.758 acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una, y que se encuentra totalmente suscrito y desembolsado a cierre del ejercicio. Todas las acciones están admitidas a cotización en el BME MTF Equity.

Con fecha 18 de marzo de 2020, en base al acuerdo aprobado por la Junta General Extraordinaria de socios de Fidelges celebrada el 27 de diciembre de 2019 y la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Vitruvio celebrada el 5 de febrero de 2020, se realizó una ampliación de capital por un importe de 6.787.600 euros, mediante la emisión de 678.760 de acciones de 10 euros de valor nominal, de la misma clase que las preexistentes, y una prima de emisión de 3.271.62 euros. Las acciones fueron totalmente suscritas y fueron desembolsadas por los accionistas de Fidelges mediante aportación no dineraria consistente en acciones representativas del capital social de Fidelges (Nota 7). Esta ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y las acciones fueron incorporadas al MAB con efectos a partir del 7 de mayo de 2020.

A fecha de 30 de junio de 2021 la Sociedad tenía 446 accionistas (431 accionistas al cierre del ejercicio 2020).

Como consecuencia de la incorporación de nuevos accionistas a la Sociedad a raíz de la fusión por absorción de ÚNICA y de FILDELGÉS y demás ampliaciones de capital descritas, solo hay un accionista que supera el 5%, Onchena, S.L.U. con el 5,32% del accionariado.

Al 30 de junio de 2021 los Administradores cuyo porcentaje de participación es igual o superior al 1% son los siguientes:

Nombre y apellidos	% Part. Capital	Nº acciones
Onchena, S.L.U.	5,32%	436.280
Jesús Martínez-Cabrera Pelaez	1,21%	99.229
TORREALBA Y BEZARES, S.L.	3,18%	260.784
<b>Total</b>	<b>9,71%</b>	<b>796.294</b>

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>



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 2021 y a 31 de diciembre de 2020 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 2021 y 2020 en este subepígrafe del balance adjunto. A continuación, se presenta la composición y movimientos de las distintas partidas que lo componen:

	31.12.19	Distribución resultado	Ampliación de capital	Operaciones acciones propias	31.12.20	Operaciones acciones propias	30.06.21
Reserva legal	416.392,56	269.105,69	-	-	685.498,25	-	685.498,25
Reservas voluntarias	(127.667,01)	135.705,41	(18.691,22)	(25.184,69)	(35.837,51)	(1.667,48)	(37.504,99)
<b>Total</b>	<b>288.725,55</b>	<b>404.811,10</b>	<b>(18.691,22)</b>	<b>(25.184,69)</b>	<b>649.660,74</b>	<b>(1.667,48)</b>	<b>647.993,26</b>

### 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

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes:

	31.12.18	Altas	31.12.19	Altas	31.12.20	Bajas	30.06.2021
Prima de emisión	12.942.124,76	8.020.377,00	20.962.501,76	2.455.278,61	23.417.780,37	(816.527,75)	22.601.252,62

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>



La prima de emisión es de libre disposición. Las bajas de la prima de emisión corresponden a devoluciones en concepto de dividendos pagados a los accionistas (Nota 3).

#### Acciones propias

Los movimientos habidos durante los períodos terminados a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 con acciones propias de la Sociedad han sido los siguientes:

	Número de acciones	Euros	Precio medio	% capital
<b>A 31 de diciembre de 2019</b>	<b>31.159</b>	<b>420.576,24</b>	<b>13,498</b>	<b>0,41%</b>
Adquisiciones	26.608	302.285,42	11,361	0,32%
Enajenaciones	(20.932)	(249.979,61)	11,942	-0,26%
<b>A 31 de diciembre de 2020</b>	<b>36.835</b>	<b>472.882,05</b>	<b>12,838</b>	<b>0,49%</b>
Adquisiciones	13.156	150.302,25	11,425	0,16%
Enajenaciones	(19.233)	(219.218,99)	11,398	-0,23%
<b>A 30 de junio de 2021</b>	<b>30.758</b>	<b>403.965,31</b>	<b>13,134</b>	<b>0,38%</b>

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 a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2020 obtenidos en las transacciones de acciones propias por la Sociedad ascendieron a una pérdida de 1.667,48 y 25.184,69 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:

	31.12.20	Bajas	Transferencia a resultados	30.06.21
Derivado (permuta tipo de interés)	(642.504,20)	108.979,42	18.011,23	(515.513,55)

	31.12.19	Altas	Transferencia a resultados	31.12.20
Derivado (permuta tipo de interés)	(692.987,84)	(170.146,19)	220.629,83	(642.504,20)

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>



El valor de los derivados dados de alta por la fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. y por la refinanciación alcanzada durante el ejercicio 2017 (Nota 12) están registrados a su valor razonable a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

#### 11. Subvenciones, donaciones y legados

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

	31.12.20	Transferencia a resultados	30.06.21
Subvención (Ministerio Fomento)	695.269,84	(99.324,24)	595.945,60

	31.12.20	Transferencia a resultados	31.12.20
Subvención (Ministerio Fomento)	695.269,84	(198.648,48)	695.269,84

En el ejercicio 2018 la Entidad adquirió a un tercero un derecho de superficie y la propiedad superficiaria aparejada al mismo, conferido por el IVIMA (hoy agencia de la Vivienda Social AVS) cuya propiedad será transferida a dicho organismo al final del plazo de arrendamiento en junio de 2024. Este derecho está gravado con una hipoteca para garantizar un préstamo frente al Banco Santander con vencimiento en julio de 2033 (Nota 12). A su vez el préstamo con el Banco Santander tiene ligado una subvención por parte del Ministerio de Fomento por el 40% de las cuotas a pagar del préstamo con el Banco Santander. El importe registrado en el patrimonio neto bajo el epígrafe de "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" se correspondía con el 40% del principal a pagar en las cuotas del préstamo con el Banco Santander. En el primer semestre del ejercicio 2021 el ingreso por subvención ascendió a 99.324,24 euros (99.324,24 en el primer semestre de 2020), registrado en el epígrafe "Otros ingresos de explotación – Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio". El ingreso por subvención se va imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias hasta el vencimiento de la renta del IVIMA. Adicionalmente, los intereses subvencionados por el Ministerio de Fomento ascendieron a 12.724,56 euros (7.677,20 euros en el primer semestre de 2020), registrados en el epígrafe "Ingresos financieros – De valores negociables y otros instrumentos financieros – De terceros".

#### 12. Pasivos financieros.

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

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>





	Deudas a Largo Plazo	Deudas a Corto Plazo	Saldo 30.06.2021
<b>Deudas con entidades de crédito</b>			
Préstamos hipotecarios	44.808.225,43	3.247.654,58	48.055.880,01
Préstamo ligado activo financiero Parla	3.427.251,89	280.835,90	3.708.087,79
Derivados	515.513,55	-	515.513,55
<b>Otros pasivos financieros</b>			
Depósitos y fianzas	1.600.476,55	24.484,96	1.624.961,51
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	-	734.985,54	734.985,54
<b>Total</b>	<b>50.351.467,42</b>	<b>4.287.960,98</b>	<b>54.639.428,40</b>

	Deudas a Largo Plazo	Deudas a Corto Plazo	Saldo 31.12.2020
<b>Deudas con entidades de crédito</b>			
Préstamos hipotecarios	43.452.926,99	4.033.044,94	47.485.971,93
Préstamo ligado activo financiero Parla	3.567.716,75	278.708,25	3.846.425,00
Derivados	642.504,20	-	642.504,20
<b>Otros pasivos financieros</b>			
Depósitos y fianzas	1.750.836,09	10.088,15	1.760.924,24
Proveedores de inmovilizado	-	2.428.797,47	2.428.797,47
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	-	829.387,14	829.387,14
<b>Total</b>	<b>49.413.984,03</b>	<b>7.580.025,95</b>	<b>56.994.009,98</b>

Durante el ejercicio 2020, motivado por la COVID-19, la Sociedad se vio obligada a una renegociación de la deuda que mantiene con las entidades bancarias. Se firmaron novaciones por ambas partes, modificando las cláusulas financieras relativas a las amortizaciones, periodos de carencia, así como vencimientos de los préstamos firmados.

La Sociedad cuenta con diversos préstamos con garantía hipotecaria con las siguientes condiciones (tras las novaciones indicadas anteriormente):

- 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 junio de 2021, con amortización mensual hasta mayo de 2032 y con un tipo de variable referenciado al Euribor a 12 meses más 1,70 puntos porcentuales. Los intereses devengados a 30 de junio de 2021 ascienden a 70.703,64 euros (73.753,42 euros en 2020). La garantía hipotecaria de este préstamo grava el inmueble situado en la calle Sagasta 24 (Madrid). Adicionalmente se han pignorado los créditos derivados 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

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>



1,70 puntos porcentuales. Los intereses devengados a 30 de junio de 2021 ascienden a 26.877,52 euros (29.284,30 euros en 2020). La garantía hipotecaria de este préstamo grava el inmueble situado en la calle Goya 5-7 (Madrid).

- Préstamo concedido por Abanca: tras la fusión de la absorbida Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A., en el balance de la Sociedad se integraron diversos préstamos los cuales 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 junio de 2021, con amortizaciones mensuales hasta diciembre de 2032 y un tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR a 12 meses más 1 punto porcentual. Los intereses devengados a 30 de junio de 2021 ascienden a 82.958,29 euros (90.385,23 euros en 2020). La garantía hipotecaria de este préstamo corresponde a varios inmuebles situados en Madrid, Vizcaya, Badajoz, Orense y Palencia.
- Préstamos procedentes de la fusión con ÚNICA (14,4 millones de euros): préstamos hipotecarios firmados con diversas entidades de crédito de reconocido prestigio (Caixa Bank, Laboral Kutxa, Sabadell y Bankinter), los cuales se concedieron desde el ejercicio 2015 y con vencimiento a partir del ejercicio 2030. Estos préstamos están garantizados con prácticamente la totalidad de los locales procedentes de la fusión con ÚNICA. Los tipos de interés que han devengado los préstamos anteriores en el primer semestre de 2021 han oscilado entre el 1,5% y 3.5%, habiéndose devengado un importe por gasto por intereses de 160.337,99 euros (166.048,31 euros en 2020).

#### Préstamo ligado al activo financiero Parla

En el ejercicio 2018 la Entidad adquirió a un tercero un derecho de superficie y la propiedad superficiaria derivada del mismo arrendado al IVIMA mediante una renta periódica actualizable anualmente por el IPC y con vencimiento en junio de 2024 (Nota 7). Este activo estaba gravado con un préstamo con el Banco Santander a un tipo de interés variable y con vencimiento en julio de 2033, cuyo principal asumido por esta operación ha ascendido a 4.401.810,46 euros. Adicionalmente, dado que la renta periódica a cobrar del IVIMA vence en junio de 2024 y el préstamo con el Banco Santander vence en julio de 2033, de la cuota mensual pagada por el IVIMA a la Entidad, el Banco de Santander retiene un importe parcial para dotar el fondo de reserva del préstamo, de tal forma que dicho fondo de reserva en el momento del vencimiento de la renta periódica del IVIMA en junio de 2024 tenga un saldo equivalente al principal del préstamo pendiente de pago al Banco Santander a dicha fecha. Este préstamo está garantizado con las rentas a cobrar del IVIMA y con el fondo de reserva acumulado. Los intereses devengados a 30 de junio de 2021 ascienden a 30.619,95 euros (36.813,07 euros en 2020).



A 30 de junio de 2021 los intereses devengados y no vencidos de los diferentes préstamos ascienden a 30.619,95 euros (69.350,09 euros al cierre del ejercicio 2020), registrado en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito” del pasivo corriente del balance adjunto.

#### Póliza de crédito con entidades financieras

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

Entidad financiera	Límite de crédito	Saldo dispuesto		Vencimiento	Tipo de interés	Intereses devengados		Garantía Hipotecaria
		30.06.2021	31.12.2020			30.06.2021	31.12.2020	
Bankinter	7.500.000,00	5.490.219,72	4.328.256,49	05/10/2024	Euribor 12 meses + 1,70%	31.991,71	69.742,78	Ayala 101
Santander	2.437.500,00	1.950.106,97	2.183.286,44	30/06/2023	0,53%	2.566,97	10.570,53	Nave Yunquera Henares
<b>Total</b>	<b>9.937.500,00</b>	<b>7.440.326,69</b>	<b>6.511.542,93</b>			<b>34.558,68</b>	<b>80.313,31</b>	

#### Derivados

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

Tipo Derivado	Nocional	Valor razonable 31.12.20	Interés variable	Interés fijo	Elemento cubierto	Vencimiento
<u>Cobertura de flujos</u>						
Permuta	19.000.000,00	(515.513,55)	Euribor 12M	0,90%	Préstamo Abanca	01/12/2026
<b>TOTAL</b>	<b>19.000.000,00</b>	<b>(515.513,55)</b>				

#### 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, con vencimiento en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro (no se incluyen los saldos por derivados y acreedores comerciales):

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>



	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros	Total a 30.06.2021
Hasta 1 año	3.559.223,68	24.484,96	3.583.708,64
Entre 1 y 2 años	5.665.310,12	177.593,72	5.842.903,84
Entre 2 y 3 años	4.021.279,82	83.150,00	4.104.429,82
Entre 3 y 4 años	3.361.143,53	263.500,00	3.624.643,53
Entre 4 y 5 años	3.409.226,56	101.197,03	3.510.423,59
Más de 5 años	31.747.784,10	975.035,80	32.722.819,90
<b>Total</b>	<b>51.763.967,80</b>	<b>1.624.961,51</b>	<b>53.388.929,31</b>

	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros	Total a 31.12.2020
Hasta 1 año	4.311.753,19	242.515,58	4.554.268,77
Entre 1 y 2 años	2.965.572,63	54.908,72	3.020.481,35
Entre 2 y 3 años	3.005.255,56	112.214,00	3.117.469,56
Entre 3 y 4 años	3.044.894,34	92.017,88	3.136.912,22
Entre 4 y 5 años	3.085.210,17	263.500,00	3.348.710,17
Más de 5 años	34.919.711,04	985.679,91	35.905.390,95
<b>Total</b>	<b>51.332.396,93</b>	<b>1.750.836,09</b>	<b>53.083.233,02</b>

### 13. Situación fiscal

#### Saldos con administraciones públicas

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

	No Corriente	Corriente	30.06.2021
<b>Deudora</b>			
Activo por impuesto corriente	-	45.764,99	<b>45.764,99</b>
Hacienda Pública, deudora por retenciones practicadas	-	13.190,26	<b>13.190,26</b>
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	91.023,70	<b>91.023,70</b>
<b>Total</b>	-	<b>149.978,95</b>	<b>149.978,95</b>
<b>Acreedora</b>			
Pasivos por impuesto diferido	6.719.603,62	-	<b>6.719.603,62</b>
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	173.864,75	<b>173.864,75</b>
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	2.254,06	<b>2.254,06</b>
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	2.294,54	<b>2.294,54</b>
<b>Total</b>	<b>6.719.603,62</b>	<b>178.413,35</b>	<b>6.898.016,97</b>

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>



	No Corriente	Corriente	31.12.20
<b>Deudora</b>			
Activo por impuesto corriente	-	49.079,43	<b>49.079,43</b>
Hacienda Pública, deudora por retenciones practicadas	-	13.190,26	<b>13.190,26</b>
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	91.014,27	<b>91.014,27</b>
<b>Total</b>	-	<b>153.283,96</b>	<b>153.283,96</b>
<b>Acreedora</b>			
Pasivos por impuesto diferido	6.767.350,41	-	<b>6.767.350,41</b>
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	62.703,08	<b>62.703,08</b>
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	965,36	<b>965,36</b>
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	1.742,68	<b>1.742,68</b>
<b>Total</b>	<b>6.767.350,41</b>	<b>65.411,12</b>	<b>6.832.761,53</b>

#### Situación fiscal:

A 30 de junio de 2021, se encuentran abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación a la Sociedad por sus actividades.

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:

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuTen.com>



	30.06.2021	30.06.2020
<b>Ingresos y gastos del ejercicio</b>	<b>219.821,96</b>	<b>(5.761.682,07)</b>
Impuesto sobre sociedades	(47.746,80)	(44.541,35)
<b>Diferencias permanentes</b>	<b>(1.667,48)</b>	<b>(33.032,88)</b>
Ajustes reservas ampliación capital	-	(18.691,22)
Ajustes reservas operaciones con acciones propias	(1.667,48)	(14.341,66)
<b>Diferencias temporarias</b>	<b>1.003.443,60</b>	<b>7.705.126,67</b>
Diferencias entre amortización contable y fiscal	190.987,20	178.165,29
Deterioro valor clientes	(144.535,57)	-
Deterioro de valor inversiones inmobiliarias	956.991,97	7.526.961,38
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>1.173.851,28</b>	<b>1.865.870,37</b>

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

	30.06.2021	30.06.2020
<b>Cuota líquida</b>	-	-
Variación impuestos diferidos	47.746,80	44.541,35
<b>Beneficio (gasto) por impuesto sobre sociedades</b>	<b>47.746,80</b>	<b>44.541,35</b>

El ingreso por la variación del impuesto diferido los ejercicios 2020 y 2021 corresponde a la reversión del pasivo por impuesto diferido registrado con la fusión por absorción de la sociedad Brumana, S.A y de Fidelges.

#### 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.

Adicionalmente en el ejercicio 2020, la Sociedad registró con la fusión por absorción de Fidelges, S.L. un pasivo por impuesto diferido correspondiente a la diferencia entre los valores contables de los inmuebles recibidos en la fusión por absorción de Fidelges, S.L. y su valor fiscal. En aplicación del artículo 12 de la Ley 11/2009, para la cuantificación del pasivo por impuesto diferido se ha

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>



teniendo 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 2019, pues los activos de Fidelges, S.L. pasaron al régimen especial SOCIMI con fecha 1 de enero de 2020.

La composición y movimiento de estos epígrafes del balance adjunto en el primer semestre de 2021 y en el ejercicio 2020 es el siguiente:

	31.12.2020	Registrado en la cuenta de resultados		31.06.2021
		Adiciones	Retiros	
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>				
Diferencia temporaria inmuebles Brumana	1.772.921,84	-	(42.432,84)	1.730.489,00
Diferencia temporaria inmuebles Fidelgés	4.994.428,58	-	(5.313,96)	4.989.114,62
<b>Total</b>	<b>6.767.350,41</b>	<b>-</b>	<b>(47.746,80)</b>	<b>6.719.603,61</b>

	31.12.2019	Registrado en la cuenta de resultados		31.12.2020
		Adiciones	Retiros	
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>				
Diferencia temporaria inmuebles Brumana	1.826.261,49	-	(53.339,65)	1.772.921,84
Diferencia temporaria inmuebles Fidelgés	-	5.005.056,55	(10.627,97)	4.994.428,58
<b>Total</b>	<b>1.826.261,49</b>	<b>5.005.056,55</b>	<b>(63.967,63)</b>	<b>6.767.350,41</b>

#### Régimen Fiscal Especial previsto para la Fusiones

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

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

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

Con fecha 11 de septiembre de 2017 resultó 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 acogió al régimen especial del

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>



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.

Con fecha 18 de diciembre de 2019 resultó inscrita en el registro Mercantil de Madrid la escritura de fusión de VITRUVIO y ÚNICA Real Estate SOCIMI, S.A. acordada por las juntas generales de ambas sociedades el día 15 de octubre de 2019. Dicha operación se acogió al régimen especial del Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades de 27 de noviembre. En la memoria de las cuentas anuales relativas al ejercicio económico 2019 se incluyeron las menciones exigidas por el artículo 86 de la citada Ley.

Con fecha 30 de abril de 2020 resultó inscrita en el registro Mercantil de Madrid la escritura de fusión de VITRUVIO y FIDELGES, S.L. en base al acuerdo aprobado por la Junta General Extraordinaria de socios de Fidelges celebrada el 27 de diciembre de 2019 y la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Vitruvio celebrada el 5 de febrero de 2020. 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.

#### 14. 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	30.06.2021	30.06.2020
Arrendamiento de inmuebles	3.615.406,71	4.023.374,31
Refacturación de cargas	237.198,20	276.184,95
<b>Totales</b>	<b>3.852.604,91</b>	<b>4.299.559,26</b>

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

##### Cargas sociales

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los periodos 2021 y 2020 adjunta es la siguiente:

CARGAS SOCIALES	30.06.2021	30.06.2020
Seguridad social a cargo de la empresa	18.489,61	22.375,44
Otros gastos sociales	-	499,33
<b>Totales</b>	<b>18.489,61</b>	<b>22.874,77</b>

##### Servicios exteriores





La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los periodos a 2021 y 2020 adjunta es la siguiente:

SERVICIOS EXTERIORES	30.06.2021	30.06.2020
Arrendamientos	93.022,68	81.293,26
Mantenimiento y reparaciones	72.677,18	71.664,92
Servicios de profesionales independientes	649.357,66	733.501,38
Prima de seguros	27.870,69	25.125,20
Servicios bancarios y similares	13.169,81	27.021,16
Publicidad y relaciones públicas	9.668,96	8.645,22
Gastos de comunidad de propietarios	156.898,89	182.693,23
Suministros	96.278,04	86.205,82
Otros gastos	28.154,69	42.557,46
<b>Totales</b>	<b>1.147.098,60</b>	<b>1.258.707,65</b>

En el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" se recogen principalmente el coste de la gestión de los activos inmobiliarios.

#### Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos y gastos financieros que figuran en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta de los periodos a 2021 y 2020 es el siguiente:

	30.06.2021		30.06.2020	
	De terceros	Total	De terceros	Total
<b>Ingresos</b>				
Intereses activos financieros	69.747,40	<b>69.747,40</b>	184.619,79	<b>184.619,79</b>
<b>Gastos</b>				
Intereses de deudas	(526.433,30)	<b>(526.433,30)</b>	(603.911,19)	<b>(603.911,19)</b>
<b>Total neto</b>	<b>(456.685,90)</b>	<b>(456.685,90)</b>	<b>(419.291,40)</b>	<b>(419.291,40)</b>

#### **15. 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 a 2021 y 2020 es la siguiente:

Pérsna física o Entidad	Naturaleza de la vinculación
360 CorA Inmobiliario, S.L. (antes AM7 PROYECTOS, S.L.)	Otras partes vinculadas
Administradores	Otras partes vinculadas

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>



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

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

Balance	30.06.2021	30.06.2020
<b>Saldos con partes vinculadas</b>	<b>Otras partes vinculadas</b>	<b>Otras partes vinculadas</b>
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>114,84</b>	<b>114,84</b>
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	114,84	114,84
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>-</b>	<b>(414.218,09)</b>
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	(414.218,09)

Cuenta de pérdidas y ganancias	30.06.2021	30.06.2020
<b>Operaciones con partes vinculadas</b>	<b>Otras partes vinculadas</b>	<b>Otras partes vinculadas</b>
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>11.321,30</b>	<b>9.875,78</b>
a) Arrendamiento de inmuebles	11.321,30	9.875,78
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	<b>(437.309,53)</b>	<b>(454.339,00)</b>
a) Servicios exteriores (Recepción de servicios)	(437.309,53)	(454.339,00)

Las operaciones relativas a los servicios exteriores se refieren a los honorarios devengados por 360 CorA Inmobiliario, S.L. (antes AM7 PROYECTOS, S.L.) en ejecución del contrato de Gestión de la Entidad 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 el alquiler de una vivienda suscrita por uno de los Consejeros de la Sociedad. Dichas operaciones han fijado sus precios con arreglo a mercado. A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios este contrato ha sido resuelto.

#### Información relativa a los Administradores y personal de Alta Dirección

Durante los períodos 2021 y 2020 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.

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>



La Sociedad tiene contratada una póliza de responsabilidad civil para los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. La prima devengada en el período cerrado a 30 de junio de 2021 ha sido de 3.500 euros (4.454,72 euros en 2020).

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. La Junta General Ordinaria celebrada el 6 de junio de 2018 acordó fijar la cuantía de la retribución de los consejeros en 500 euros por asistencia a cada consejo presencial, que se completaba hasta 1.000 euros por consejo en el caso de que el NAV haya experimentado un incremento positivo respecto del ejercicio inmediatamente anterior. La cuantía total devengada a 30 de junio de 2021 por este concepto ha ascendido a 10.500 euros (10.535 euros en 2020). No existe otro personal de alta dirección que no sean los miembros del Consejo de Administración.

#### Otra información referente a los Administradores

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

Con fecha 5 de febrero de 2020 la Junta General Extraordinaria ha acordado el nombramiento como consejero de D. Andrés Femia Bustillo en sustitución de Jopa Family Office, S.L. representada por D. Pablo de la Iglesia.

Con fecha 9 de julio de 2020 la Junta General de Accionistas ha acordado el nombramiento como consejero a D. Tomás Hurtado Helguero en sustitución del consejero Entidad de Previsión Social Voluntaria Araba Eta Gasteiz Aurreki Kutxa II, representada por D. José Ignacio Iglesias Lezama.

Adicionalmente, con fecha 23 de julio de 2020, el Consejo de Administración ha procedido al nombramiento de D. Ivo Jorge Portabales González-Choren y D<sup>a</sup> Pilar Monteagudo Tejedor como Secretario y Vicesecretario, respectivamente, del Consejo de Administración de la Sociedad en sustitución de D. Octavio Fernández de la Reguera Méndez y D<sup>a</sup> Marta Madrid López.

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



Administrador	Sociedad	Particip	Actividad	Cargo
Joaquín López-Chicheri Morales	360 CorA Inmobiliario, S.L.	1%	Gest. Inmobiliaria	Admin. Solidario
Sergio Olivares Requena	Hispanotels Inverciones SOCIMI, S.A.	-	Adquisición y promoción	Consejero Independiente
	Compei, S.L.	-	Promoción Inm	Consejero
Pablo Uriarte Pérez-Moreiras	360 CorA Inmobiliario, S.L.	1%	Gest. Inmobiliaria	Admin. Solidario
Juan Acero Riesgo Terol	Acero Consultores, S.L.	50%	Promoción Inm	Consejero
	Zinco Asesoría, S.L.	5%	Promoción Inm.	Admin. Único
	Acero-Riesgo, S.L.	25%	Patrimonial	Admin. Único
Jesus Martínez-Cabrera Peláez	Carte, S.A.	20%	Inmobiliaria	Consejero
	Jess Liberty, S.L.	99%	Promoción y alquiler	Admin. Único
José Antonio Torrealba En representación de la entidad Torrealba y Bezares, S.L.	Inmuebles Moisela, S.L.	5%	Alquiler de inmuebles	Presidente
	Fontemayore, S.L.	20%	Alquiler de inmuebles	Admin. Único
	Inmuebles Paymar	-	Alquiler de inmuebles	Apoderado
	Parque In La Red	1%	Venta y alquiler	Consejero Delegado
	Promociones Naverrioja	5%	Venta y alquiler de naves	Consejero Delegado

Los Administradores 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.

## 16. Otra información

### Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios devengados en los periodos 2021 y 2020 por los servicios profesionales prestados por Mazars Auditores, S.L.P. han sido los siguientes:

	30.06.2021	30.06.2020
Por servicios relacionados con la auditoría	12.000,00	12.000,00
<b>Total</b>	<b>12.000,00</b>	<b>12.000,00</b>

El importe indicado en el cuadro anterior por servicios relacionados con la auditoría recoge los honorarios relativos a la revisión limitada del cierre semestral (períodos 2021 y 2020).

## 17. Información sobre medio ambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos a 30 de junio de 2021 y 2020.

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

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>



### 18. Fusión ocurrida en el ejercicio 2020

Con fecha 5 de febrero de 2020 la Junta General de Accionistas aprobó la fusión por absorción de la sociedad Fidelges, S.L., inscribiéndose la operación en el Registro Mercantil con fecha 7 de mayo de 2020. Los efectos contables de la fusión se produjeron desde el 1 de enero de 2020. Como consecuencia de la operación de fusión, el balance a 31 de diciembre de 2019 ya recoge el efecto de la incorporación de los activos y pasivos de la sociedad mencionada anteriormente.

A continuación, se presenta el balance de Fidelges integrado en la fusión:

ACTIVO	31/12/2019	PASIVO	31/12/2019
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.721.929</b>	<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.522.908</b>
II. Inmovilizado material	15.140	A-1) Fondos propios	1.522.908
III. Inversiones inmobiliarias	1.680.774	I. Capital	2.302.623
V. Inversiones financieras a largo plazo	26.015	III. Reservas	266.818
		VII. Resultado del ejercicio	(1.046.533)
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>357.765</b>	<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>436.125</b>
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	18.694	II Deudas a largo plazo	436.125
V. Inversiones financieras a corto plazo	80.000	<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>120.661</b>
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	259.071	III. Deudas a corto plazo	814
		V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	119.846
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>	<b>2.079.694</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>	<b>2.079.694</b>

El asiento de fusión realizado con fecha 1 de enero de 2020 se recoge en el siguiente cuadro:

Elementos	Euros
Inversiones inmobiliarias	21.705.500,00
Inversiones financieras a largo plazo	37.010,78
Deudores comerciales y otras cuentas a pagar	19.765,81
Inversiones financieras a corto plazo	80.000,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	326.549,87
Deudas a largo plazo	(363.225,72)
Fianzas recibidas	(74.415,11)
Deudas a corto plazo	(616,29)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(96.776,35)
Ingresos Fidelgues 2020	(105.798,65)
<b>Valor razonable activos netos</b>	<b>21.527.994,34</b>
Coste participación	(6.007.000,00)
Ampliación de capital + prima de emisión	(10.059.341,76)
Pasivo por impuesto diferido	(5.005.056,55)
Canje de Acciones a pagar	(378.761,67)
<b>Diferencia negativa combinación de negocios</b>	<b>77.834,36</b>

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>

FIRMA por: FIRMADO por: FIRMADO por: Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (http://valide.recsara.es) Firma válida.



Dado que el valor razonable de los activos netos en la fusión es superior al coste de adquisición de los mismos, la Sociedad ha registrado un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias por 77.834,36 euros, registrado en el epígrafe “Diferencia negativa en combinaciones de negocios”.

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

#### **19. Hechos posteriores.**

El Consejo de Administración en reunión celebrada el 28 de julio de 2021 ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta en concepto de devolución de prima de emisión por importe de 0,05 euros brutos por acción. A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios dicho dividendo se encontraba totalmente satisfecho (Nota 3).

Excepto por los asuntos descritos anteriormente, desde el 30 de junio de 2021 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de estos estados financieros intermedios, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en su redacción dada por la Ley 16/2012, las presentes notas explicativas de la Sociedad presentan la siguiente información en relación con el período de 6 meses cerrado a 30 de junio de 2021.

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 647.993,26 euros en su balance a 30 de junio de 2021. Dichas reservas proceden íntegramente de resultados obtenidos bajo el régimen especial con tributación al 0% o de ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto con el siguiente detalle:



Período	Euros
Ejercicio 2014	(101,98)
Ejercicio 2015	49.944,79
Ejercicio 2016	1.510,75
Ejercicio 2017	63.276,40
Ejercicio 2018	50.647,39
Ejercicio 2019	123.448,20
Ejercicio 2020	360.935,19
Ejercicio 2021	(1.667,48)
<b>Total</b>	<b>647.993,26</b>

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

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

Ejercicio del que proceden los resultados	Euros	Fecha de acuerdo de distribución	Tipo impositivo aplicado a las rentas de los que proceden
2.014	18.918,06	24.03.2015	0%
2.015	70.000,00	27.10.2015	0%
2.015	152.494,15	02.02.2016	0%
2.015	227.008,92	22.04.2016	0%
2.016	118.051,83	29.07.2016	0%
2.016	118.051,86	26.10.2016	0%
2.016	118.945,44	07.02.2017	0%
2.016	177.313,01	01.06.2017	0%
2.017	57.600,73	25.07.2017	0%
2.017	781.608,32	25.10.2017	0%
2.017	174.907,06	06.02.2018	0%
2.017	122,88	06.06.2018	0%
2.018	29.679,70	06.02.2018	0%
2.018	285.933,45	26.04.2018	0%
2.018	285.905,80	25.07.2018	0%
2.018	285.812,55	23.10.2018	0%
2.018	285.896,35	20.02.2019	0%
2.018	497.469,83	12.04.2019	0%
2.018	3.199,05	04.06.2019	0%
2.019	508.220,07	24.07.2019	0%
2.019	508.032,14	24.10.2019	0%
2.019	524.242,53	05.02.2020	0%
2.019	748.365,50	26.03.2020	0%
2.019	5.423,96	09.07.2020	0%

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>



Ejercicio del que proceden la distribución de prima de emisión	Euros	Fecha de acuerdo de distribución	Tipo impositivo aplicado a las rentas de los que proceden
2.020	408.202,00	28.07.2020	0%
2.020	408.181,15	27.10.2020	0%
2.021	408.121,60	18.02.2021	0%
2.021	408.406,15	06.05.2021	0%
2.021	408.406,15	28.07.2021	0%

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

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

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

FIRMADO por:  
FIRMADO por:  
FIRMADO por:  
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDE (<http://valide.recsara.es>)  
Firma válida.





FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



ANEXO I

Table with 5 columns: Tipología, Localización, Fecha adquisición, Finca, Referencia catastral. Contains multiple rows of property data.

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

Table with 5 columns: Tipología, Localización, Fecha adquisición, Finca, Referencia catastral. Header: C/ Fernández de la Hoz, 52 (Madrid). Contains multiple rows of property data.

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docucent.com

FIRMADO por: FIRMADO por: FIRMADO por: Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (http://valide.recsara.es) Firma válida.



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



C/ Infanta Mercedes, 51 (Madrid)				
Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Oficina	Local piso 2 puerta 50	28/07/2016	16.943	0786507 VK4708F 0167 ZJ
Oficina	Local piso 2 puerta 51	28/07/2016	16.944	0786507 VK4708F 0168 XJ
Oficina	Local piso 2 puerta 52	28/07/2016	16.945	0786507 VK4708F 0169 MO
Oficina	Local piso 2 puerta 53	28/07/2016	16.946	0786507 VK4708F 0170 ZJ
Oficina	Local piso 2 puerta 54	28/07/2016	16.947	0786507 VK4708F 0171 XJ
Oficina	Local piso 2 puerta 55	28/07/2016	16.948	0786507 VK4708F 0172 MO
Oficina	Local piso 2 puerta 57	28/07/2016	16.950	0786507 VK4708F 0174 WA
Oficina	Local piso 2 puerta 58	28/07/2016	16.951	0786507 VK4708F 0175 ES
Oficina	Local piso 2 puerta 59	28/07/2016	16.952	0786507 VK4708F 0176 RD
Oficina	Local piso 2 puerta 60	28/07/2016	16.953	0786507 VK4708F 0177 TF
Oficina	Local piso 2 puerta 61	28/07/2016	16.954	0786507 VK4708F 0178 YG
Oficina	Local piso 2 puerta 62	28/07/2016	16.955	0786507 VK4708F 0179 UH
Oficina	Local piso 2 puerta 63	28/07/2016	16.956	0786507 VK4708F 0180 TF
Oficina	Local piso 2 puerta 64	28/07/2016	16.957	0786507 VK4708F 0181 YG
Oficina	Local piso 2 puerta 65	28/07/2016	16.958	0786507 VK4708F 0182 UH
Oficina	Local piso 2 puerta 66	28/07/2016	16.959	0786507 VK4708F 0183 UJ
Oficina	Local piso 2 puerta 67	28/07/2016	16.960	0786507 VK4708F 0184 OK
Plaza garaje	Sótano 2 plaza 69	28/07/2016	16.845	0786507 VK4708F 0069 BY
Plaza garaje	Sótano 2 plaza 70	28/07/2016	16.846	0786507 VK4708F 0070 KR
Plaza garaje	Sótano 2 plaza 71	28/07/2016	16.847	0786507 VK4708F 0071 LT
Plaza garaje	Sótano 2 plaza 72	28/07/2016	16.848	0786507 VK4708F 0072 BY
Plaza garaje	Sótano 2 plaza 99	28/07/2016	16.875	0786507 VK4708F 0099 KR
Plaza garaje	Sótano 2 plaza 100	28/07/2016	16.876	0786507 VK4708F 0110 KR
Plaza garaje	Sótano 2 plaza 114	28/07/2016	16.890	0786507 VK4708F 0114 YG
Plaza garaje	Sótano 2 plaza 115	28/07/2016	16.891	0786507 VK4708F 0115 UH
Plaza garaje	Sótano 2 plaza 116	28/07/2016	16.892	0786507 VK4708F 0116 UJ

Fusión CPI				
Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Locales comerciales	Zurbano 56 MADRID	01/06/2017	802	1364714 VK4716C 0002 EG
Locales comerciales	Lagasca 80 MADRID	01/06/2017	59.949	2057901 VK4725E 0001 YL
Locales comerciales	Plaza de San Bernardo 17 LAS PALMAS	01/06/2017	29.106	9188802 DS5098N 0004 MQ
Edificio comercial	Parque Comercial Artea de Leioa (Peruri Auzoa, 33 ) VU	01/06/2017	17.362	N0304014T
Locales comerciales	Gran Vía de Don Diego López de Haro 61 BILBAO	01/06/2017	52.391	N6505076B
Locales comerciales	Calle Estraunza 6 BILBAO	01/06/2017	25.434	U0160643M
Plaza garaje	Calle Estraunza 6 BILBAO	01/06/2017	52.391	U0160631S
Plaza garaje	Calle Estraunza 6 BILBAO	01/06/2017		N9505076B
Locales comerciales	Constitución 102-104 CASTELLDEFELS	01/06/2017	35214 de Castelldefels	4505503 DF1740F 0024 PQ
Locales comerciales	Ramblla Josep Anselm Clavé 4 CORNELLÀ DE LLOBREGAT	01/06/2017	27094 de Cornellà	2388702 DF2728G 0001 QK
Locales comerciales	Ramblla Josep Anselm Clavé 4 CORNELLÀ DE LLOBREGAT	01/06/2017	13572 de Cornellà	2388702 DF2728G 0002 WL
Locales comerciales	Mossen Jaume Soler 5 CORNELLÀ DE LLOBREGAT	01/06/2017	40095 de Cornellà	2794108 DF2729D 0001 FI
Locales comerciales	Ramblla Celler 83-85 SANT CUGAT DEL VALLÉS	01/06/2017	30.559	4018826 DF2941G 0043 WH
Locales comerciales	Doctor Reig 44 VILADECANS	01/06/2017	31.495	7648119 DF1774H 0002 TF
Locales comerciales	Montecarlo 20-24 PINEDA DEL MAR	01/06/2017	22.033	2479304 DG7027N 0020 QW
Locales comerciales	Juan Carlos 14 BADAJOZ	01/06/2017	59358 SEC 2	6154607 PD7065C 0100 PZ
Locales comerciales	Juan Carlos 14 BADAJOZ	01/06/2017	59356 SEC 2	6154607 PD7065C 0095 YJ
Locales comerciales	Juan Carlos 14 BADAJOZ	01/06/2017	59354 SEC 2	6154607 PD7065C 0090 QS
Locales comerciales	La Habana 41 ORENSE	01/06/2017	34.685	3787015 NG9838N 0024 PF
Locales comerciales	San Torcuato 12 ZAMORA	01/06/2017	48.642	1187014 TL7918N 0001 YZ
Locales comerciales	Gran Vía 43 SALAMANCA	01/06/2017	38.170	6285604 TL7368E 0134 KE
Locales comerciales	Plaza Mayor Principal 6 e Pt:00 Pt 2 PALENCIA	01/06/2017	31.020	3123808 UM7532S 0002 GD
Nave industrial	Tomeros 64 Parcela 34(P.I. Los Angeles) GETAFE	01/06/2017	16.591	1123446 VK4612N 0001 XJ
Nave industrial	Calle Encofadores 4(P.I. Moledano)/Finca IN-1-8 S-10 Y	01/06/2017	8.556	5240408 VL8154S 0001 WZ
Nave industrial	MERCAMADRID VALLECAS	01/06/2017	12.477	3578601 VK4637F 0001 OG

Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docuten.com>

FIRMADO por: FIRMADO por: FIRMADO por: Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (http://valide.recsara.es) Firma válida.



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



Código CSV: e62bdd3a5a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docucent.com>

Fusión Única				
Tipología	Localización	Fecha incorporación régimen SOCIMI	Finca	Referencia catastral
Locales comerciales	Calle Guzmán El Bueno 28 (MADRID).	29 de septiembre de 2014	96931 96933	9663608VK3796D0002QZ 9663608VK3796D0003WX
Locales comerciales	Calle Orense 22 (MADRID).	16 de diciembre de 2014	56.375	1380309VK4718A0224KU
Locales comerciales	Calle Nuñez de Balboa 64 (MADRID).	25 de marzo de 2015	39.178	2258509VK4725G0001TF
Locales comerciales	Avenida Concha Espina 69 (MADRID).	27 de abril de 2015	9.525	2684110VK4728D0001QG
Locales comerciales	Calle Monte Igueldo 16 (MADRID).	27 de mayo de 2015	51.540	3322119VK4732A0017RK
Locales comerciales	Calle Cuchilleros 7 esquina Calle Toledo 10 (MADRID).	10 de julio de 2015	42.387	0042806VK4704A0001UR
Locales comerciales	Calle Hortaleza 78 (MADRID).	24 de septiembre de 2015	2.384	0953016VK4705D0002UE
Locales comerciales	Calle de Reina Mercedes 13 (MADRID).	22 de octubre de 2015	36.891	0983613VK4708D0003KO
Locales comerciales	Calle Fernández de los Ríos 63 (MADRID).	25 de noviembre de 2015	82.566	9664501VK3796F0001UG
Locales comerciales	Calle Gaztambide 36 (MADRID).	18 de febrero de 2016	86.500	9464501VK3796E0002QU
Locales comerciales	Avenida de la Albufera 25 (MADRID).	29 de abril de 2016	25.257	3423706VK4732C0001FM
Locales comerciales	Calle Bravo Murillo 129 (MADRID).	13 de julio de 2016 y 2 de marzo de 2017	11.501 35.374	0381705VK4708A0002FR 0381705VK4708A000325W
Locales comerciales	Calle Sánchez Barcaiztegui 12 esquina Calle Granada 5	28 de octubre de 2016	40.600 40.602 40.604	2829610VK4722H0003YB 2829610VK4722H0004UZ 2829610VK4722H0005IX
Locales comerciales	Calle León 25 (MADRID)	10 de enero de 2017	69.841	0840120VK4704B0002QF
Locales comerciales	Avenida Felipe II 16 (MADRID).	27 de enero de 2017	19264 19266 19268	2852802VK4725B0003HJ 2852802VK4725B0005KL 2852802VK4725B00097FG
Locales comerciales	Calle Alcalde Luis de Marichalar 3 (MADRID).	9 de marzo de 2017	44.782 44.783	4240121VK4744A0011QR 4240121VK4744A0012WT
Locales comerciales	Calle Puerto de Balbarán 45 (MADRID)	24 de marzo de 2017	3.230	3405407VK4730E0001BU
Locales comerciales	Calle de Bravo Murillo 170 (MADRID)	18 de julio de 2017	16.412	0685335VK4708F00033ZW
Locales comerciales	Calle Marcelo Usara 85 (MADRID)	22 de septiembre de 2017	70.067	0009512VK4700G0002PF
Locales comerciales	Calle Alcalá 223 (MADRID)	24 de octubre de 2017	20.920 20.918	3558904VK4735H0002ST 3558904VK4735H0001AR
Locales comerciales	Calle Monte Igueldo 12 esquina María Bosch 24 (MADR)	16 de noviembre de 2017	24.761 24.763	3322909VK4732A0008DS 3322909VK4732A0009FD
Locales comerciales	Calle Concepción Jerónima 29 (MADRID).	30 de noviembre de 2017	12.991	0140404VK4704A0002WT
Locales comerciales	Calle Federico Mompou 6 (MADRID)	15 de marzo de 2018	34.205	2749801VK4824H0113WM
Locales comerciales	Calle Corregidor Diego Valderabano 25 (MADRID)	5 de abril de 2018	44.780	4240121VK4744A0009WT
Locales comerciales	Calle Goya 143 (MADRID)	9 de julio de 2018	3.666	3253708VK4735C0002HY
Locales comerciales	Calle Goya 30 (MADRID)	26 de julio de 2018	74.929	6338501VK2663N0004WP
Locales comerciales	Calle Alcalá 310 (MADRID)	26 de julio de 2018	6.119 6.118	5061401VK4756A0008FL 5061401VK4756A0002ID
Locales comerciales	Calle Augusto Figueroa 31 (MADRID)	26 de julio de 2018	14.749	0851711VK4705B0002AI
Locales comerciales	Calle Alcalá 183 (MADRID)	27 de julio de 2018	65.929	3456610VK4735E0003RW
Locales comerciales	Avenida Olímpica 26 (ALCOBENDAS - MADRID).	27 de abril de 2015	49.993	6176027VK4867N0409MF
Locales comerciales	Calle Mayor 41 esquina calle Soria 5 (ALCORCÓN-MADRID)	11 de noviembre de 2016	19.842	9969705VK2696N0018BG
Locales comerciales	Avenida Dos de Mayo 26 L-1 (MÓSTOLES - MADRID).	1 de marzo de 2016	13.093	6440802VK2664S0054XQ
Locales comerciales	Avenida Dos de Mayo 26 L2 (MÓSTOLES - MADRID)	19 de diciembre de 2017	2.494 2.496	6440802VK2664S0180LZ 6440802VK2664S0053ZM
Locales comerciales	Avenida Dos de Mayo 23-A (MÓSTOLES - MADRID)	26 de julio de 2018	20.323	6338501VK2663N0004WP
Locales comerciales	Avenida Dos de Mayo 23-B (MÓSTOLES - MADRID)	26 de julio de 2018	2.557	6338501VK2663N0004WP

Fusión Fidelgés				
Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Edificio destinado a alquiler residencial de corta y de larga duración. Sin división horizontal	Calle Duque de Rivas 4 (MADRID)	5 de febrero de 2020	3/12416	0140406VK4704A0001LR
Edificio destinado a alquiler residencial de larga duración. Sin división horizontal	Calle Tribulete 23 (MADRID)	5 de febrero de 2020	3/12418	0434803VK4703C0001GT
Locales comerciales	Calle Aguirre 1 (MADRID)	5 de febrero de 2020	75356 75358	2350809VK4725A0001GY 2350809VK4725A0002HU
Vivienda 1ª Dcha	Calle Aguirre 1 (MADRID)	5 de febrero de 2020	75.362	2350809VK4725A0004KO
Vivienda 2ª Dcha	Calle Aguirre 1 (MADRID)	5 de febrero de 2020	75.366	2350809VK4725A0006BA
Vivienda 2ª Izqda	Calle Aguirre 1 (MADRID)	5 de febrero de 2020	75.368	2350809VK4725A0007ZS
Vivienda 4ª Izqda	Calle Aguirre 1 (MADRID)	5 de febrero de 2020	75.376	2350809VK4725A0011ND
Vivienda 3ª Dcha	Calle Toledo 101 (MADRID)	5 de febrero de 2020	34.439	9835501VK4793F0010ST

FIRMADO por:  
FIRMADO por:  
FIRMADO por:  
Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (http://valide.recisara.es)  
Firma válida.

Código CSV: e62bdd3a55a449f983f2f0792a40df51. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://app.docucenter.com>

## ANEXO II

### Tipos de inversiones inmobiliarias y destino

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

Número	Tipología	Calle	Destino
1	Edificio	C/ Ayala 101 en Madrid	Alquiler mayoritariamente de viviendas, existiendo algunos locales comerciales
2	Local comercial	C/ Segovia 8 de Madrid	Alquiler comercial
3	Local comercial y sótano	C/ Bravo Murillo 174, 175 y 178 de Madrid	Alquiler de local comercial.
4	Local comercial y plazas de garaje	C/ Gral. Alvarez de Castro, 26 en Madrid	Alquiler de oficinas
5	Locales comerciales	C/ Marques de la Ensenada 16 en Madrid.	Alquiler comercial
6	Edificio	C/ Sagasta 24	Alquiler mayoritariamente de viviendas, existiendo también algunos locales comerciales.
7	Edificio	C/ Fernández de la Hoz 52	Alquiler de oficinas.
8	Locales comerciales	C/ Infanta Mercedes 31	Alquiler de oficinas.
9	Trasteros e	C/ General Pardiñas 67	Alquiler
10	5 Oficinas y plazas de garaje	C/ López de Hoyos.	Alquiler de oficinas.
11	Local comercial	C/ Goya 5 y 7.	Alquiler de oficinas.
12	Local comercial	C/ Goya 5	Comercial
13	Local comercial	C/ Goya 7	Comercial
14	2 viviendas y plazas de garaje	Avenida de Valladolid 57-59	Alquiler de vivienda
15	Local comercial	C/ Zurbarán 56, Madrid	Comercial
16	Local comercial	C/ Lagasca 80, Madrid	Comercial
17	Edificio Comercial	Paseo Artes en Peñit Alcaza 33, Leiza Vizcaya	Comercial
18	Local comercial	C/ Gran Via de Don Diego López de Haro 61, Bilbao	Comercial
19	Local comercial	c/ Estraunza 6, Bilbao	Comercial
20	Local comercial	C/ Constitución 102-10, Castelldefels, Barcelona	Comercial
21	Local comercial	Rambla Josep Anselm Clavé 4, Cornellá de Llobregat, Barcelona	Comercial
22	Local comercial	Mossen Jaume Soler 5, Cornellá de Llobregat, Barcelona	Comercial
23	Local comercial	Rambla Celler 83-85 San Cugat del Valles, Barcelona	Comercial
24	Local comercial	C/ Doctor Reig 44, Viladecans Barcelona	Comercial
25	Local comercial	C/ Montecarlo 29-24, Pineda del Mar, Barcelona	Comercial
26	Local comercial	C/ Juan Carlos 14, Badajoz	Comercial
27	Local comercial	C/ La Habana 41, Oñesa	Comercial
28	Local comercial	C/ San Torcuato 12, Zamora	Comercial
29	Local comercial	C/ Gran Via 43, Salamanca	Comercial
30	Local comercial	Plaza Mayor Principal 53, Palencia	Comercial
31	Nave Industrial	c/Torneros 64 Parcela 34 (P.I. Los Angeles), Getafe, Madrid	Alquiler industrial
32	Nave Industrial	c/ Encofadores 4, (P.I. Mohedano) Finca IN-16 S-10, Yunquera de Henares, Guadalajara	Alquiler industrial
33	Nave industrial	Mercaderías, Valdecasas	Alquiler industrial.
34	Inmueble	Paseo Ermita del Santo 14, Madrid	Alquiler de viviendas, con algunos locales comerciales.
35	Local comercial	Calle Guzmán El Bueno 28 (MADRID).	Comercial
36	Local comercial	Calle Oñesa 22 (MADRID).	Comercial
37	Local comercial	Calle Nuñez de Balboa 64 (MADRID).	Comercial
38	Local comercial	Avenida Concha Espina 69 (MADRID).	Comercial
39	Local comercial	Calle Monte Igualdo 16 (MADRID).	Comercial
40	Local comercial	Calle Cochales 7 esquina Calle Toledo 10 (MADRID).	Comercial
41	Local comercial	Calle Hortaleza 76 (MADRID).	Comercial
42	Local comercial	Calle de Reina Mercedes 13 (MADRID).	Comercial
43	Local comercial	Calle Fernández de los Ríos 63 (MADRID).	Comercial
44	Local comercial	Calle Garmiento 36 (MADRID).	Comercial
45	Local comercial	Avenida de la Albufera 25 (MADRID).	Comercial
46	Local comercial	Calle Bravo Murillo 129 (MADRID).	Comercial
47	Local comercial	Calle Sanchez Barcaspégu 12 esquina Calle Granada 53 (MADRID).	Comercial
48	Local comercial	Calle León 26 (MADRID).	Comercial
49	Local comercial	Avenida Felipe II 16 (MADRID).	Comercial
50	Local comercial	Calle Albalde Luis de Marchalar 3 (MADRID).	Comercial
51	Dos locales comerciales unidos	Calle Puerto de Balañán 45 (MADRID).	Comercial
53	Local comercial	Calle de Bravo Murillo 170 (MADRID).	Comercial
54	Local comercial	Calle Marcelo Usara 85 (MADRID).	Comercial
55	Local	Calle Alcalá 223 (MADRID)	Comercial
56	Local comercial	Calle Monte Igualdo 12 esquina María Bosch 24 (MADRID).	Comercial
57	Local comercial	Calle Concepción Jerónima 29 (MADRID).	Comercial
58	Local comercial	Calle Federico Mompou 6 (MADRID).	Comercial
59	Local comercial	Calle Conregor Diego Valderribano 25 (MADRID).	Comercial
60	Local comercial	Calle Goya 145 (MADRID)	Comercial
61	Local comercial	Calle Goya 30 (MADRID)	Comercial
62	Local comercial	Calle Alcalá 310 (MADRID)	Comercial
63	Local comercial	Calle Alcalá 183 (MADRID)	Comercial
64	Local comercial	Calle Alcalá 183 (MADRID)	Comercial
65	Local comercial	Avenida Olímpica 26 (ALCOBENDAS - MADRID).	Comercial
66	Local comercial	Calle Mayor 41 esquina calle Soría 5 (ALCORCÓN-MADRID).	Comercial
67	Local comercial	Avenida Dos de Mayo 26 L-1 (MÓSTOLES - MADRID).	Comercial
68	Local comercial	Avenida Dos de Mayo 26 L-2 (MÓSTOLES - MADRID).	Comercial
69	Local comercial	Avenida Dos de Mayo 23-A (MÓSTOLES - MADRID).	Comercial
70	Local comercial	Avenida Dos de Mayo 23-B (MÓSTOLES - MADRID).	Comercial
71	Edificio	Duque de Rivas 4 (MADRID).	Residencial Corto Plazo, con algunos locales comerciales.
72	Edificio	Tribunete 23 (MADRID).	Alquiler de viviendas, con algunos locales comerciales.
73	Local comercial y viviendas	Aguirre 1 (MADRID)	Alquiler de viviendas, con algunos locales comerciales.
74	Vivienda	Toledo 101 (MADRID)	Residencial


Todos los activos inmobiliarios están situados en territorio español.




**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES  
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los Administradores de la sociedad VITRUVIO Real Estate SOCIMI, S.A. formulan los presentes Estados Financieros Intermedios correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 con fecha 28 de octubre de 2021, y que se componen de las hojas adjuntas número 1 a 68.

Madrid, a 28 de octubre de 2021

  
D. Joaquín López-Chicheri

D. Sergio Olivares

  
D. Pablo Uriarte

D. Ignacio Uriarte


  
D. Jesús Martínez-Cabrera

D. Juan Acero-Riesgo

  
D. Andrés Femia Bustillo

D. Sergio Alvarez

D. Tomás Hurtado Helguero

  
D. José Antonio Torrealba  
En representación de la entidad  
Torrealba y Bezares, S.L



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

FIRMADO por:  
FIRMADO por:  
FIRMADO por:  
Versión imprimible con información de firma generada desde VALiDe (<http://valide.recsara.es>)  
Firma válida.

Docuten



Código QR para visualizar el documento original

Código Seguro de la Verificación:  
e62bdd3a55a449f983f2f0792a40df51

Docuten Tech S.L. CIF B85630978 Calle Gambrinus, 7, 1ºD, 15008 A Coruña.  
Inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, Tomo: 3.384, Libro: Archivo, Folio: 126,  
Sección: General, Hoja: C-46.206.

Documento firmado electrónicamente. El original de este document ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento(UE) N° 910/2014(conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica yservicios de confianza.