Informe de Auditoría
emitido por un Auditor Independiente

Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2020

C/ Alcalá, 63
28014 Madrid

+ 34 915 624 030
www.mazars.es

mazars

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.** (la Entidad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Entidad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

mazars

Valoración de las inversiones inmobiliarias

El activo del balance de la Entidad al 31 de diciembre de 2020 presenta saldos por activos inmobiliarios clasificados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del activo no corriente por importe de 148.709 miles de euros. Tal y como se indica en las Notas 2.2 y 6 de las cuentas anuales adjuntas, la Entidad lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios utilizando el trabajo de tasadores externos independientes para determinar al cierre de cada ejercicio el importe recuperable de dichos activos inmobiliarios, bien mediante la estimación de su valor razonable o bien mediante la estimación de su valor en uso. Considerando que las cifras de los activos inmobiliarios representan, aproximadamente, el 92,2% del total activo de la Entidad a dicha fecha, hemos considerado la valoración de estos activos como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

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

Por último, hemos verificado que en las Notas 2.2, 4.2 y 6 de la memoria adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

La Entidad entró a formar parte del Régimen Fiscal SOCIMI el 15 de julio de 2014, con efecto retroactivo al 1 de enero de 2014. Por tanto, durante el ejercicio 2020 la Entidad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas que requieren la aplicación de juicios y estimaciones significativos por parte de la Dirección, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos. Hemos considerado el cumplimiento de este régimen como un aspecto relevante de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los accionistas.

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

Por último, hemos revisado que en las Notas 1.2, 13 y 23 de la memoria adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera y fiscal aplicables.

mazars

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Entidad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

mazars

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

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

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

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

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

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

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

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

MAZARS AUDITORES, S.L.P

2021 Núm. 01/21/05196
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Madrid, 28 de marzo de 2021

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

María Pilar Cabodevilla Artieda
Nº ROAC 18431

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Código CSV: f8442c19f3974c8cae11b846144d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 y 2019

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2020	31/12/2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**157.984.180,90**	**151.769.628,35**
I. Inmovilizado intangible	**5**	**2.900.119,55**	**3.337.376,91**
2. Concesiones		2.147.000,00	2.456.841,60
4. Fondo de comercio		753.119,55	880.535,31
III. Inversiones inmobiliarias	**6**	**148.709.402,45**	**135.589.310,61**
1. Terrenos		108.689.226,93	89.272.520,58
2. Construcciones		40.009.988,67	46.302.894,07
3. Inversiones inmobiliarias en curso		10.186,85	13.895,96
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**7**	**-**	**6.007.000,00**
1. Instrumentos de patrimonio		-	6.007.000,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	**7**	**6.374.658,89**	**6.835.940,83**
2. Créditos a empresas		2.709.234,10	3.421.029,90
5. Otros activos financieros		3.665.424,79	3.414.910,93
B) ACTIVO CORRIENTE		**3.286.515,40**	**8.092.299,39**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**7**	**1.506.068,02**	**896.442,03**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		675.788,51	190.857,50
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	**15**	114,84	114,84
3. Deudores varios		676.880,71	16.343,87
5. Activos por impuesto corriente	**13**	49.079,43	34.536,05
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	**13**	104.204,53	654.589,77
V. Inversiones financieras a corto plazo	**7**	**854.229,57**	**4.280.419,29**
1. Instrumentos de patrimonio		79.969,95	125.129,21
2. Créditos a terceros		676.727,86	4.150.751,14
5. Otros activos financieros		97.531,76	4.538,94
VI. Periodificaciones		**-**	**16.850,53**
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**8**	**926.217,81**	**2.898.587,54**
1. Tesorería		926.217,81	2.898.587,54
TOTAL ACTIVO (A + B)		**161.270.696,29**	**159.861.927,74**

PASIVO	Notas	31/12/2020	31/12/2019
A) PATRIMONIO NETO		**97.455.732,67**	**97.926.286,24**
A-1) Fondos propios	**9**	**97.402.967,03**	**97.725.355,76**
I. Capital		**82.007.580,00**	**75.219.900,00**
1. Capital escriturado		82.007.580,00	75.219.900,00
II. Prima de emisión		**23.417.780,37**	**20.962.501,76**
III. Reservas		**649.660,74**	**288.725,55**
1. Legal y estatutarias		685.498,25	416.392,56
2. Otras reservas		(35.837,51)	(127.667,01)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		**(472.882,05)**	**(420.576,24)**
VII. Resultado del ejercicio	**3**	**(8.199.172,03)**	**2.691.056,90**
VII. (Dividendo a cuenta)	**3**	**-**	**(1.016.252,21)**
A-2) Ajustes por cambios de valor	**10**	**(642.504,20)**	**(692.987,84)**
II. Operaciones de cobertura		**(642.504,20)**	**(692.987,84)**
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	**11**	**695.269,84**	**893.918,32**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**56.181.334,44**	**55.409.308,80**
II Deudas a largo plazo	**12**	**49.413.984,03**	**53.583.047,31**
2. Deudas con entidades de crédito		47.020.643,74	51.148.892,45
4. Derivados	**10**	642.504,20	638.810,13
5. Otros pasivos financieros		1.750.836,09	1.795.344,73
IV. Pasivos por impuesto diferido	**13**	**6.767.350,41**	**1.826.261,49**
C) PASIVO CORRIENTE		**7.633.629,18**	**6.526.332,70**
II. Provisiones a corto plazo		**30.908,35**	**30.908,35**
III. Deudas a corto plazo	**12**	**6.750.638,81**	**5.465.798,09**
2. Deudas con entidades de crédito		4.311.753,19	5.266.353,60
4. Derivados	**10**	-	54.177,71
5. Otros pasivos financieros		2.438.885,62	145.266,78
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**12**	**829.387,14**	**1.027.376,26**
1. Proveedores		148.149,15	80.672,68
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	**15**	414.218,09	414.218,09
3. Acreedores varios		91.640,10	54.361,41
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	**13**	65.411,12	370.204,81
7. Anticipos de clientes		109.968,68	107.919,27
VI. Periodificaciones		**22.694,88**	**2.250,00**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		**161.270.696,29**	**159.861.927,74**

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 y 2019

(Expresado en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	2.020	2.019
1. Importe neto de la cifra de negocios	**14**	**7.604.490,13**	**7.837.652,65**
a) Arrendamiento de inmuebles		7.604.490,13	7.837.652,65
5. Otros ingresos de explotación		**223.994,84**	**406.570,48**
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		25.346,36	207.922,00
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	**11**	198.648,48	198.648,48
6. Gastos de personal		**(190.165,01)**	**(182.529,16)**
a) Sueldos, salarios y asimilados		(147.696,71)	(144.313,93)
b) Cargas sociales	**14**	(42.468,30)	(38.215,23)
7. Otros gastos de explotación		**(3.340.255,88)**	**(3.128.483,76)**
a) Servicios exteriores	**14**	(2.394.039,42)	(2.417.934,21)
b) Tributos		(657.066,42)	(646.741,99)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	**7**	(178.084,70)	(36.648,31)
d) Otros gastos de gestión corriente		(111.065,34)	(27.159,25)
8. Amortización del inmovilizado	**5 y 6**	**(1.440.174,26)**	**(1.390.296,55)**
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**(10.076.958,84)**	**(72.968,22)**
a) Deterioros y pérdidas	**5 y 6**	(9.948.951,71)	(370.591,78)
b) Resultados por enajenaciones y otras	**6**	(128.007,13)	297.623,56
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	**20 y 21**	**77.834,36**	**108.575,86**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(7.141.234,66)**	**3.578.521,30**
14. Ingresos financieros		**48.702,02**	**44.157,53**
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		48.702,02	44.157,53
b2) De terceros	**7 y 11**	48.702,02	44.157,53
15. Gastos financieros	**10 y 12**	**(1.170.607,02)**	**(1.016.487,58)**
b) Por deudas con terceros		(1.170.607,02)	(1.016.487,58)
RESULTADO FINANCIERO	**14**	**(1.121.905,00)**	**(972.330,05)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(8.263.139,66)**	**2.606.191,25**
20. Impuestos sobre beneficios	**13**	**63.967,63**	**84.865,65**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(8.199.172,03)**	**2.691.056,90**

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Código CSV: f8442c19f3974c8cae[1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 y 2019

(Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Notas	2.020	2.019
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(8.199.172,03)	2.691.056,90
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
II. Por coberturas de flujos de efectivo	10	(170.146,19)	(559.105,97)
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(170.146,19)	(559.105,97)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VII. Por coberturas de flujos de efectivo	10	220.629,83	243.934,31
VIII. Subvenciones, donaciones y legados	11	(198.648,48)	(198.648,48)
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		21.981,35	45.285,83
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	3	(8.347.336,87)	2.177.236,76

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019									
	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018	**57.396.840,00**	**12.942.124,76**	**165.277,35**	**(268.063,44)**	**1.925.011,94**	**(887.331,50)**	**(377.816,18)**	**1.092.566,80**	**71.988.609,73**
B. SALDO AJUSTADO , INICIO DEL EJERCICIO 2019	**57.396.840,00**	**12.942.124,76**	**165.277,35**	**(268.063,44)**	**1.925.011,94**	**(887.331,50)**	**(377.816,18)**	**1.092.566,80**	**71.988.609,73**
I. Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto	-	-	-	-	**2.691.056,90**	-	**(315.171,66)**	**(198.648,48)**	**2.177.236,76**
II. Operaciones con socios o propietarios	**17.823.060,00**	**8.020.377,00**	**(127.667,01)**	**(152.512,80)**	**(1.673.896,73)**	**(128.920,71)**	-	-	**23.760.439,75**
1. Aumentos de capital	17.823.060,00	8.020.377,00	(139.810,41)	-	-	-	-	-	25.703.626,59
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(1.673.896,73)	(128.920,71)	-	-	(1.802.817,44)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	12.143,40	(152.512,80)	-	-	-	-	(140.369,40)
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	**251.115,21**	-	**(251.115,21)**	-	-	-	-
C. 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**
D. 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	-	-	-	-	**(8.199.172,03)**	-	**50.483,64**	**(198.648,48)**	**(8.347.336,87)**
II. Operaciones con socios o propietarios	**6.787.680,00**	**2.455.278,61**	**(43.875,91)**	**(52.305,81)**	**(2.286.245,80)**	**1.016.252,21**	-	-	**7.876.783,30**
1. Aumentos de capital	6.787.680,00	3.271.661,76	(18.691,22)	-	-	-	-	-	10.040.650,54
4. (-) Distribución de dividendos	-	(816.383,15)	-	-	(2.294.284,20)	1.016.252,21	-	-	(2.094.415,14)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	(25.184,69)	(52.305,81)	-	-	-	-	(77.490,50)
7. Otras operaciones	-	-	-	-	8.038,40	-	-	-	8.038,40
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	**404.811,10**	-	**(404.811,10)**	-	-	-	-
E. 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**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 y 2019

(Expresado en Euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Notas	2.020	2.019
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		**(8.263.139,66)**	**2.606.191,25**
2. Ajustes del resultado.		**12.434.841,31**	**2.135.777,14**
a) Amortización del inmovilizado (+).	**5 y 6**	1.440.174,26	1.390.296,55
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	**5, 6 y 7**	10.127.036,41	407.240,09
c) Variación de provisiones (+/-).		-	(29.241,65)
d) Imputación de subvenciones (-)	**11**	(198.648,48)	(198.648,48)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).	**6**	128.007,13	(297.623,56)
g) Ingresos financieros (-).	**7 y 11**	(48.702,02)	(44.157,53)
h) Gastos financieros (+).	**10 y 12**	1.170.607,02	1.016.487,58
k) Otros ingresos y gastos (-/+).	**20 y 21**	(183.633,01)	(108.575,86)
3. Cambios en el capital corriente. *Diferencia N - N-1*		**(1.027.184,28)**	**127.048,06**
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		(767.944,88)	6.749,35
c) Otros activos corrientes (+/-).		16.850,53	4.173,72
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		(294.765,47)	116.124,99
e) Otros pasivos corrientes (+/-).		18.675,54	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		**(986.287,67)**	**(1.004.008,42)**
a) Pagos de intereses (-).	**10 y 12**	(1.020.505,62)	(924.353,88)
c) Cobros de intereses (+).	**7 y 11**	34.217,95	-
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+).	**13**	-	(79.654,54)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		**2.158.229,70**	**3.865.008,03**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		**(1.840.988,33)**	**(27.244.947,70)**
a) Empresas del grupo y asociadas	**7**	-	(26.851.330,14)
d) Inversiones inmobiliarias.	**6**	(1.603.692,43)	(250.693,52)
e) Otros activos financieros.	**7**	(237.295,90)	(142.924,04)
7. Cobros por desinversiones (+).		**5.980.498,67**	**3.068.402,05**
d) Inversiones inmobiliarias.	**6**	4.785.686,39	16.597,25
e) Otros activos financieros.	**7**	868.262,41	664.120,80
h) Fusión	**20 y 21**	326.549,87	2.387.684,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		**4.139.510,34**	**(24.176.545,65)**
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.	**9**	**(52.305,81)**	**14.314.389,19**
a) Emisión de instrumentos de patrimonio.		-	14.454.758,59
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio.		(302.285,42)	(328.343,38)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio.		249.979,61	187.973,98
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		**(6.087.551,31)**	**6.093.732,58**
a) Emisión		6.926,64	7.720.799,18
2. Deudas con entidades de crédito (+).	**12**	-	7.620.488,40
4. Otras Deudas(+).	**12**	6.926,64	100.310,78
b) Devolución y amortización de		(6.094.477,95)	(1.627.066,60)
2. Deudas con entidades de crédito (-).	**12**	(5.975.554,20)	(1.611.285,33)
4. Otras deudas (-).	**12**	(118.923,75)	(15.781,27)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		**(2.130.252,65)**	**(1.802.817,44)**
a) Dividendos (-).	**3**	(2.130.252,65)	(1.802.817,44)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		**(8.270.109,77)**	**18.605.304,33**
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)		**(1.972.369,73)**	**(1.706.233,29)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	**8**	**2.898.587,54**	**4.604.820,83**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	**8**	**926.217,81**	**2.898.587,54**

Código CSV: f8442c19f3974c8cae11b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

ÍNDICE

1. Actividad de la empresa 7

1.1. Presentación de la Sociedad 7

1.2. Régimen SOCIMI. 8

1.3. Operaciones societarias. 10

2. Bases de presentación de las cuentas anuales 11

2.1. Imagen fiel. 11

2.2. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre. 12

2.3. Comparación de la información. 13

2.4. Cambios de criterios contables. 13

3. Aplicación de resultados 14

4. Normas de registro y valoración 16

4.1. Inmovilizado intangible. 16

4.2. Inversiones inmobiliarias. 17

4.3. Instrumentos financieros. 19

4.4. Instrumentos financieros derivados y coberturas contables 24

4.5. Impuestos sobre beneficios. 25

4.6. Ingresos y gastos. 27

4.7. Provisiones y contingencias. 28

4.8. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal. 28

4.9. Subvenciones, donaciones y legados recibidos. 29

4.10. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas. 29

4.11. Combinaciones de negocios. 30

4.12. Clasificación de saldos entre corriente y no corriente 31

4.13. Información medioambiental. 31

4.14. Estado de flujos de efectivo. 31

4.15. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros. 32

Código CSV: f8442c19f3974c8cae11b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

5. Inmovilizado intangible....34

6. Inversiones inmobiliarias....36

7. Activos financieros....38

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes....44

9. Fondos propios....44

10. Ajustes por cambio de valor....47

11. Subvenciones, donaciones y legados....48

12. Pasivos financieros....49

13. Situación fiscal....52

14. Ingresos y Gastos....56

15. Operaciones con partes vinculadas....58

16. Otra información....61

17. Información sobre medio ambiente....62

18. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio....62

19. Información segmentada....62

20. Fusión ocurrida en el ejercicio 2020....62

21. Fusión ocurrida en el ejercicio 2019....64

22. Hechos posteriores....65

23. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009....66

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

1. Actividad de la empresa

1.1. Presentación de la Sociedad

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

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

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

Con fecha 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: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. 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: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. 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 que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

   - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

   - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

   - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de Información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información establecida en el artículo 11 de la Ley 11/2009.

6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

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

En la presente memoria de las cuentas anuales, se ha añadido la Nota 23, 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 ha inscrito 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 extingue y es absorbida por VITRUVIO Real Estate SOCIMI, S.A. que adquiere en bloque a título de sucesión universal, la totalidad del patrimonio de la sociedad absorbida de conformidad con los balances de referencia para la fusión cerrados al día 31 de diciembre de 2019, quedando la sociedad absorbente plenamente subrogada en cuantos derechos y obligaciones procedan de la absorbida sin reserva, excepción ni limitación conforme a la

Código CSV: f8442c19f3974c8cae11b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Ley. Todo ello según resulta del acuerdo de fusión y de lo previsto en los artículos 30 y siguientes de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles. La fusión tiene efectos contables desde el 01 de enero de 2020.

La operación se acoge 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.

Fusión por absorción de ÚNICA Real Estate SOCIMI, S.A. (ejercicio 2019)

Con fecha 18 de diciembre de 2019 se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid la fusión por absorción de la sociedad ÚNICA Real Estate SOCIMI, 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 15 de octubre de 2019.

Como consecuencia de la fusión, ÚNICA Real Estate SOCIMI, S.A. se extingue y es absorbida por VITRUVIO Real Estate SOCIMI, S.A. que adquiere en bloque a título de sucesión universal, la totalidad del patrimonio de la sociedad absorbida de conformidad con los balances de referencia para la fusión cerrados al día 30 de junio 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 tiene efectos contables desde el 30 de junio de 2019.

La operación se acoge 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 las cuentas anuales

2.1. Imagen fiel.

Las cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con los principios de contabilidad y normas de valoración generalmente aceptados establecidos en el Plan General de Contabilidad, aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, y modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como en la demás legislación mercantil vigente, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio neto y de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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

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

Las cuentas anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Las cuentas anuales del ejercicio anterior fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria el 9 de julio de 2020.

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

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

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

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

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

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:

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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

A estos efectos, la Sociedad encarga periódicamente a un experto externo la valoración independiente e individualizada de sus activos inmobiliarios. El resultado de esta valoración a 31 de diciembre de 2020 arroja un valor de la cartera de inversiones inmobiliarias de 169.579.000 euros (a 31 de diciembre de 2019 el valor de la cartera ascendió a 155.358.000 euros).

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.

2.3. Comparación de la información.

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

2.4. Cambios de criterios contables.

Durante el ejercicio 2020 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

3. Aplicación de resultados

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

	2020
Base de Reparto	
Beneficio (pérdida) del ejercicio	(8.199.172,03)
	(8.199.172,03)
Aplicación	
A resultados negativos ejercicios anteriores	(8.199.172,03)
	(8.199.172,03)

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

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

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

De la cifra de dividendos que figura en el cuadro anterior, el Consejo de Administración en reuniones celebradas los días 24 de julio y 24 de octubre de 2019 aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 0,07 euros brutos por acción, siendo el importe total distribuido a 31 de diciembre de 2019 de 1.016.252,21 euros, importe que se incluye en el apartado "Dividendo a cuenta", minorando el epígrafe "Fondos propios" del capítulo "Patrimonio neto" del balance adjunto. Al cierre del ejercicio 2019 dichos dividendos se encontraban totalmente satisfechos.

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

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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 han sido 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 dichos dividendos a cuenta, el estado contable en el que se ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de las referidas cantidades 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, han permitido el pago del dividendo a cuenta sin necesidad de aumentar el nivel de endeudamiento en el momento de su pago según el siguiente detalle:

Euros	24-jul-19	24-oct-19	05-feb-20	26-mar-20
Tesorería disponible a la fecha del acuerdo	**2.520.856,73**	**2.776.971,00**	**2.650.716,00**	**1.317.074,00**
Previsión actividad de explotación	3.779.607,41	3.911.954,00	3.744.358,00	3.314.412,00
Previsión actividad de inversión	(200.000,00)	(100.000,00)	974.000,00	(643.333,00)
Previsión actividad de financiación	(2.692.778,79)	(3.898.583,00)	(4.031.315,00)	887.581,00
Estado previsional de tesorería	**3.407.685,35**	**2.690.342,00**	**3.337.759,00**	**4.875.734,00**
Dividendo a cuenta distribuido	**508.220,07**	**508.032,14**	**526.539,00**	**746.069,03**

El Consejo de Administración en reunión celebrada el 28 de julio de 2020 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 408.202 euros.

Posteriormente, el Consejo de Administración en reunión celebrada el 27 de octubre de 2020 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 408.181,15 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 408.121,60 euros.

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

4. Normas de registro y valoración

4.1. Inmovilizado intangible.

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

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

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

Concesiones administrativas

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

Fondo de Comercio

Este epígrafe del balance 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.

Código CSV: f8442c19f3974c8cae f1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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 constituidos por bienes 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

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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.

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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 y asociadas;
- 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

<u>Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo:</u>

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo se valorarán inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Posteriormente, las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo se valorarán por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

El importe de la corrección valorativa será la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, calculados, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se tomará en consideración el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Si existe un precio cotizado, y ese valor es inferior al resultante de ajustar el patrimonio neto con las citadas plusvalías, se tiene en cuenta la cotización como elemento indiciario de una previsible pérdida de su valor.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registrarán 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 de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

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

Fianzas: la Sociedad ha recibido del arrendatario la correspondiente fianza por un importe equivalente a dos meses de renta, en caso de que arrendamiento sea para uso distinto de vivienda, o de un mes si el arrendamiento es para uso de vivienda. Siguiendo la normativa en vigor, estas

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

fianzas se depositan en el organismo autonómico correspondiente, en el caso de que existiese. En la Comunidad de Madrid, VITRUVIO está adscrito al Régimen Concertado, por el cual tiene que depositar el 90% de las fianzas adscritas a dicho régimen especial y no el 100% como sucede en las fianzas depositadas en Régimen General. De esta forma, se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance adjunto las fianzas recibidas del arrendatario y en el activo a largo plazo del balance aquellas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas. La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos no resulta significativa a los efectos de preparación de estas cuentas anuales, en consecuencia, las fianzas no se actualizan.

Activos financieros disponibles para la venta: Se incluyen en esta categoría los valores representativos de deuda e instrumentos patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.

Estos activos se registran inicialmente al valor razonable que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Para los instrumentos de patrimonio se incluye en el valor inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se han adquirido.

Posteriormente, estos activos se valoran a su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en los que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en el que el importe reconocido en patrimonio neto se imputará en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede ser estimado de manera fiable se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro de su valor.

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,

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Baja de activos financieros-

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

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

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

4.3.2. Pasivos financieros

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

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

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

Código CSV: f8442c19f3974c8cae11b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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

Fianzas recibidas

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

Baja de pasivos financieros-

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

4.3.3. Instrumentos de patrimonio propio

Todos los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad figuran clasificados en la partida "Capital" del epígrafe "Fondos Propios" del Patrimonio Neto del balance 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.

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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: los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados de cobertura se registran, por la parte en que han sido altamente efectivas, y netas del efecto impositivo, en el epígrafe "Ajustes por cambios de valor" del Patrimonio Neto del balance. Se considera que las coberturas han sido altamente eficaces o efectivas para aquellos derivados en los que el resultado del test de efectividad efectuado por la Sociedad, se encuentre entre el 80% y el 125%. La pérdida o ganancia acumulada en este epígrafe asociada al derivado se traspasa a la cuenta de pérdidas y ganancias a medida que el elemento cubierto va afectando a la cuenta de resultados de la Sociedad o en el ejercicio en que este se enajena, figurando dicho efecto en el mismo epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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

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

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

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

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

4.5. Impuestos sobre beneficios.

El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y del gasto por impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente de determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén recuperables o pagaderos 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.

Código CSV: f8442c19f3974c8cae11b846144d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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

Se reconoce el correspondiente pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo que la diferencia temporaria se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial en una transacción que no es una combinación de negocios de otros activos y pasivos en una operación que en el momento de su realización, no afecte ni al resultado fiscal ni contable.

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

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

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

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

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

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los capítulos II, III y IV del título VI del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

4.6. Ingresos y gastos.

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

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

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

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

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

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

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

4.7. Provisiones y contingencias.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, los Administradores de la Sociedad diferencian entre:

- Provisiones: obligaciones existentes a la fecha de cierre surgidas como consecuencia de sucesos pasados, sobre los que existe incertidumbre en cuanto a su cuantía o vencimiento pero de las que es probable que puedan derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad y el importe de la deuda correspondiente se puede estimar de manera fiable.

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran o no, uno o más sucesos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y no cumplen los requisitos para poder reconocerlos como provisiones.

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

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

No existen pasivos contingentes conocidos.

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

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

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

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

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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.

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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 doces meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de restructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

4.13. 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 la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

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; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

- 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 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	31.12.20	31.12.19
Inversiones financieras a largo plazo	6.374.658,89	6.835.940,83
Inversiones financieras a corto plazo	774.259,62	4.155.290,08
Créditos con administraciones públicas	104.204,53	654.589,77
Deudores comerciales	675.788,51	190.857,50
Otros deudores	676.880,71	16.343,87
Clientes, empresas del grupo y asociadas	114,84	114,84
Total	**8.605.907,10**	**11.853.136,89**

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

A 31 de diciembre de 2020 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 Sociedad publicó el pasado 22 de diciembre “Información sobre el impacto del Covid-19 y publicación de nuevas estimaciones para 2021”:

- El descenso en ingresos ha sido del 5 %. A cambio de las ayudas, la ocupación se mantiene en un 96,7%.

Código CSV: f8442c19f3974c8cae11b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

- El uso más castigado por los cierres ha sido el comercial: el 74% de dicho segmento no pudo abrir sus puertas durante el confinamiento y algunos tuvieron que cerrar, manteniendo pese a ello un 94% de ocupación.
- Los alquileres efectivamente cobrados divididos entre el valor de los inmuebles a última fecha, incluyendo los desocupados, arroja una rentabilidad del 4,5% en 2020.
- De cara a 2021, se estima una mejora en la actividad progresiva hasta finales de primavera e inicios del verano, para cuando las restricciones a la movilidad y al comercio habrán casi desaparecido. Por lo que se prevé nuevamente cierto impacto en el primer 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 (el crédito por la venta del inmueble situado en Javier Ferrero al cierre del ejercicio 2019). 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

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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 concurran causas excepcionales o coyunturas de oportunidad que justifiquen dicha medida, pero por un plazo máximo de un año salvo autorización expresa de la Junta General de Accionistas. Este nivel de endeudamiento neto de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 es del 29,4% tras la operación de fusión con Fidelges, S.L. (28,4% a 31 de diciembre de 2019).

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.

5. Inmovilizado intangible

La composición y los movimientos habidos durante el ejercicio 2020 y 2019 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes:

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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

	31.12.18	Altas / Dotación	31.12.2019
Coste			
Concesión administrativa	3.020.612,52	-	3.020.612,52
Fondo de Comercio	1.274.156,64	-	1.274.156,64
Total	**4.294.769,16**	**-**	**4.294.769,16**
Amortización Acumulada			
Concesión administrativa	(326.625,88)	(205.904,04)	(532.529,92)
Fondo de Comercio	(266.205,57)	(127.415,76)	(393.621,33)
Total	**(592.831,45)**	**(333.319,80)**	**(926.151,25)**
Deterioro	**-**	**(31.241,00)**	**(31.241,00)**
Valor neto	**3.701.937,71**		**3.337.376,91**

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

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

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

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. 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 deterioro de valor de la concesión administrativa por importe de 103.836 euros (31.241 euros en 2019), registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Deterioros y pérdidas".

6. Inversiones inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos durante el ejercicio 2020 y 2019 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes:

	31.12.19	Altas / Dotación	Fusión	Bajas / Reversión	31.12.20
Coste					
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
Total	**138.890.938,66**	**3.892.153,97**	**21.700.997,99**	**(1.526.064,00)**	**162.958.026,62**
Amortización Acumulada					
Construcciones	(2.799.527,23)	(1.106.752,70)	-	4.872,49	(3.901.407,44)
Total	**(2.799.527,23)**	**(1.106.752,70)**	**-**	**4.872,49**	**(3.901.407,44)**
Deterioro	**(502.100,82)**	**(9.845.115,91)**	**-**	**-**	**(10.347.216,73)**
Valor neto	**135.589.310,61**				**148.709.402,45**

	31.12.18	Altas / Dotación	Fusión	Bajas / Reversión	31.12.19
Coste					
Terrenos	56.620.598,17	65.833,33	35.020.342,60	(2.434.253,52)	89.272.520,58
Construcciones	40.319.192,09	163.564,39	9.855.657,42	(733.891,78)	49.604.522,12
Inversiones inmobiliarias en curso	-	13.895,96	-	-	13.895,96
Total	**96.939.790,26**	**243.293,68**	**44.876.000,02**	**(3.168.145,30)**	**138.890.938,66**
Amortización Acumulada					
Construcciones	(1.803.722,09)	(1.056.976,75)	-	61.171,61	(2.799.527,23)
Total	**(1.803.722,09)**	**(1.056.976,75)**	**-**	**61.171,61**	**(2.799.527,23)**
Deterioro	**(162.750,04)**	**(339.350,78)**	**-**	**-**	**(502.100,82)**
Valor neto	**94.973.318,13**				**135.589.310,61**

Las altas del ejercicio 2020 se corresponden principalmente a la fusión de Fidelges, S.L., con la adquisición de todos sus activos inmobiliarios por valor de 21,7 millones de euros y a la compra de un inmueble situado en la calle Magallanes (Madrid) por valor de 3,8 millones de euros, además de las mejoras efectuadas en determinados locales comerciales de la Sociedad.

Las bajas del ejercicio 2020 corresponden principalmente a la venta del local situado en la calle Pintor Rosales (Madrid), que ha generado una pérdida de venta por importe de 128.007,13 euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Resultados por enajenaciones y otras". Este inmueble ha cumplido con el período de permanencia en el régimen

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

SOCIMI de tres años, por lo que no ha requerido ningún tipo de regularización a efectos del impuesto sobre sociedades.

Las altas del ejercicio 2019 correspondieron principalmente a la fusión de ÚNICA Real Estate, lo que conllevó una adquisición de todos sus activos inmobiliarios por valor de 44,9 millones.

Las bajas del ejercicio 2019 correspondieron principalmente a la venta del local situado en la calle Javier Ferrero 9 (Madrid), que generó un beneficio de venta por importe de 291.133,37 euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Resultados por enajenaciones y otras". Este inmueble cumplió con el período de permanencia en el régimen SOCIMI de tres años, por lo que no requirió ningún tipo de regularización a efectos del impuesto sobre sociedades.

Sin embargo, como consecuencia de la aplicación del régimen de neutralidad fiscal en la adquisición, de los inmuebles transmitidos, dichos activos conservaban el valor fiscal que tenían en la transmitente. Por ello, se produce un ajuste en la base imponible tributable (Nota 13).

Determinadas inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas cuyos valores netos contables ascienden a 101.612.776,96 y 2.147.000 euros (114.842.172,70 y 2.456.841,60 euros en 2019), respectivamente, están en garantía hipotecaria de diversos préstamos concedidos por entidades financieras cuyo importe adeudado a 31 de diciembre de 2020 asciende al total de la deuda financiera (43.631.639,26 euros en 2020 y 48.180.348,61 euros en 2019).

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 al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son los siguientes:

Euros	31.12.2020	31.12.19
Hasta un año	8.613.392,75	7.968.126,01
Entre uno y cinco años	30.734.553,27	29.970.393,32
Más de cinco años	19.263.793,78	21.683.471,92
Total	**58.611.739,80**	**59.621.991,26**

Código CSV: f8442c19f3974c8cae11b846144d9456a. 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 9.845115,91 euros (339.350,78 euros en 2019), registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Deterioros y pérdidas". Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen deterioros adicionales en las diferentes inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2020.

Tributos

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

Seguros

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

Compromisos firmes de compra y venta de inmuebles

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

7. Activos financieros

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

Instrumentos financieros a largo plazo		Clases					
		Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
		31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
Categorias	Empresas asociadas	-	6.007.000,00	-	-	-	6.007.000,00
	Créditos y partidas a cobrar	-	-	2.709.234,10	3.421.029,90	2.709.234,10	3.421.029,90
	Otros activos financieros	-	-	3.665.424,79	3.414.910,93	3.665.424,79	3.414.910,93
	Total	**-**	**6.007.000,00**	**6.374.658,89**	**6.835.940,83**	**6.374.658,89**	**12.842.940,83**

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

Instrumentos financieros a corto plazo		Clases					
		Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
		31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
Categorias	Activos disponibles para la venta	79.969,95	125.129,21	-	-	79.969,95	125.129,21
	Créditos y partidas a cobrar	-	-	2.192.907,07	4.362.606,29	2.192.907,07	4.362.606,29
	Total	**79.969,95**	**125.129,21**	**2.192.907,07**	**4.362.606,29**	**2.272.877,02**	**4.487.735,50**

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas

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 ha estado reservada en su totalidad a los accionistas de Fidelges y, en consecuencia, no ha existido derecho de suscripción preferente para los anteriores accionistas de VITRUVIO.

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

Adquisición y fusión por absorción de ÚNICA Real Estate Socimi, S.A.:

En fecha 8 de noviembre de 2018 VITRUVIO comunicó mediante hecho relevante publicado en el MAB (actualmente, BME MTF Equity) su interés en lanzar una oferta de adquisición del 100% de las acciones en que se divide el capital de la entidad ÚNICA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante "ÚNICA").

Código CSV: f8442c19f3974c8cae11b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

El 4 de junio de 2019 se celebró la Junta General de Accionistas de VITRUVIO que autorizó la oferta sobre las acciones de ÚNICA. VITRUVIO informó al mercado el mismo día 4 de junio de 2019 mediante la publicación de un hecho relevante que contenía un documento informativo sobre la oferta de adquisición de acciones de ÚNICA, de los términos y condiciones de la mencionada oferta.

El día 25 de junio, VITRUVIO recibió comunicación, y transmitió al Mercado, mediante hecho relevante, del resultado de la operación y se procedió a la elevación a público de los acuerdos de ejecución de la ampliación y a su inscripción en el Registro Mercantil de Madrid que causó inscripción 35ª en la Hoja de la Sociedad con fecha 4 de julio de 2019.

Los accionistas de ÚNICA que aceptaron la oferta de adquisición ascendieron al 89,33% de las acciones de ÚNICA. Dicha adquisición del 89,33% de las acciones de ÚNICA se realizó en un 26,89% por el canje de las acciones de VITRUVIO emitidas en la ampliación de capital autorizada de fecha 4 de junio de 2019 por 5.389 miles de euros y una prima de emisión de 2.425 miles de euros (ver Nota 9) y en un 73,11% por entrega de efectivo por importe de 21.243 miles de euros.

El día 15 de octubre las juntas extraordinarias de accionistas de VITRUVIO y de ÚNICA acuerdan la fusión por absorción de ÚNICA según el proyecto depositado en el Registro Mercantil.

Con fecha 20 de noviembre de 2019 y transcurrido el plazo de oposición de acreedores sin que hubieran recibido las sociedades fusionadas notificación de oposición, la escritura de fusión otorgada fue presentada a calificación en el Registro Mercantil para su inscripción.

Con fecha 5 de diciembre de 2019, VITRUVIO atendió al canje de la fusión con ÚNICA mediante la entrega de acciones de nueva emisión según la relación de canje de 1,88710000 acciones de nueva emisión de VITRUVIO, de 10 euros de valor nominal, por cada acción de ÚNICA, sin compensación complementaria en dinero. La suscripción de las nuevas acciones de VITRUVIO ha estado reservada en su totalidad a los accionistas de ÚNICA y, en consecuencia, no ha existido derecho de suscripción preferente para los actuales accionistas de VITRUVIO.

Con fecha 18 de diciembre de 2019 se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid la fusión por absorción de la sociedad ÚNICA, 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:

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

	31.12.20	31.12.19
Inversiones a largo plazo		
Activo financiero Parla	1.930.690,99	2.534.141,34
Derecho cobro Ministerio de Fomento (Nota 12)	778.543,11	886.888,56
Fondo de reserva préstamo Santander (Nota 12)	2.252.363,89	2.072.652,49
Depósitos y fianzas	1.413.060,90	1.342.258,44
Total	**6.374.658,89**	**6.835.940,83**
Inversiones a corto plazo		
Clientes y deudores	1.352.784,06	207.316,21
Activo financiero Parla	570.311,92	656.335,20
Derecho cobro Ministerio de Fomento (Nota 12)	106.415,94	106.415,94
Otros activos financieros	97.531,76	3.392.538,94
Total	**2.127.043,68**	**4.362.606,29**

Activo financiero Parla

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 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 han contabilizado 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 31 de diciembre de 2020 han ascendido a 14.484,07 euros (13.500,35 euros en 2019). El detalle del movimiento de estos activos durante los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

Código CSV: f8442c19f3974c8cae11b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

	31.12.19	Altas	Ing finan	Bajas	Traspasos	31.12.20
Inversiones a L/P						
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
Inversiones a C/P						
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
Total	**6.269.933,88**	**179.711,40**	**14.484,07**	**(825.803,50)**	**-**	**5.638.325,85**

	31.12.18	Altas	Ing finan	Bajas	Traspasos	31.12.19
Inversiones a L/P						
Activo financiero Parla	3.140.610,71	-	13.500,35	-	(606.469,37)	2.547.641,69
Derecho cobro Ministerio de Fomento	993.920,39	-	-	-	(107.031,83)	886.888,56
Fondo de reserva préstamo Santander	1.906.721,29	165.931,20	-	-	-	2.072.652,49
Inversiones a C/P						
Activo financiero Parla	726.640,85	-	-	(676.775,02)	606.469,37	656.335,20
Derecho cobro Ministerio de Fomento	106.415,94	-	-	(107.031,83)	107.031,83	106.415,94
Total	**6.874.309,18**	**165.931,20**	**13.500,35**	**(783.806,85)**	**-**	**6.269.933,88**

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 2020 y 2019 es el siguiente:

	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
Total	**1.342.258,44**	**44.591,68**	**(10.800,00)**	**37.010,78**	**1.413.060,90**

	31.12.18	Altas	Bajas	Fusión	31.12.19
Depósitos y fianzas	685.002,24	156.819,62	(1.192,50)	501.629,08	1.342.258,44
Total	**685.002,24**	**156.819,62**	**(1.192,50)**	**501.629,08**	**1.342.258,44**

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:

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

	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
Total	**1.413.060,90**	**7.088.641,67**	**8.501.702,57**

	Depósitos y fianzas	Otros activos financieros	Total a 31.12.2019
Hasta 1 año	-	4.362.606,29	4.362.606,29
Entre 1 y 2 años	236.618,91	793.217,99	1.029.836,90
Entre 2 y 3 años	39.702,80	795.156,42	834.859,22
Entre 3 y 4 años	100.425,60	797.128,96	897.554,56
Entre 4 y 5 años	66.241,80	601.177,03	667.418,83
Más de 5 años	899.269,33	2.507.001,99	3.406.271,32
Total	**1.342.258,44**	**9.856.288,68**	**11.198.547,12**

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	31.12.2020	31.12.2019
Saldo inicial	**118.442,59**	**63.883,14**
Dotación	178.084,70	36.648,31
Fusión	-	17.911,14
Saldo final	**296.527,29**	**118.442,59**

Con el asiento de fusión por absorción de ÚNICA se registraron en el ejercicio 2019 clientes totalmente deteriorados por importe de 17.911,14 euros y al cierre del ejercicio siguen vigentes. Los deterioros de clientes reconocidos en el ejercicio 2020 y 2019 han ascendido 112.221,31 y 36.648,31 euros, respectivamente, y se han registrado en el epígrafe "Otros gastos de explotación - Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Código CSV: f8442c19f3974c8cae11b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

La composición al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es la siguiente:

	31.12.20	31.12.19
Efectivo en caja	531,70	623,21
Cuentas corrientes a la vista	925.686,11	2.897.964,33
Total	**926.217,81**	**2.898.587,54**

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 de cumplirse ciertos covenants.

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 26 de abril de 2019, en base al acuerdo adoptado en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 11 de noviembre de 2015 y en los acuerdos de ejecución adoptados en las reuniones del Consejo de Administración celebradas el 8 de marzo de 2019 y el 24 de abril de 2019, se llevó a cabo una ampliación de capital mediante aportación dineraria por un importe de 10.065.220 euros, mediante la emisión de 1.006.522 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal, de la misma clase que las prexistentes, y una prima de emisión de 4.529.349 euros. La ampliación de capital, totalmente suscrita y desembolsada, fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de abril de 2019 y las acciones fueron incorporadas al MAB con efectos a partir del 14 de mayo de 2019.

Adicionalmente, con fecha 27 de junio de 2019, en base al acuerdo adoptado en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 4 de junio de 2019 y en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 26 de junio de 2019, se realizó una ampliación de capital por un importe

Código CSV: f8442c19f3974c8cae11b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

de 5.389.160 euros, mediante la emisión de 538.916 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal, de la misma clase que las prexistentes, y una prima de emisión de 2.425.122 euros. Las acciones fueron totalmente suscritas y fueron desembolsadas por los accionistas de ÚNICA mediante aportación no dineraria consistente en acciones representativas del capital social de ÚNICA (Nota 7). Esta ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 4 de julio de 2019 y las acciones fueron incorporadas al MAB con efectos a partir del 18 de julio de 2019.

Con fecha 5 de diciembre de 2019, en base al acuerdo adoptado por la Junta General de Extraordinaria de Accionistas celebrada el 15 de octubre, se realizó una ampliación de capital por un importe de 2.368.680 euros, mediante la emisión de 236.868 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal, de la misma clase que las prexistentes, y una prima de emisión de 1.065.906 euros. VITRUVIO atendió el canje de la fusión con ÚNICA mediante la entrega de acciones de nueva emisión según la relación de canje de 1,88710000 acciones de nueva emisión de VITRUVIO. La suscripción de estas nuevas acciones de VITRUVIO estuvo reservada en su totalidad a los accionistas de ÚNICA y, en consecuencia, no existió derecho de suscripción preferente para los actuales accionistas de VITRUVIO. Esta ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 18 de diciembre de 2019 y las nuevas acciones fueron incorporadas a negociación en el MAB con efectos a partir del 23 de diciembre de 2019.

Por último, 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 prexistentes, 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 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene 431 accionistas (416 accionistas al cierre del ejercicio 2019).

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.

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Al 31 de diciembre de 2020 los Administradores cuyo porcentaje de participación es igual o superior al 1% son los siguientes:

Nombre y apellidos	% Part. Capital	Nª 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
Total	**9,71%**	**796.294**

Tal como se dispone en el artículo 5 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI, las sociedades que se encuentren reguladas bajo la norma anterior deberán contar con un capital mínimo de 5 millones de euros. Tanto a 31 de diciembre de 2020 y 2019 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 2020 y 2019 en este subepígrafe del balance adjunto. A continuación, se presenta la composición y movimientos de las distintas partidas que lo componen:

	31.12.18	Distribución resultado	Ampliación de capital	Operaciones acciones propias	31.12.19	Distribución resultado	Ampliación de capital	Operaciones acciones propias	31.12.20
Reserva legal	223.891,37	192.501,19	-	-	416.392,56	269.105,69	-	-	685.498,25
Reservas voluntarias	(58.614,02)	58.614,02	(139.810,41)	12.143,40	(127.667,01)	135.705,41	(18.691,22)	(25.184,69)	(35.837,51)
Total	**165.277,35**	**251.115,21**	**(139.810,41)**	**12.143,40**	**288.725,55**	**404.811,10**	**(18.691,22)**	**(25.184,69)**	**649.660,74**

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.

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Prima de emisión

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2020 y 2019 en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes:

	31.12.18	Altas	31.12.19	Altas	31.12.20
Prima de emisión	12.942.124,76	8.020.377,00	20.962.501,76	2.455.278,61	23.417.780,37

La prima de emisión es de libre disposición.

Acciones propias

Los movimientos habidos durante los períodos 2020 y 2019 con acciones propias de la Sociedad han sido los siguientes:

	Número de acciones	Euros	Precio medio	% capital
A 31 de diciembre de 2018	**20.976**	**268.063,44**	**12,780**	**0,37%**
Adquisiones	23.230	328.343,38	14,134	0,32%
Enajenaciones	(13.047)	(175.830,58)	13,477	-0,18%
A 31 de diciembre de 2019	**31.159**	**420.576,24**	**13,498**	**0,41%**
Adquisiones	26.608	302.285,42	11,361	0,32%
Enajenaciones	(20.932)	(249.979,61)	11,942	-0,26%
A 31 de diciembre de 2020	**36.835**	**472.882,05**	**12,838**	**0,45%**

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 2020 y 2019 obtenidos en las transacciones de acciones propias por la Sociedad ascendieron una pérdida de 25.184,69 euros y un beneficio de 12.143,40 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:

	31.12.19	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: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

	31.12.18	Altas	Transferencia a resultados	31.12.19
Derivado (permuta tipo de interés)	(377.816,18)	(559.105,97)	243.934,31	(692.987,84)

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 31 de diciembre de 2020 y 2019.

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:

	31.12.19	Transferencia a resultados	31.12.20
Subvención (Ministerio Fomento)	893.918,32	(198.648,48)	695.269,84

	31.12.18	Transferencia a resultados	31.12.19
Subvención (Ministerio Fomento)	1.092.566,80	(198.648,48)	893.918,32

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 corresponde con el 40% del principal a pagar en las cuotas del préstamo con el Banco Santander. En el ejercicio 2020 el ingreso por subvención ha ascendido a 198.648,48 euro (198.648,48 euros en 2019), registrado en el epígrafe "Otros ingresos de explotación – Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio". El ingreso por subvención se irá 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 han ascendido a 27.804,08 euros (29.739,78 euros en 2019), registrados en el epígrafe "Ingresos financieros – De valores negociables y otros instrumentos financieros – De terceros".

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

12. Pasivos financieros.

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

	Deudas a Largo Plazo	Deudas a Corto Plazo	Saldo 31.12.2020
Deudas con entidades de crédito			
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
Otros pasivos financieros			
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
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	829.387,14	829.387,14
Total	**49.413.984,03**	**7.580.025,95**	**56.994.009,98**

	Deudas a Largo Plazo	Deudas a Corto Plazo	Saldo 31.12.2019
Deudas con entidades de crédito			
Préstamos hipotecarios	47.303.413,77	4.994.383,56	52.297.797,33
Préstamo ligado activo financiero Parla	3.845.478,68	271.970,04	4.117.448,72
Derivados	638.810,13	54.177,71	692.987,84
Otros pasivos financieros			
Depósitos y fianzas	1.795.344,73	3.161,51	1.798.506,24
Proveedores de inmovilizado	-	140.335,93	140.335,93
Otros pasivos	-	1.769,34	1.769,34
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	1.027.376,26	1.027.376,26
Total	**53.583.047,31**	**6.493.174,35**	**60.076.221,66**

Durante el ejercicio 2020, motivado por la COVID-19, la Sociedad se ha visto obligada a una renegociación de la deuda que mantiene con las entidades bancarias. Se han firmado novaciones por ambas partes, modificado 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 mayo 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 en el ejercicio 2020 ascienden a

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

144.457,06 euros (163.645,72 euros en 2019). 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 1,70 puntos porcentuales. Los intereses devengados en el ejercicio 2020 ascienden a 57.467,90 euros (60.880,03 euros en 2019). 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 en el ejercicio 2020 ascienden a 173.824,92 euros (259.528,48 euros en 2019). 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 ejercicio 2020 han oscilado entre el 1,5% y 3.5%, habiéndose devengado un importe por gasto por intereses de 332.096,62 euros (169.786,24 euros en el segundo semestre de 2019).

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 está gravado con un préstamo con el Banco Santander a un tipo de interés variable y con vencimiento en julio de 2033 (Nota 12), cuyo principal asumido por esta operación ascendió 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

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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.

Al cierre del ejercicio 2020 los intereses devengados y no vencidos de los diferentes préstamos ascienden a 69.350,09 euros (30.733,33 euros en 2019), registrado en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" del pasivo corriente del balance adjunto.

Póliza de crédito con entidades financieras

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

Entidad financiera	Límite de crédito	Saldo dispuesto		Vencimiento	Tipo de interés	Intereses devengados		Garantía Hipotecaria
		31.12.2020	31.12.2019			31.12.2020	31.12.2019	
Bankinter	7.500.000,00	4.328.256,49	5.437.201,96	05/10/2024	Euribor 12 meses + 1,70%	69.742,78	29.587,32	Ayala 101
Santander	2.437.500,00	1.950.106,97	2.183.286,44	30/06/2023	0,53%	10.570,53	6.444,07	Nave Yunquera Henares
Total	**9.937.500,00**	**6.278.363,46**	**7.620.488,40**			**80.313,31**	**36.031,39**	

Derivados

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

Tipo Derivado	Nocional	Valor razonable 31.12.20	Interés variable	Interés fijo	Elemento cubierto	Vencimiento
Cobertura de flujos Permuta	19.000.000,00	(642.504,20)	Euribor 12M	0,90%	Préstamo Abanca	01/12/2026
TOTAL	**19.000.000,00**	**(642.504,20)**				

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 ultimo vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro (no se incluyen los saldos por derivados y acreedores comerciales):

Código CSV: f8442c19f3974c8cae11b84614d9456a. 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 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
Total	**51.332.396,93**	**1.750.836,09**	**53.083.233,02**

	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros	Total a 31.12.2019
Hasta 1 año	5.536.701,22	145.266,78	5.681.968,00
Entre 1 y 2 años	3.365.513	385.436,90	3.750.950,16
Entre 2 y 3 años	3.407.265	54.094,22	3.461.358,98
Entre 3 y 4 años	5.632.960	112.214,00	5.745.174,14
Entre 4 y 5 años	8.929.954	73.602,00	9.003.555,51
Más de 5 años	29.542.853	1.169.997,61	30.712.850,78
Total	**56.415.246,05**	**1.940.611,51**	**58.355.857,56**

13. Situación fiscal

Saldos con administraciones públicas

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

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

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

	No Corriente	Corriente	31.12.19
Deudora			
Activo por impuesto corriente		34.536,05	**34.536,05**
Hacienda Pública, deudora por IVA		654.589,77	**654.589,77**
Total	**-**	**689.125,82**	**689.125,82**
Acreedora			
Pasivos por impuesto diferido	1.826.261,49	-	**1.826.261,49**
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	244.360,36	**244.360,36**
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	95.489,89	**95.489,89**
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	30.354,56	**30.354,56**
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	**1.826.261,49**	**370.204,81**	**2.196.466,30**

Situación fiscal:

Al 31 de diciembre de 2020, 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: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

	2.020	2.019
Ingresos y gastos del ejercicio	**(8.199.172,03)**	**2.691.056,90**
Impuesto sobre sociedades	(63.967,63)	(84.865,65)
Diferencias permanentes	142.354,19	**(127.667,01)**
Sanciones, multas y recargos	7.182,92	-
Amortización fondo de comercio no deducible	127.415,76	-
Ajustes reservas ampliación capital	(18.691,22)	(139.810,41)
Ajustes reservas operaciones con acciones propias	26.446,73	12.143,40
Diferencias temporarias	**10.392.185,17**	**376.110,91**
Diferencias entre amortización contable y fiscal	255.870,51	339.462,60
Deterioro valor clientes	178.084,70	36.648,31
Deterioro de valor inversiones inmobiliarias	9.994.878,27	-
Deterioros clientes Única 2019	(36.648,31)	-
Base imponible (resultado fiscal)	**2.271.399,70**	**2.854.635,15**
Base imponible tributable al 0%	**2.271.399,70**	**2.854.635,15**
Base imponible tributable al 25%	-	-
Cuota líquida (0%)	-	-
Cuota líquida (25%)	-	-
Pagos a cuenta realizados	(11.211,70)	(34.536,05)
Importe a ingresar (Devolver)	**(11.211,70)**	**(34.536,05)**

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

	2.020	2.019
Cuota líquida	-	-
Variación impuestos diferidos	63.967,63	84.865,65
Beneficio (gasto) por impuesto sobre sociedades	**63.967,63**	**84.865,65**

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

El ingreso por la variación del impuesto diferido en 2019 corresponde a la reversión del pasivo por impuesto diferido registrado con la fusión por absorción de la sociedad Brumana, S.A.

Activos y pasivos por impuesto diferido

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

La Sociedad registró con la fusión por absorción de Brumana, S.A. un pasivo por impuesto diferido correspondiente a la diferencia entre los valores contables de los inmuebles recibidos en la fusión

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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 ha registrado 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 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 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 2020 y en el ejercicio 2019 es el siguiente:

	31.12.2019	Registrado en la cuenta de resultados		31.12.2020
		Adiciones	Retiros	
Pasivo por impuesto diferido				
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
Total	**1.826.261,49**	**5.005.056,55**	**(63.967,63)**	**6.767.350,41**

	31.12.2018	Registrado en la cuenta de resultados		31.12.2019
		Adiciones	Retiros	
Pasivo por impuesto diferido				
Diferencia temporaria inmuebles Brumana	1.911.127,14	-	(84.865,65)	1.826.261,49
Total	**1.911.127,14**	**-**	**(84.865,65)**	**1.826.261,49**

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

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b846144d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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 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.

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	2.020	2.019
Arrendamiento de inmuebles	7.085.771,50	7.168.100,99
Refacturación de cargas	518.718,63	669.551,66
Totales	**7.604.490,13**	**7.837.652,65**

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Debe considerarse que los datos presentados no son comparables debido al fuerte crecimiento de la cartera de inmuebles en arrendamiento que experimentó la Sociedad por la fusión por absorción de ÚNICA en el segundo semestre de 2019 y de Fidelges en enero de 2020.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles de ÚNICA en el segundo semestre de 2019 y durante el ejercicio 2020 son de 1.071.621,13 euros y 1.803.164,78 euros, respectivamente. Los ingresos por arrendamiento de inmuebles de Fidelges durante el ejercicio 2020 son de 363.319,51 euros.

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 ejercicios 2020 y 2019 adjunta es la siguiente:

CARGAS SOCIALES	2.020	2.019
Seguridad social a cargo de la empresa	41.968,97	37.888,84
Otros gastos sociales	499,33	326,39
Totales	**42.468,30**	**38.215,23**

Servicios exteriores

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2020 y 2019 adjunta es la siguiente:

SERVICIOS EXTERIORES	2.020	2.019
Arrendamientos	175.812,17	89.990,18
Mantenimiento y reparaciones	149.228,98	177.673,81
Servicios de profesionsales independientes	1.392.719,12	1.487.568,12
Prima de seguros	53.933,77	57.517,55
Servicios bancarios y similares	27.371,98	20.705,38
Publicidad y relaciones públicas	17.448,65	26.441,82
Suministros	175.001,59	190.665,18
Otros gastos	402.523,16	367.372,17
Totales	**2.394.039,42**	**2.417.934,21**

En el epígrafe “Servicios de profesionales independientes” se recoge 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 ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

	2.020		2.019	
	De terceros	Total	De terceros	Total
Ingresos				
Intereses activos financieros	48.702,02	**48.702,02**	44.157,53	**44.157,53**
Gastos				
Intereses de deudas	(1.170.607,02)	**(1.170.607,02)**	(1.016.487,58)	**(1.016.487,58)**
Total neto	**(1.121.905,00)**	**(1.121.905,00)**	**(972.330,05)**	**(972.330,05)**

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 ejercicios 2020 y 2019 es la siguiente:

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

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

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

Balance	31.12.20	31.12.19
Saldos con partes vinculadas	**Otras partes vinculadas**	**Otras partes vinculadas**
B) ACTIVO CORRIENTE		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**114,84**	**114,84**
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	114,84	114,84
C) PASIVO CORRIENTE		
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**(414.218,09)**	**(414.218,09)**
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	(414.218,09)	(414.218,09)

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Cuenta de pérdidas y ganancias	2.020	2.019
Operaciones con partes vinculadas	**Otras partes vinculadas**	**Otras partes vinculadas**
1. Importe neto de la cifra de negocios	**17.932,36**	**33.515,45**
a) Arrendamiento de inmuebles	17.932,36	33.515,45
7. Otros gastos de explotación	**(875.940,79)**	**(834.158,74)**
a) Servicios exteriores (Recepción de servicios)	(875.940,79)	(834.158,74)

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 Compañía aprobado por la Junta General. Esta compañía está vinculada a VITRUVIO, al ser varios administradores de aquella, miembros del Consejo de Administración de VITRUVIO. Las cuantías de honorarios devengados más el IVA correspondiente y no satisfechos, constituyen el saldo con proveedores empresas del grupo.

Las operaciones relativas a arrendamiento de inmuebles consisten en el alquiler de una vivienda suscrita por un familiar de los Consejeros de la Sociedad (dos viviendas para un familiar y un consejero en el ejercicio 2019). Dichas operaciones han fijado sus precios con arreglo a mercado.

Información relativa a los Administradores y personal de Alta Dirección

Durante los ejercicios 2020 y 2019 los Administradores de la Sociedad no tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo, la Sociedad no tiene contratadas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores.

La Sociedad tiene contratada una póliza de responsabilidad civil para los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. La prima devengada en el ejercicio 2020 ha sido de 7.692,80 euros (6.419,50 euros en 2019).

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 completará 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 en 2020 por este concepto ha ascendido a 27.000 euros (19.500 euros en 2019). No existe otro personal de alta dirección que no sean los miembros del Consejo de Administración.

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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 Dª 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 Dª 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.	14,285%	Gest. Inmobiliaria	Admin. Solidario
Sergio Olivares Requena	360 CorA Inmobiliario, S.L.	14,285%	Gest. Inmobiliaria	Admin. Solidario
	Hispanotels Inverciones SOCIMI, S.A.	-	Adquisición y promoción	Consejero Independinte
	Compei, S.L.	-	Promoción Inm	Consejero
Pablo Uriarte Pérez-Moreiras	360 CorA Inmobiliario, S.L.	14,285%	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	1,06%	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.

Código CSV: f8442c19f3974c8cae11b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

16. Otra información

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

	2.020	2.019
Trabajadores no cualificados	5,37	4,46
Total plantilla media (*)	**5,37**	**4,99**

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

La distribución por sexos de la plantilla al final de los ejercicios 2020 y 2019, así como de los Administradores, es la siguiente:

	31.12.2020			31.12.2019		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	10	-	**10**	10	-	**10**
Personal no cualificado	2	3	**5**	1	3	**5**
Total plantilla	**12**	**3**	**15**	**12**	**3**	**15**

Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios devengados en los ejercicios 2020 y 2019 por los servicios profesionales prestados por Mazars Auditores, S.L.P. han sido los siguientes:

	2.020	2.019
Por servicios de auditoría	26.000,00	33.000,00
Por servicios relacionados con la auditoría	12.000,00	9.000,00
Otros servicios	-	7.500,00
Total	**38.000,00**	**49.500,00**

El importe indicado en el cuadro anterior por servicios de auditoría incluye la totalidad de los honorarios relativos a la auditoría de los ejercicios 2020 y 2019, con independencia del momento de su facturación.

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 2020 y 2019). El importe de los honorarios devengados en 2019 por otros servicios recoge los honorarios relativos a informes especiales cuya emisión por parte del auditor de la Entidad está permitida bajo la normativa vigente.

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b846144d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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 al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

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

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

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

	2.020	2.019
Periodo medio de pago a proveedores	**13**	**20**
Ratio de operaciones pagadas	16	22
Ratio de operaciones pendientes de pago	10	10
	Euros	**Euros**
Total pagos realizados	4.097.384,99	2.903.584,24
Total pagos pendientes	3.075.600,36	523.342,01

19. Información segmentada

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

	2.020	2.019
Residencial	1.723.710,57	1.577.432,97
Oficinas	1.638.925,46	1.941.696,02
Locales comerciales	3.042.255,68	2.987.990,64
Industrial	1.199.598,42	1.330.533,02
Total	**7.604.490,13**	**7.837.652,65**

La cifra de negocios de los dos ejercicios no es directamente comparable debido a la fusión de ÚNICA en el segundo semestre del ejercicio 2019 y la de Fidelges en enero de 2020 (Nota 14).

20. 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

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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
A) ACTIVO NO CORRIENTE	1.721.929
II. Inmovilizado material	15.140
III. Inversiones inmobiliarias	1.680.774
V. Inversiones financieras a largo plazo	26.015
B) ACTIVO CORRIENTE	357.765
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	18.694
V. Inversiones financieras a corto plazo	80.000
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	259.071
TOTAL ACTIVO (A + B)	2.079.694

PASIVO	31/12/2019
A) PATRIMONIO NETO	1.522.908
A-1) Fondos propios	1.522.908
I. Capital	2.302.623
III. Reservas	266.818
VII. Resultado del ejercicio	(1.046.533)
B) PASIVO NO CORRIENTE	436.125
II Deudas a largo plazo	436.125
C) PASIVO CORRIENTE	120.661
III. Deudas a corto plazo	814
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	119.846
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	2.079.694

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)
Valor razonzable activos netos	**21.527.994,34**
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)
Diferencia negativa combinación de negocios	**77.834,36**

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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.

21. Fusión ocurrida en el ejercicio 2019

Con fecha 3 de mayo de 2019 la Junta General de Accionistas aprobó la fusión por absorción de la sociedad ÚNICA Real Estate SOCIMI, S.A., inscribiéndose la operación en el Registro Mercantil con fecha 18 de diciembre de 2019. Los efectos contables de la fusión se produjeron desde el 1 de julio de 2019. 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 ÚNICA integrado en la fusión:

ACTIVO	30/06/2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE	39.680.779
II. Inmovilizado material	30.904
III. Inversiones inmobiliarias	39.131.496
V. Inversiones financieras a largo plazo	518.379
B) ACTIVO CORRIENTE	2.641.291
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	128.478
V. Inversiones financieras a corto plazo	125.129
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.387.684
TOTAL ACTIVO (A + B)	42.322.070

PASIVO	30/06/2019
A) PATRIMONIO NETO	26.496.773
A-1) Fondos propios	26.496.773
I. Capital	11.896.640
II. Prima de emisión	14.521.039
III. Reservas	179.431
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	(292.496)
V. Resultado de ejercicios anteriores	(233.872)
VII. Resultado del ejercicio	426.031
B) PASIVO NO CORRIENTE	14.599.091
I Provisiones a largo plazo	60.150
II Deudas a largo plazo	14.538.941
C) PASIVO CORRIENTE	1.226.206
III. Deudas a corto plazo	1.049.206
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	177.000
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	42.322.070

El asiento de fusión realizado con fecha 1 de julio de 2019 se recoge en el siguiente cuadro:

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b846144d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Elementos	Euros
Inversiones inmobiliarias	44.876.000,02
Inversiones financieras a largo plazo	518.379,00
Deudores comerciales y otras cuentas a pagar	128.478,00
Inversiones financieras a corto plazo	125.129,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.387.684,00
Deudas a largo plazo	(14.538.941,00)
Provisiones a corto plazo	(60.150,00)
Deudas a corto plazo	(1.049.206,00)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(185.599,02)
Valor razonzable activos netos	**32.201.774,00**
Coste participación	(28.658.612,14)
Ampliación de capital + prima de emisión	(3.434.586,00)
Diferencia negativa combinación de negocios	**108.575,86**

Dado que el valor razonable de los activos netos en la fusión es superior al coste de adquisición de los mismos, la Sociedad registró un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias por 108.575,86 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.

22. Hechos posteriores

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 408.121,6 euros.

Excepto por los asuntos descritos anteriormente, desde el cierre del ejercicio 2020 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de estas cuentas anuales, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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

En cumplimiento de los dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en su redacción dada por la Ley 16/2012, la presente memoria de la Sociedad presenta la siguiente información en relación con el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020.

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 649.660,74 euros en su balance a 31 de diciembre de 2020. 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
Total	**649.660,74**

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:

Código CSV: f8442c19f3974c8cae11b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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%

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%

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.

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

ANEXO I

Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Viviendas y locales comerciales	C/ Ayala, 101 (Madrid)	15.07.2014	6.753	3156611VK4735E0001AM
Local comercial	C/ Segovia, 8 (Madrid)	29.09.2014	55.623	9841204VK3794B0003GH
Oficinas	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid)	25.03.2015	51.561	0566622VK4706F0002WG
Plaza garaje	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid) Plz. 40			
Plaza garaje	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid) Plz. 56			
Plaza garaje	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid) Plz. 57			
Plaza garaje	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid) Plz. 58			
Local comercial y sótanos	C/ Bravo Murillo, 174-176 y 178 (Madrid)	25.03.2015	10.512	0685336VK4708F0004PT
Locales comerciales	C/ Marqués de la Ensenada, 16 - Locales 6, 7 y 16B (Madrid)	05.05.2015	51561 51563 8760	1453017VK4715C0006RW 1453017VK4715C0007TE 145317VK4715C0017SP
Viviendas y oficinas	C/ Sagasta, 24 (Madrid)	07.07.2015	1.214	0956201VK4705F0001DB
Viviendas	C/ Fernández de la Hoz, 52 (Madrid)	11.05.2016	59.562	1265419VK4716E0060BR
Locales comerciales	C/ Goya, 5 bajo Izq (Madrid)	15.10.1997	94.699	1754301 VK4715D 0069JP
Trastero	C/ Goya, 7 Trastero 5 (Madrid)	05.07.2000	94.503	1754301VK4715D0006KA
Oficina	C/ Goya, 7 Entpta (Madrid)	13.06.1995	94.701	1754301 VK4715D 0028AR
Oficina	C/ Goya, 5 Entpta (Madrid)	07.04.1998	94.707	1754301 VK4715D 0029ST
Plaza garaje	Avda. Valladolid, 57/59 Pza 71 (Madrid)	23.09.1992	55.191	7960703VK3776B0085MI
Vivienda	Avda. Valladolid, 57/59 Blq II-1ºB Portal 6 (Madrid)	26.06.1992	55.163	7960703 VK3776B 0072DZ
Vivienda	Avda. Valladolid, 57/59 Blq II-1ºC Portal 6 (Madrid)	26.06.1992	55.165	7960703 VK3776B 0073FX
Plaza garaje	Avda. Valladolid, 57/59 Pza 82 (Madrid)	26.06.1992	55.191 [1]	7960703VK3776B0085MI
Trastero	C/ General Pardiñas, 67-69 - P 57, 59 y 60 (Madrid)	22.06.1987	94.969	2562903VK4726 B0001JO
Oficina	C/ López de Hoyos, 10- 1 Ofic 5 (Madrid)	14.02.1990	74.695	1866903VK4716H0013OX
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 1 (Madrid)	29.12.1993	74.687	1866903VK4716H 0009IZ
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 6 (Madrid)	14.02.1990	74.697	1866903VK4716H014PM
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 2 (Madrid)	05.12.1989	74.689	1866903VK4716H 0010YL
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 3 (Madrid)	29.01.1990	74.691	1866903VK4716H 0011UB
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10 -2ST pz 11 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0094BP
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-3ST pz 16 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0077OX
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10 - 2ST pz 17 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0100WG
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-2ST pz 18 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0101EH
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-3ST pz 19 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0080OX
Inmueble de viviendas	Paseo Ermita del Santo 14 (Madrid)	06.04.2017	4.977	8638602 VK3783H 0001 FQ

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

C/ Fernández de la Hoz, 52 (Madrid)				
Tipología	**Localización**	**Fecha adquisición**	**Finca**	**Referencia catastral**
Oficina	Planta baja puerta 1 A	11.05.2016	74.716	1265419VK4716E0026ZT
Oficina	Piso 1 puerta 1	11.05.2016	59.562	1265419VK4716E0060BR
Oficina	Piso 1 puerta 2	11.05.2016	59.564	1265419VK4716E0061ZT
Oficina	Piso 2 puerta 1	11.05.2016	59.576	1265419VK4716E0062XY
Oficina	Piso 2 puerta 2	11.05.2016	59.578	1265419VK4716E0063MU
Oficina	Piso 3 puerta 1	11.05.2016	59.590	1265419VK4716E0064QI
Oficina	Piso 3 puerta 2	11.05.2016	59.592	1265419VK4716E0065WO
Oficina	Piso 4 puerta 1	11.05.2016	59.604	1265419VK4716E0066EP
Oficina	Piso 4 puerta 2	11.05.2016	59.606	1265419VK4716E0067RA
Oficina	Piso 5 puerta 1	11.05.2016	59.618	1265419VK4716E0068TS
Oficina	Piso 5 puerta 2	11.05.2016	59.620	1265419VK4716E0069YD
Oficina	Piso 6 puerta 1	11.05.2016	59.632	1265419VK4716E0067RA
Oficina	Piso 6 puerta 2	11.05.2016	59.634	1265419VK4716E0071TS
Plaza garaje	Plaza 26	11.05.2016	62.287	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 27	11.05.2016	62.289	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 28	11.05.2016	62.291	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 29	11.05.2016	62.293	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 30	11.05.2016	62.295	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 31	11.05.2016	62.297	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 32	11.05.2016	62.299	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 33	11.05.2016	62.301	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 34	11.05.2016	62.303	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 35	11.05.2016	62.305	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 36	11.05.2016	62.307	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 37	11.05.2016	62.309	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 38	11.05.2016	62.311	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 39	11.05.2016	62.313	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 40	11.05.2016	62.315	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 41	11.05.2016	62.317	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 42	11.05.2016	62.319	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 43	11.05.2016	62.321	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 44	11.05.2016	62.323	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 45	11.05.2016	62.325	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 46	11.05.2016	62.327	1265419VK4716E0001WO
Oficina	Planta baja puerta 2 B	31.05.2018	74.718	1265419VK4716E0059XY

Código CSV: f8442c19f3974c8cae11b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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

Fusión CPI				
Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Locales comerciales	Zurbano 56 MADRID	01.12.2004	802	1364714 VK4716C 0002 EG
Locales comerciales	Lagasca 80 MADRID	08.07.2004	59.949	2057901 VK4725E 0001 YL
Edificio comercial	Parque Comercial Artea de Leioa (Peruri Auzoa, 33) VIZCAYA	20.04.2006	17.362	N0304014T
Locales comerciales	Gran Vía de Don Diego López de Haro 61 BILBAO	23.12.2006	52.391	N9505076B
Locales comerciales	Calle Estraunza 6 BILBAO	23.12.2006	25.434	U0160643M
Plaza garaje	Calle Estraunza 6 BILBAO	23.12.2006	52.391	U0160631S
Plaza garaje	Calle Estraunza 6 BILBAO	23.12.2006		N9505076B
Locales comerciales	Constitución 102-104 CASTELLDEFELS	02.08.2006	35214 de Castelldefels	4505503 DF1740F 0024 PQ
Locales comerciales	Rambla Josep Anselm Clavé 4 CORNELLÁ DE LLOBREGAT	02.08.2006	27094 de Cornellà	2388702 DF2728G 0001 QK
Locales comerciales	Rambla Josep Anselm Clavé 4 CORNELLÁ DE LLOBREGAT	02.08.2006	13572 de Cornellà	2388702 DF2728G 0002 WL
Locales comerciales	Mossen Jaume Soler 5 CORNELLÁ DE LLOBREGAT	02.08.2006	40095 de Cornellà	2794108 DF2729D 0001 FI
Locales comerciales	Rambla Celler 83-85 SANT CUGAT DEL VALLÉS	02.08.2006	30.559	4018826 DF2941G 0043 WH
Locales comerciales	Doctor Reig 44 VILADECANS	09.11.2006	31.495	7648119 DF1774H 0002 TF
Locales comerciales	Montecarlo 20-24 PINEDA DEL MAR	02.08.2006	22.033	2479304 DG7027N 0020 QW
Locales comerciales	Juan Carlos I 4 BADAJOZ	23.12.2006	59358 SEC 2	6154607 PD7065C 0100 PZ
Locales comerciales	Juan Carlos I 4 BADAJOZ	23.12.2006	59356 SEC 2	6154607 PD7065C 0095 YJ
Locales comerciales	Juan Carlos I 4 BADAJOZ	23.12.2006	59354 SEC 2	6154607 PD7065C 0090 QS
Locales comerciales	La Habana 41 ORENSE	23.12.2006	34.685	3787015 NG9838N 0024 PF
Locales comerciales	San Torcuato 12 ZAMORA	23.12.2006	48.642	1187014 TL7918N 0001 YZ
Locales comerciales	Gran Vía 43 SALAMANCA	23.12.2006	38.170	6285604 TL7368E 0134 KE
Locales comerciales	Plaza Mayor Principal 6 e Pl:00 Pt 2 PALENCIA	23.12.2006	31.020	3123808 UM7532S 0002 GD
Nave industrial	Torneros 64 Parcela 34(P.I. Los Angeles) GETAFE	29.04.2010	16.591	1123446 VK4612N 0001 XJ
Nave industrial	Calle Encofradores 4(P.I Mohedano)Finca IN-1-8 S-10 YUNQUERA DE HENARES	21.12.2007	8.556	5240408 VL8154S 0001 WZ
Nave industrial	MERCAMADRID VALLECAS	10.04.2007	12.477	3576601 VK4637F 0001 OG

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b846144d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Fusión Única

Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Un único local comercial le corresponden dos fincas registrales	Calle Guzmán El Bueno 28 (MADRID).	29 de septiembre de 2014	96931 96933	9663608VK3796D0002QZ 9663608VK3796D0003WX
Local comercial de planta baja	Calle Orense 22 (MADRID).	16 de diciembre de 2014	56.375	1380309VK4718A0224KU
El local comercial se localiza en la planta baja, puerta izquierda.	Calle Nuñez de Balboa 64 (MADRID).	25 de marzo de 2015	39.178	2258509VK4725G0001TF
Local comercial consistente en planta baja y sótano.	Avenida Concha Espina 69 (MADRID).	27 de abril de 2015	9.525	2684110VK4728D0001QG
Local comercial de planta baja	Calle Monte Igueldo 16 (MADRID).	27 de mayo de 2015	51.540	3322119VK4732A0017RK
Local comercial consistente en planta baja y sótano	Calle Cuchilleros 7 esquina Calle Toledo 10 (MADRID).	10 de julio de 2015	42.387	0042806VK4704A0001UR
Local comercial sito en la esquina Calle Gravina 1, cuya entrada está situada por la Calle Hortaleza 78	Calle Hortaleza 78 (MADRID).	24 de septiembre de 2015	2.384	0953016VK4705D0002UE
Local comercial número 3, conformado por planta baja, sótano primero y sótano segundo,	Calle de Reina Mercedes 13 (MADRID).	22 de octubre de 2015	36.891	0983613VK4708D0003KO
Local comercial situado a la derecha que tiene de anejo un sótano	Calle Fernández de los Ríos 63 (MADRID).	25 de noviembre de 2015	82.566	9664501VK3796F0001UG
Local comercial 1- A en planta baja	Calle Gaztambide 36 (MADRID).	18 de febrero de 2016	86.500	9464501VK3796E0002QU
Local comercial consistente en planta baja y sótano	Avenida de la Albufera 25 (MADRID).	29 de abril de 2016	25.257	3423706VK4732C0001FM
Un local comercial puerta 3 con planta baja y sótano y un piso en la planta primera derecha B.	Calle Bravo Murillo 129 (MADRID).	13 de julio de 2016 y 2 de marzo de 2017	11.501 35.374	0381705VK4708A0002FR 0381705VK4708A0032SW
Local comercial situado en la planta baja (puertas 1, 2 y 3)	Calle Sánchez Barcaiztegui 12 esquina Calle Granada 53 (MADRID).	28 de octubre de 2016	40.600 40.602 40.604	2829610VK4722H0003YB 2829610VK4722H0004UZ 2829610VK4722H0005IX
Local comercial bajo-B, constituido por planta baja y planta sótano	Calle León 25 (MADRID)	10 de enero de 2017	69.841	0840120VK4704B0002QF
Local comercial en planta baja izquierda	Avenida Felipe II 16 (MADRID).	27 de enero de 2017	19264 19266 19268	2852802VK4725B0003HJ 2852802VK4725B0005KL 2852802VK4725B0097FG
Local comercial conformado por planta baja, entreplanta y sótano unidos.	Calle Alcalde Luis de Marichalar 3 (MADRID).	9 de marzo de 2017	44.782 44.783	4240121VK4744A0011QR 4240121VK4744A0012WT
Dos locales comerciales unidos: el local comercial 5 del portal C, y el local comercial 6 del portal D	Calle Puerto de Balbarán 45 (MADRID)	24 de marzo de 2017	3.230	3405407VK4730E0001BU
Local comercial número 4-bis conformado por planta baja, entreplanta y sótano 1 unidos físicamente	Calle de Bravo Murillo 170 (MADRID)	18 de julio de 2017	16.412	0685335VK4708F0033ZW
Local comercial, correspondiente al número 1, consistente en planta baja y sótano	Calle Marcelo Usera 85 (MADRID)	22 de septiembre de 2017	70.067	0009512VK4700G0002PF
Local comercial conformado por la unión de planta baja y semisótano	Calle Alcalá 223 (MADRID)	24 de octubre de 2017	20.920 20.918	3558904VK4735H0002ST 3558904VK4735H0001AR
El local comercial conformado por la unión física de los locales 1 y 2	Calle Monte Igueldo 12 esquina María Bosch 24 (MADRID)	16 de noviembre de 2017	24.761 24.763	3322909VK4732A0008DS 3322909VK4732A0009FD
Local comercial de planta baja y sótano	Calle Concepción Jerónima 29 (MADRID).	30 de noviembre de 2017	12.991	0140404VK4704A0002WT
Local comercial número 10	Calle Federico Mompou 6 (MADRID)	15 de marzo de 2018	34.205	2749801VK4824H0113WM
Local comercial número 3	Calle Corregidor Diego Valderrabano 25 (MADRID)	5 de abril de 2018	44.780	4240121VK4744A0009WT
Local comercial señalado con el número 2 de planta baja y sótano	Calle Goya 143 (MADRID)	9 de julio de 2018	3.666	3253708VK4735C0002HY
Local comercial situado en el semisótano (sótano) derecho del edificio	Calle Goya 30 (MADRID)	26 de julio de 2018	74.929	6338501VK2663N0004WP
Local comercial consistente en dos fincas, el primero de ellos es el 1ºA, consistente en planta primera, y el segundo el local centro, consistente en planta sótano, baja y primera.	Calle Alcalá 310 (MADRID)	26 de julio de 2018	6.119 6.118	5061401VK4756A0008FL 5061401VK4756A0002ID
Local comercial en planta baja y sótano	Calle Augusto Figueroa 31 (MADRID)	26 de julio de 2018	14.749	0851711VK4705B0002AI
Local comercial consiste en una planta baja y sótano	Calle Alcalá 183 (MADRID)	27 de julio de 2018	65.929	3456610VK4735E0003RW
Local comercial semisótano y sótano primero, que forma conjuntamente un local comercial	Avenida Olímpica 26 (ALCOBENDAS - MADRID).	27 de abril de 2015	49.993	6176027VK4867N0409MF
Local comercial situado fuera del municipio de Madrid	Calle Mayor 41 esquina calle Soria 5 (ALCORCÓN-MADRID)	11 de noviembre de 2016	19.842	9969705VK2696N0018BG
Local comercial L-1	Avenida Dos de Mayo 26 L-1 (MÓSTOLES – MADRID).	1 de marzo de 2016	13.093	6440802VK2664S0054XQ
Locales comerciales 14 y 15 conformado por dos fincas registrales con dos referencias catastrales distintas, ambas en planta baja	Avenida Dos de Mayo 26 L2 (MÓSTOLES - MADRID)	19 de diciembre de 2017	2.494 2.496	6440802VK2664S0180LZ 6440802VK2664S0053ZM
Local comercial 4 (o local 1-5-A)	Avenida Dos de Mayo 23-A (MÓSTOLES - MADRID)	26 de julio de 2018	20.323	6338501VK2663N0004WP
Local comercial 4 (o local 1-5-A)	Avenida Dos de Mayo 23-B (MÓSTOLES - MADRID)	26 de julio de 2018	2557	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
Local comercial de planta baja, formado por dos referencias catastrales	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	2350809VK4725A0004KQ
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	2350809VK4725A0011XD
Vivienda 3ª Dcha	Calle Toledo 101 (MADRID)	5 de febrero de 2020	34.439	9835501VK4793F0010ST

Código CSV: f8442c19f3974c8cae[1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

ANEXO II

Tipos de inversiones inmobiliarias y destino

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

Número	Tipología	Dirección	Destino
1	Edificio	C/ Ayala 101 en Madrid	Alquiler de vivienda, con algunos locales comerciale
2	Local comercial	C/ Segovia 8 de Madrid	Alquiler de vivienda, con algunos locales comerciale
3	Local comercial	C/ Bravo Murillo 174, 176 y 178 de Madrid	Alquiler de vivienda, con algunos locales comerciale
4	Local y plazas de garaje	C/ Gral. Álvarez de Castro, 26 en Madrid	Alquiler de vivienda, con algunos locales comerciale
5	Local	C/ Marques de la Ensenada 16 en Madrid	Alquiler de vivienda, con algunos locales comerciale
6	Edificio	C/ Sagasta 24	Alquiler de vivienda, con algunos locales comerciales
7	Edificio	C/ Fernández de la Hoz 52	Alquiler de oficinas
8	Local comercial	C/ Infanta Mercedes 31	Alquiler de oficinas
9	Trasteros	C/ General Pardiñas 67	Alquiler
10	Oficinas y plazas de garaje	C/ López de Hoyos	Alquiler de oficinas
11	Local	C/ Goya 5 y 7	Alquiler de oficinas
12	Local	C/ Goya 5	Alquiler comercial
13	Local	C/ Goya 7	Alquiler de oficinas
14	Viviendas y plazas de garaje	Avda. de Valladolid 57-59	Alquiler de vivienda
15	Local	C/ Zurbano 56, Madrid	Alquiler comercial
16	Local	C/ Lagasca 80, Madrid	Alquiler comercial
17	Edificio comercial	Parque Artea en Peruri Auzoa 33, Leioa Vizcaya	Alquiler comercial
18	Local	C/ Gran Vía de Don Diego López de Haro 61, Bilbao	Alquiler comercial
19	Local	C/ Estraunza 6, Bilbao	Alquiler comercial
20	Local	C/ Constitución 102-10, Castelldefels, Barcelona	Alquiler comercial
21	Local	Rambla Josep Anselm Clavé 4, Cornellá de Llobregat, Barcelona	Alquiler comercial
22	Local	Mossen Jaume Soler 5, Cornellá de Llobregat, Barcelona	Alquiler comercial
23	Local	Rambla Celler 83-85 San Cugat del Vallés, Barcelona	Alquiler comercial
24	Local	C/ Doctor Reig 44, Viladecans Barcelona	Alquiler comercial
25	Local	C/ Montecarlo 20-24, Pineda del Mar, Barcelona	Alquiler comercial
26	Local	C/ Juan Carlos I 4, Badajoz	Alquiler comercial
27	Local	C/ La Habana 41, Orense	Alquiler comercial
28	Local	C/ San Torcuato 12, Zamora	Alquiler comercial
29	Local	C/ Gran Vía 43, Salamanca	Alquiler comercial
30	Local	Plaza Mayor Principal 53, Palencia	Alquiler comercial
31	Nave Industrial	C/Torneros 64 Parcela 34 (P.I. Los Angeles), Getafe, Madrid	Alquiler industrial
32	Nave Industrial	C/ Encofradores 4 (P.I. Mohedano) Finca IN-1-8 S-10, Yunquera de Henares (Guadalajara)	Alquiler industrial
33	Nave industrial	MercaMadrid, Vallecas	Alquiler industrial
34	Viviendas	Paseo Ermita del Santo 14, Madrid	Alquiler de vivienda, con algunos locales comerciales
35	Local comercial	C/ Guzmán El Bueno 28 (Madrid)	Alquiler comercial
36	Local comercial	C/ Orense 22 (Madrid)	Alquiler comercial
37	Local comercial	C/ Nuñez de Balboa 64 (Madrid)	Alquiler comercial
38	Local comercial	Avda. Concha Espina 69 (Madrid)	Alquiler comercial
39	Local	C/ Monte Igueldo 16 (Madrid)	Alquiler
40	Local comercial	C/ Cuchilleros 7 esquina C/ Toledo 10 (Madrid)	Alquiler comercial
41	Local	C/ Hortaleza 78 (Madrid)	Alquiler
42	Local	C/ de Reina Mercedes 13 (Madrid)	Alquiler
43	Local	C/ Fernández de los Ríos 63 (Madrid)	Alquiler
44	Local	C/ Gaztambide 36 (Madrid)	Alquiler
45	Local comercial	Avda. de la Albufera 25 (Madrid)	Alquiler comercial
46	Local comercial	C/ Bravo Murillo 129 (Madrid)	Alquiler comercial
47	Local comercial	C/ Sánchez Barcaiztegui 12 esquina C/ Granada 53 (Madrid)	Alquiler comercial
48	Local	C/ León 25 (Madrid)	Alquiler
49	Activo en planta baja	Avda. Felipe II 16 (Madrid)	Alquiler
50	Local comercial	C/ Alcalde Luis de Marichalar 3 (Madrid)	Alquiler comercial
51	Local comercial	C/ Puerto de Balbarán 45 (Madrid)	Alquiler comercial
53	Local comercial	C/ de Bravo Murillo 170 (Madrid)	Alquiler comercial
54	Local comercial	C/ Marcelo Usera 85 (Madrid)	Alquiler comercial
55	Local	C/ Alcalá 223 (Madrid)	Alquiler
56	Local comercial	C/ Monte Igueldo 12 esquina María Bosch 24 (Madrid)	Alquiler comercial
57	Local comercial	C/ Concepción Jerónima 29 (Madrid)	Alquiler comercial
58	Local comercial	C/ Federico Mompou 6 (Madrid)	Alquiler comercial
59	Local	C/ Corregidor Diego Valderrabano 25 (Madrid)	Alquiler
60	Local	C/ Goya 143 (Madrid)	Alquiler
61	Local comercial	C/ Goya 30 (Madrid)	Alquiler comercial
62	Local comercial	C/ Alcalá 310 (Madrid)	Alquiler comercial
63	Local	C/ Augusto Figueroa 31 (Madrid)	Alquiler
64	Local comercial	C/ Alcalá 183 (Madrid)	Alquiler comercial
65	Local	Avda. Olímpica 26 (Alcobendas - Madrid)	Alquiler
66	Local	C/ Mayor 41 esquina C/ Soria 5 (Alcorcón-Madrid)	Alquiler
67	Local	Avda. Dos de Mayo 26 L-1 (Móstoles – Madrid)	Alquiler
68	Local	Avda. Dos de Mayo 26 L2 (Móstoles - Madrid)	Alquiler
69	Local	Avda. Dos de Mayo 23-A (Móstoles - Madrid)	Alquiler
70	Local	Avda. Dos de Mayo 23-B (Móstoles - Madrid)	Alquiler
71	Edificio	C/ Duque de Rivas 4	Alquiler
72	Edificio	C/ Tribulete 23	Alquiler
73	Viviendas, Locales comerci	C/ Aguirre 1	Alquiler
74	Vivienda	C/ Toledo 101	Alquiler

Todos los activos inmobiliarios están situados en territorio español.

Código CSV: f8442c19f3974c8cae11846144d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020

Índice:

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

Introducción

Vitruvio es una sociedad gestionada conforme a una metodología desarrollada por 360ºCorA. El punto de partida es la definición de un **perfil** de inversión que consta de: a) unos objetivos de retorno, del 5% al año entre dividendos y revalorización; b) determinación de la estructura de dicho retorno, orientado a flujos recurrentes y no a la generación de plusvalías por ventas, o no de forma mayoritaria; c) presupuesto de riesgo, con una tolerancia baja al mismo; y d) horizonte temporal de la inversión, de largo plazo. Se establece, en definitiva, una filosofía de inversión que preside todas las decisiones: inversión patrimonialista no especulativa en activos urbanos con alta demanda de ocupación. Filosofía de inversión que ha atraído a más de 430 accionistas que a menudo describen a Vitruvio como un "fondo de rentas".

Tras la definición del perfil, a la que han contribuido también las sucesivas incorporaciones de socios y consejeros con peticiones que han enriquecido la filosofía de inversión, y siguiendo con los pasos de la metodología de gestión, se procede a **analizar la cartera de inmuebles**: además del registro contable (auditado semestralmente), se pone el foco en los indicadores clave y en modelizar los flujos futuros de Vitruvio. El informe trimestral y las previsiones son piezas clave. Esta primera fase de análisis y definición termina con el estudio de la **situación de mercado**, con un análisis macro, sectorial, por usos y regional, combinado con la información de primera mano que se obtiene de la propiedad de más de 70 inmuebles en alquiler.

Y, por fin, se entiende la **estrategia de la compañía** como la gestión de la cartera de Vitruvio de forma que sea coherente con el perfil y la visión de mercado definidos previamente. La estrategia tiene una dimensión inmobiliaria, otra financiero-fiscal y una tercera, en gran medida como consecuencia del éxito de las dos anteriores, de captación de nuevos inversores para continuar con el crecimiento del proyecto.

1.- Estructura organizativa y funcionamiento.

El consejo de administración está formado por 10 consejeros. La comisión de auditoría está compuesta por 3 consejeros. El comité de dirección está integrado por los 3 consejeros ejecutivos. El comité asesor está formado por un número variable de miembros en función de la asistencia de invitados especiales, siendo un órgano meramente consultivo. La gestora cuenta con un equipo de 3 ejecutivos y 5 gestores.

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

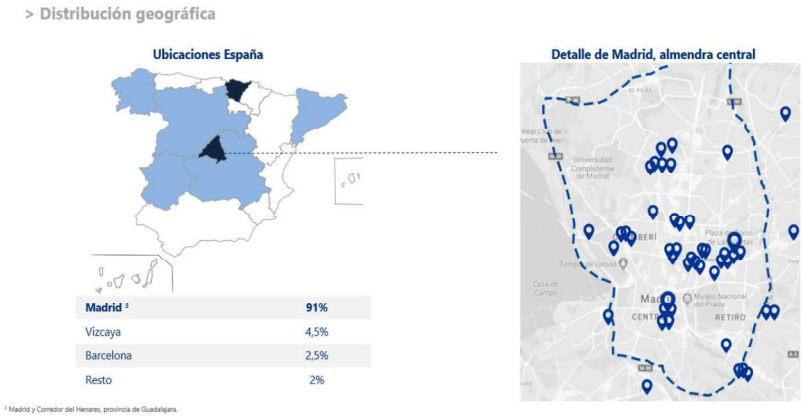


2.- Aspectos clave.

El comportamiento de la cartera en 2020 ha sido robusto, reduciendo un 8,89% los ingresos por alquileres respecto de las estimaciones pre-crisis publicadas en noviembre de 2019 para 2020. Todo ello, pese a las ayudas a los inquilinos y el aumento de la desocupación, elementos que se estudian a continuación.

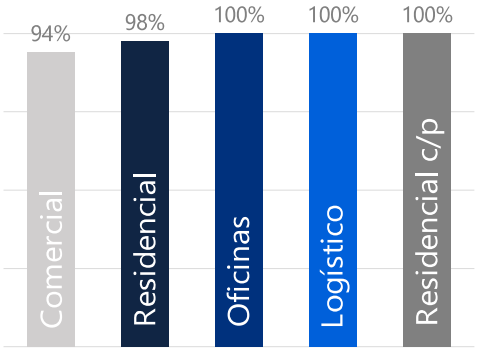
Indicadores clave.

La distribución de las inversiones de Vitruvio por ubicación es la siguiente:



Destaca la baja **desocupación del 3,5%** a 31 de diciembre de 2020, pese a la crisis. A cierre de 2019 era del 1%. El aumento se explica por los activos comerciales, aunque también ha habido un cierto descenso en residencial, el cual tradicionalmente ha tenido en Vitruvio ocupaciones del 100%, ex-rehabilitación, pero las viviendas más pequeñas e interiores han tenido un descenso de demanda coherente con la dureza de los meses de confinamiento.

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com



Ocupación por usos (%)

La desocupación ha aumentado por la crisis. Aún así, Vitruvio ha mantenido una **ocupación elevada, del 96,5%** a cierre del último trimestre. Gracias a la negociación de alquileres razonables y tasas de esfuerzo limitadas para los inquilinos se logran niveles altos de ocupación, sin especular con mayores rentas a cambio de mantener desocupados los inmuebles (lo cual perjudicaría la estrategia conservadora de largo plazo). Se excluye para el cálculo los inmuebles en rehabilitación (2%).

Análisis de rentabilidad 2020 (con datos de cierre).

En lugar de tomar la cifra de ventas totales (*gross rental income* o GRI), se expresa a continuación la rentabilidad utilizando los ingresos netos de la renta o NRI por sus siglas en inglés. Y se toman los efectivamente cobrados en 2020 divididos de la valoración:

Año 2020	NRI 2020	GAV	NRI Yield Real
Residencial	1.608.614	62.800.000	2,56%
Comercial	3.419.942	70.638.000	4,84%
Oficinas	1.301.788	24.581.000	5,30%
Industrial&Logístico	1.005.138	11.560.000	8,69%
Concesión IVIMA	N/A	2.501.003	N/A
Cartera Global	**7.335.482**	**172.080.003**	**4,33%**

Los ingresos netos de la renta por alquiler efectivamente recibidos en 2020 han generado una **rentabilidad del 4,33%** (un 4,26% si en el denominador incluimos la concesión del IVIMA, lo cual no es correcto por la particular contabilización de sus ingresos). Es un dato sustancialmente más bajo que otros años por las bonificaciones y morosidad consecuencia de la pandemia.

Valoración y deuda.

La **valoración** a cierre de 2020 de Vitruvio es de **172.080.003 euros**, sumando los 169.579.000 euros de valoración firmada por Savills y la valoración contable de 2.501.000 euros de la concesión del IVIMA. La caída neta en valoración es del -6,22%. La adquisición de Fidelgés S.L. y de Magallanes nº 3 en diciembre, sin embargo, hacen que la cifra de valor bruto de los activos (GAV) sea 10M de euros superior al cierre del año 2019.

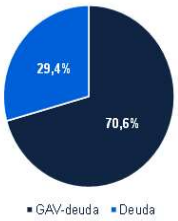
La compañía considera que es razonable esperar descensos de valoración en entornos en los que aumenta la desocupación, se acuerdan bonificaciones de renta y aumenta la morosidad. Las tres cosas se resumen en la reducción de los flujos libres de caja. Por tanto, lo que sería extraño es defender que dichos descensos de ingresos no tienen impacto en valoración cuando la misma se basa en un VAN de esos flujos de caja.

La **estructura de deuda** es esencial en una compañía como Vitruvio. Ni las buenas ubicaciones, ni la diversificación de inquilinos, ni la gestión de valor añadido mejorando y transformando edificios podría evitar el desmoronamiento del proyecto en un ciclo económico adverso si el endeudamiento fuera elevado.

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

> Los datos financieros

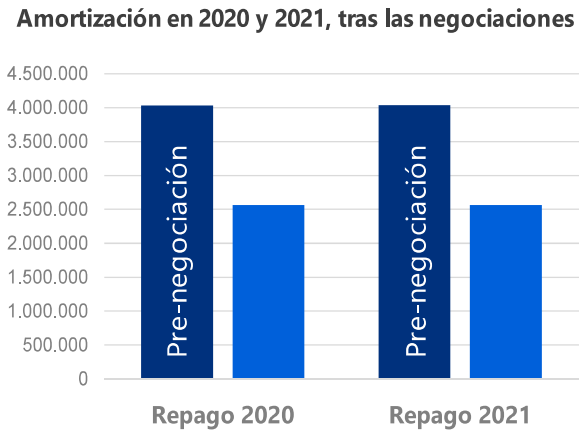
Detalles de deuda



29,4% Nivel de endeudamiento (a cierre de trimestre)

1,2x El ratio de cobertura (2020) es más ajustado porque Vitruvio devuelve deuda aceleradamente todos los años

Vitruvio cierra 2020 con una **ratio de deuda del 29,4%**. Con una ratio de cobertura adecuado, del 1,2x. Desde los inicios, Vitruvio optó mayoritariamente por deuda con repago de principal. Lo cual es generador de NAV, es decir, de valor neto para el accionista en la medida en que el coste de financiación es inferior a la rentabilidad de la cartera. Esa estrategia debería mantenerse, sin perjuicio de seguir estando complementada con otras tipologías de repago.

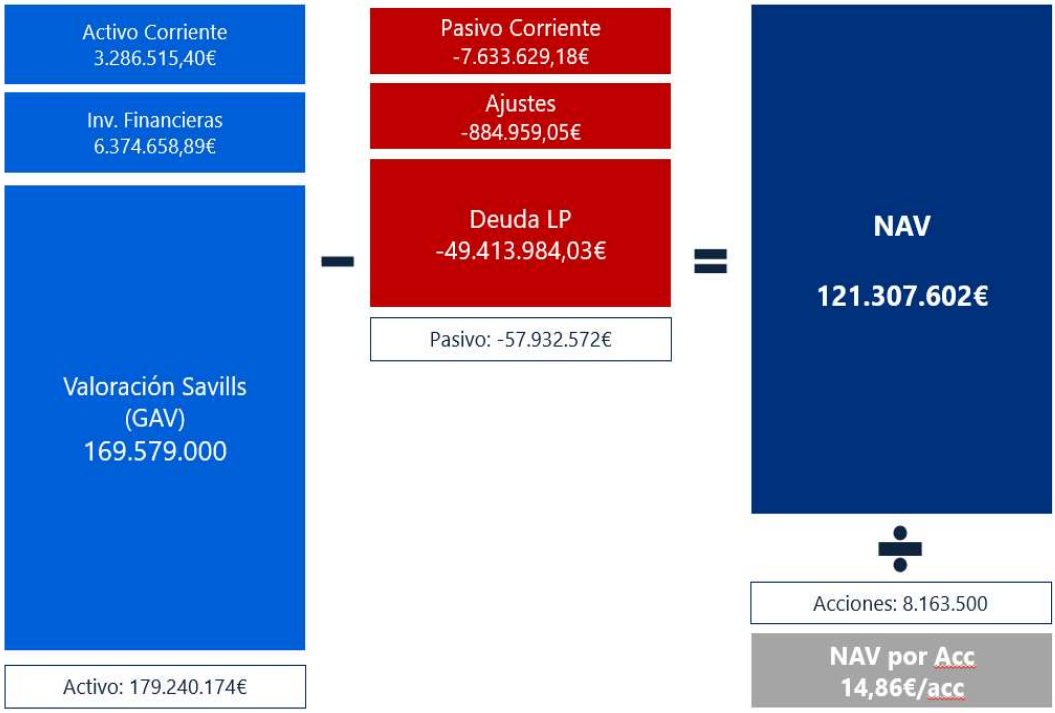


La rentabilidad de los activos frente al coste de la deuda (4,3% vs. 2%) es una relación adecuada y suficiente, incluso con las bonificaciones de 2020. El negocio inmobiliario ha sido **2,16 veces** más rentable que el coste de la deuda.

Valor neto de los activos o NAV.

El NAV de cierre de año calculado con información contable ya auditada asciende a **14,86** euros por acción, lo que supone una caída del -3,25% vs. el NAV por acción de diciembre 2019. El máximo NAV en 2020 se alcanzó a cierre de marzo en 16,07 euros por acción, por lo que la caída desde máximos es del -7,53%. La revalorización ex-dividendos desde 2014 es del 48,60% o un 7,48% anualizado (+61,3% con dividendos).

Código CSV: f8442c19f3974c8cae11b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com



Visión de mercado.

Se ha decidido incluir un apartado de análisis macro en el informe de gestión debido a la importancia que en el negocio de Vitruvio ha tenido en 2020 la pandemia del coronavirus COVID-SARS-2. La crisis no se ha producido por ningún desequilibrio estructural a nivel global, europeo o nacional. La recesión ha venido motivada por la pandemia y la recuperación, a su vez, viene condicionada por la capacidad de **inmunización de la población**.

En este sentido, todo depende del calendario de vacunación y de que ninguna cepa sea resistente a las vacunas para que no haya retrasos en alcanzar la inmunidad de grupo. A 22 de marzo, en España se han administrado 6,3 millones de vacunas, lo que supone que el 13,4% de la población ya ha recibido, al menos, una dosis. Es previsible, por tanto, que a cierre del mes de marzo se cumpla el objetivo de vacunación de los mayores de 80 años. Y que en abril queden vacunados los mayores de 70. Ambos grupos de edad suponen aproximadamente el 50% de las hospitalizaciones y un porcentaje mucho mayor de los fallecimientos.

Continuando con el ritmo esperado en base al suministro confirmado de dosis, España podría alcanzar la inmunidad de grupo en verano, tal y como ha estimado el Gobierno. Marcando, por tanto, el punto de inflexión a la crisis sanitaria y, por ende, a la económica. Lo cual tendría una repercusión muy positiva en las operaciones de la compañía.

Conclusiones.

Vitruvio ha aguantado razonablemente bien la crisis iniciada en marzo de 2020, obteniendo una rentabilidad neta de alquiler (NRI) sobre sus inversiones del 4,33%.

La estrategia de bonificaciones y flexibilidad con los inquilinos ha mantenido la desocupación en el 3,5% a cierre de 2020.

Las ventas se han reducido un 8,89% respecto a lo estimado pre-crisis a causa de las bonificaciones, morosidad y desocupación provocada por la pandemia.

Código CSV: f8442c19f3974c8cae11b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

El nivel de deuda sigue siendo razonable, en el 29,4% y la valoración de los activos ha descendido un -6,22% en 2020, lo que **genera los deterioros que provocan la pérdida contable**.

El valor neto de los activos (NAV) de cierre de año calculado con información auditada asciende a 14,86 euros por acción, lo que supone una caída del -3,25% vs. el NAV por acción de diciembre 2019.

3.- Estados financieros.

En este informe se presenta la información siguiendo las prácticas de mercado y con la nomenclatura anglosajona que permite homologar la información con la que se presenta por parte del resto de la industria SOCIMI (o REIT por *Real Estate Investment Trust* en inglés):

Resultado *Euros*	2019	2020
Gross Rental Income (GRI)	**7.837.653**	**7.604.490**
Gastos recuperables a cargo del inquilino	(502.171)	(518.719)
Net Rental Income (NRI)	**7.335.482**	**7.085.772**
Gastos a cargo de la propiedad	(1.033.874)	(982.585)
Net Operating Income (NOI)	**6.301.608**	**6.103.186**
Otros ingresos	406.570	223.995
Gastos Sede	(1.774.968)	(2.029.117)
EBITDA	**4.933.211**	**4.298.064**
Margen EBITDA	*62,94%*	*56,52%*
Amortización Inmovilizado	(1.390.297)	(1.440.174)
Deterioros y Resultado enajenación	(72.968)	(10.076.959)
EBIT	**3.469.946**	**(7.219.069)**
Gastos Financieros	(972.330)	(1.121.905)
Resultados Extraordinarios	108.576	77.834
BAI	**2.606.192**	**(8.263.140)**
Impuestos	84.866	63.968
Beneficio Neto	**2.691.057**	**(8.199.172)**
Funds from opperations (FFO)	4.154.322	3.317.961
Nº de acciones ex-autocartera 31 diciembre	7.491.104	8.163.500
FFO por acción	0,55	0,41

Si se excluyera el efecto de los deterioros, Vitruvio podría repartir 23 céntimos de dividendo contable por el ejercicio 2020, sin tener en cuenta pagos adicionales como devolución de prima de emisión. Es decir, que el negocio recurrente habría continuado siendo rentable para el accionista en un año adverso. Por ese motivo se acordó en junta de accionistas la aprobación de devolución de prima de emisión que compensara la imposibilidad de reparto de dividendos debido a los deterioros contables.

En términos de *funds from operations* (o FFO) de Vitruvio en 2020 la cifra asciende a 3,3 millones de euros o 41 céntimos por acción. Se calcula como el beneficio neto, más la amortización contable, excluyendo deterioros o plusvalías/minusvalías extraordinarias por la venta de activos. Este indicador o el mismo en su versión ajustada (AFFO) es el que otras compañías acogidas al régimen SOCIMI utilizan como referencia para el abono de dividendos (más prima) a sus accionistas.

4.- Hechos posteriores al cierre.

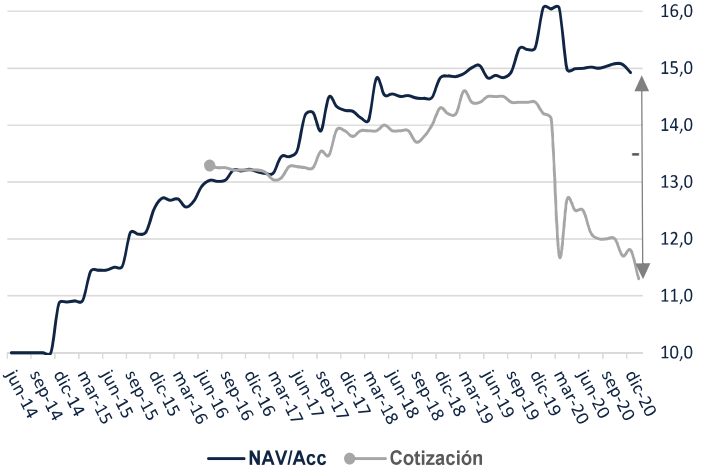
Vitruvio ha continuado con su política de **ayuda a los inquilinos que lo solicitan justificadamente**, por lo que se han acordado a fecha de realización de este informe bonificaciones en la renta para el año en curso 2021 equivalentes al 9,28% de las rentas totales vigentes por contrato (NRI).

Código CSV: f8442c19f3974c8cae11b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

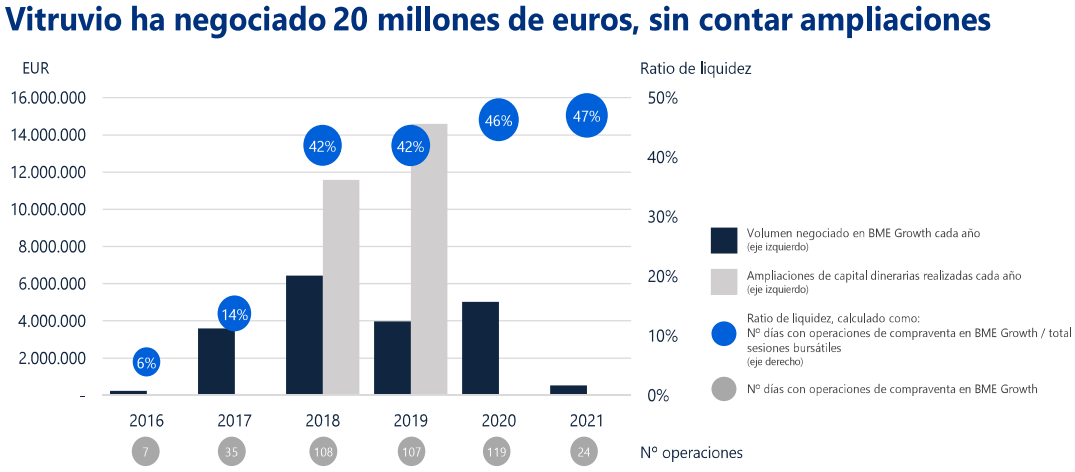
Es previsible que este tipo de negociaciones se prolonguen a lo largo del año, reduciéndose sustancialmente en la segunda mitad si se cumple el calendario de vacunación previsto por el Gobierno.

5.- Evolución bursátil.

El precio de cotización comenzó a descender en primavera de 2020, al inicio del confinamiento. En el momento de elaboración de este informe, **Vitruvio cotiza a 11,60 euros**, lo que supone un **descuento del 22%**. En 2020 el **volumen negociado ha sido de 5,02M** de euros. En 2019 se negociaron 6,44M de euros en compraventas, incluso pese a que en primavera de ese año se amplió capital por 14,59M de euros para la adquisición de otra SOCIMI, Única RE.



Los días con negociación de títulos de Vitruvio entre el número de días que abre el mercado de subastas permite proporcionar el porcentaje de días con cruces sobre la acción que se presenta en la siguiente gráfica, junto al volumen negociado y a las ampliaciones de capital dinerarias (no se incluyen las ampliaciones de capital en especie o como resultado de fusiones por absorción de otras compañías y que representan el 80% de todas las ampliaciones de capital desde la constitución de Vitruvio):



6.- Política de dividendos.

Vitruvio reparte tradicionalmente el 100% de su beneficio distribuible, después de la reserva legal.

Código CSV: f8442c19f3974c8cae11b846144d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

La **evolución de los dividendos** ha sido ascendente desde los inicios como se puede ver en la tabla:

Tipo	Fecha de pago	Concepto	€ por acción
A cuenta 2018	may.-18	Dividendo	0,050
A cuenta 2018	ago.-18	Dividendo	0,050
A cuenta 2018	nov.-18	Dividendo	0,050
A cuenta 2018	feb.-19	Dividendo	0,050
Final ejercicio 2018	may.-19	Dividendo	0,087
Total 2018			**0,287**
A cuenta 2019	ago.-19	Dividendo	0,070
A cuenta 2019	nov.-19	Dividendo	0,070
A cuenta 2019	feb.-20	Dividendo	0,070
Final ejercicio 2019	abr.-20	Dividendo	0,100
Total 2019			**0,310**

La forma de abono de los dividendos es atípica en el ecosistema SOCIMI por cuanto Vitruvio abona en **cuatro pagos** los dividendos generados. De esta forma, la compañía establece un flujo más estable y constante de retribución al accionista, algo coherente con el perfil patrimonial en que basa su estrategia. En general, las fechas de pago del dividendo son las que se muestran gráficamente a continuación, aunque pueden ser adaptadas según las circunstancias y en beneficio de los intereses de la compañía y de sus accionistas:



Los tres pagos iniciales suelen ser a cuenta y el cuarto tras la aprobación de CCAA en junta de accionistas.

Se esperaba haber abonado 40 céntimos de dividendo (dividendos y prima) contra el beneficio de 2019, pero el confinamiento coincidió con la fecha de decisión sobre el último de los pagos, reduciéndose el mismo por un criterio de prudencia y así lo confirmó la junta de accionistas celebrada en 2020. En 2019 la generación de FFO por acción fue de 0,55 céntimos.

Pese a que el beneficio contable de 2020 ha sido **negativo** como consecuencia de la aplicación de deterioros contables, la junta de accionistas acordó delegar en el consejo la devolución de prima de emisión. Y se ha continuado abonando en las fechas habituales un dividendo que, hasta la fecha, alcanza los 15 céntimos con los siguientes pagos previstos para mayo, agosto y noviembre de 2021.

La situación de incertidumbre aconseja continuar con dividendos (en forma de devolución de prima de emisión) inferiores a lo habitual hasta que haya más seguridad de que se produce una fuerte recuperación en el segundo semestre tal y como se espera por parte del consenso de previsiones macroeconómicas publicadas.

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

7.- Riesgos e incertidumbres.

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

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

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	31.12.20	31.12.19
Inversiones financieras a largo plazo	6.374.658,89	6.835.940,83
Inversiones financieras a corto plazo	774.259,62	4.155.290,08
Créditos con administraciones públicas	104.204,53	654.589,77
Deudores comerciales	675.788,51	190.857,50
Otros deudores	676.880,71	16.343,87
Clientes, empresas del grupo y asociadas	114,84	114,84
Total	**8.605.907,10**	**11.853.136,89**

Actividades operativas

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

A 31 de diciembre de 2020 la compañía registraba una morosidad vinculada al impago de alquileres por importe de 464.266 euros, de los cuales se estima recuperable 224.683 euros o el 48,40% del importe debido.

Actividades de inversión

Las inversiones financieras a corto y largo plazo recogen mayoritariamente 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.

Riesgo de mercado:

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

- Riesgo de tipo de interés:

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

La Sociedad tiene cubierta los tipos de interés de más del 60% su deuda con contratos de tipo de interés fijo o con contratos de cobertura de tipo de interés.

- 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.

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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, la compañía tiene como objetivo mantener la flexibilidad de financiación mediante el uso de una póliza de crédito con una entidad financiera. A cierre de 2020 la sociedad mantenía una posición de **liquidez suficiente para atender todos los gastos operativos e intereses financieros durante casi 1 año (10 meses y medio)**, sin ingresar ningún alquiler, circunstancia que no se ha producido ni en los peores momentos del confinamiento en primavera del pasado ejercicio.

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 cobro pendiente.

La Sociedad tiene limitado estatutariamente el nivel de endeudamiento financiero a un 33% de la suma de los valores de tasación de los inmuebles en cartera de la Sociedad. A 31 de diciembre este nivel estaba por debajo del 30% en el 29,4%.

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

Riesgo fiscal:

Tal como se menciona en la Memoria, la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial de las SOCIMI en 2014. 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.

La sociedad ha repartido dividendos por encima del umbral exigido por la Ley.

La sociedad cumple con el resto de los requisitos aplicables a este tipo de entidades.

Riesgo de pandemia:

Dados los acontecimientos que se produjeron en 2020 consistentes en la declaración del estado de alarma al objeto de limitar el número y velocidad de contagios por el virus COVID-19, la compañía reconoce el elevado riesgo de solicitudes de moratorias o bonificaciones en la renta de algunos de sus inmuebles. La combinación de bonificaciones acordadas y morosidad (sin tener en cuenta la morosidad recuperable por ejecución de garantías) ascendía a cierre de ejercicio a 1.349.347 euros. La compañía seguirá gestionando las solicitudes de ayuda y la morosidad con el objetivo de minimizar su impacto, el cual ha supuesto un descenso de ventas del 8,89% en 2020 respecto de los estimados en las previsiones publicadas en 2019 para el citado ejercicio.

8.- Acciones propias (autocartera). Inversiones en I+D+i.

La sociedad tiene en autocartera, a cierre del ejercicio, 37.250 acciones lo que supone un 0,45% del total del capital.

La Junta General de Accionistas de fecha 12 de mayo de 2016 autorizó al Consejo de Administración para que pueda adquirir, a título oneroso hasta el límite legalmente establecido, acciones de la Sociedad que

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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

En el ejercicio los resultados obtenidos en las transacciones de acciones propias por la Sociedad ascendieron a una pérdida de 25.184 euros, que se registraron en el epígrafe "Otras reservas" del Patrimonio neto. El total de movimientos de la autocartera durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Número de acciones	Euros	Precio medio	% capital
A 31 de diciembre de 2018	**20.976**	**268.063,44**	**12,780**	**0,37%**
Adquisiones	23.230	328.343,38	14,134	0,32%
Enajenaciones	(13.047)	(175.830,58)	13,477	-0,18%
A 31 de diciembre de 2019	**31.159**	**420.576,24**	**13,498**	**0,41%**
Adquisiones	26.608	302.285,42	11,361	0,32%
Enajenaciones	(20.932)	(249.979,61)	11,942	-0,26%
A 31 de diciembre de 2020	**36.835**	**472.882,05**	**12,838**	**0,45%**

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

El año 2020 ha sido sin duda el ejercicio más complicado desde la fundación de Vitruvio. La compañía ha tenido que enfrentar más de 70 negociaciones con inquilinos de forma acelerada y se han tomado decisiones de mucha relevancia en un espacio muy reducido de tiempo. Sin embargo, los resultados en términos de ingresos, valoración, liquidez y flujos de caja han sido suficientemente robustos como para asegurar la continuidad de la empresa y sus operaciones en el mercado inmobiliario, incluso ejecutando nuevas adquisiciones en medio de la crisis.

VITRUVIOSOCIMI
REAL ESTATE

Código CSV: f8442c19f3974c8cae11b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO ECONÓMICO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los Administradores de la sociedad VITRUVIO Real Estate SOCIMI, S.A. formulan las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2020, y que se componen de las hojas adjuntas número 1 a 82.

_____	_____
D. Joaquín López-Chicheri	D. Sergio Olivares
_____	_____
D. Pablo Uriarte	D. Ignacio Uriarte
_____	_____
D. Jesús Martínez-Cabrera	D. Juan Acero-Riesgo
_____	_____
D. Andrés Femia	D. Sergio Álvarez
_____	_____
D. Tomás Hurtado Helguero	D. José Antonio Torrealba En representación de la entidad Torrealba y Bezares, S.L.

Código CSV: f8442c19f3974c8caef1b84614d9456a. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Docuten
Código QR para visualizar el documento original

Código Seguro de la Verificación:

DocutenTech S.L. CIF B85630978 Rúa Copérnico, 3, 2ª planta, 15008 A Coruña
Inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, Tomo: 3.429, Libro: Archivo, Folio:126,
Sección: General, Hoja: C-46.206.

irmado por: Joaquín López-Chicheri Morales
echa y hora: 25-03-2021 23:14
mail: jlopezchicheri@360cora.com

Documento firmado electrónicamente. El original de este document ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) Nº 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza.