

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIMI (MAB-SOCIMI) DE
LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

JULIO DE 2016

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, el “**Mercado**” o el “**MAB**”), en su segmento de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, “**MAB-SOCIMI**”), de la sociedad Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, “**Vitruvio**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo I de la Circular del MAB 6/2016 sobre los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (“**Circular del MAB 6/2016**”), designándose a Renta 4 Corporate, S.A., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular del MAB 6/2016 y la Circular del MAB 8/2016, de 5 de febrero, sobre el Asesor Registrado (“**Circular del MAB 8/2016**”).

Los inversores de empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables a los que se refiere.

Ni la Sociedad Rectora del MAB ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo de Incorporación al MAB (el “**Documento Informativo**”).

Renta 4 Corporate, S.A., con domicilio social en Paseo de la Habana, 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el MAB, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al MAB, y a los efectos previstos en el artículo quinto, apartados A y B de la Circular del MAB 8/2016 sobre el Asesor Registrado,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, ha comprobado que Vitruvio cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación y redacción del Documento Informativo, exigido por la Circular del MAB 6/2016.

Tercero. Ha revisado la información que la Compañía ha reunido y publicado y entiende que cumple con las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido por razón de su incorporación en el segmento MAB-SOCIMI, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

ÍNDICE

0. RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN	1
1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO.....	5
1.1. Persona o personas (físicas, que deberán tener la condición de administrador) responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante	5
1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad	5
1.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social.	6
1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes	7
1.4.1. Nombre legal y comercial	7
1.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad.....	7
1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI	11
1.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, en las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera	12
1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión	12
1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.....	29
1.6.3. Información fiscal	29
1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.....	42
1.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad	44

1.7.	Estrategia y ventajas competitivas del Emisor	58
1.8.	En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	59
1.9.	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos.....)	60
1.10.	Principales inversiones del Emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento	61
1.10.1.	Principales inversiones del Emisor en el periodo comprendido entre el 3 de junio de 2014 y el 31 de diciembre de 2014, en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2015 y el ejercicio en curso	61
1.10.2.	Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo	64
1.11.	Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.....	65
1.12.	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.....	65
1.13.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento	65
1.14.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.....	67
1.14.1.	Que se ha preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica	69
1.14.2.	Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.....	69
1.14.3.	Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra ..	69
1.15.	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.....	70
1.15.1.	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural	70
1.15.2.	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de	

	administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas.....	73
1.15.3.	Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control	76
1.16.	Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica)	77
1.17.	Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.....	77
1.18.	Información relativa a operaciones vinculadas	78
1.18.1.	Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.....	78
1.19.	Información financiera	80
1.19.1.	Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial; d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas	80
1.19.2.	En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello	90
1.19.3.	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor	90

1.19.4.	Descripción de la política de dividendos.....	90
1.20.	Informe del Consejo sobre la suficiencia del capital circulante.....	92
1.21.	Informe del Consejo sobre la estructura organizativa de la Compañía.....	92
1.22.	Reglamento Interno de Conducta.....	92
1.23.	Factores de riesgo.....	93
1.23.1.	Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y a su exposición al tipo de interés.....	93
1.23.2.	Riesgos fiscales.....	93
1.23.3.	Riesgos operativos.....	95
1.23.4.	Riesgos asociados al sector inmobiliario.....	98
1.23.5	Riesgos ligados a las acciones.....	100
1.23.6	Otros Riesgos.....	100
2	INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES.....	101
2.1	Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para su incorporación.....	101
2.2	Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.....	101
2.3	Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	101
2.4	En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de la acciones estatutaria compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.....	103
2.5	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.....	104
2.6	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI	105
2.7	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los	

	pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad.....	105
2.8	Descripción del funcionamiento de la Junta General.....	107
2.9	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.....	113
3	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS	115
4	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....	116
4.1	Información relativa al Asesor Registrado incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor	116
4.2	En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor	116
4.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI	117
ANEXO I	Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs.....	117
ANEXO II	Estados Financieros Anuales individuales e informe del auditor para el ejercicio 2015 de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.....	117
ANEXO III	Estados Financieros Anuales individuales e informe del auditor para el ejercicio 2014 de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.....	117
ANEXO IV	Estados Financieros Anuales individuales e informe del auditor para el ejercicio 2015 de Brumana, S.A.	117
ANEXO V	Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. y Brumana, S.A. correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015 revisada por el auditor.....	117
ANEXO VI	Informe de valoración independiente de la Compañía	117
ANEXO VII	Resumen del informe de valoración de los activos de la Compañía	117

0. RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del Mercado Alternativo Bursátil 6/2016, del 5 de febrero de 2016, en el que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyos valores se incorporen al MAB, Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., (en adelante “**Vitruvio**”, “**la Sociedad**”, “**la Compañía**” o “**el Emisor**”) ha encargado a Grant Thornton Advisory, S.L.P. (en adelante “**Grant Thornton**”) una valoración independiente de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En aras de dicho encargo, Grant Thornton ha emitido un informe de valoración de las acciones de Vitruvio con fecha de valoración a 31 de diciembre de 2015 (la misma se ha actualizado con la adquisición del activo de Fernández de la Hoz en mayo de 2016 y con el pago de dividendos realizado en los meses de febrero y abril de 2016). Una copia de dicho informe se adjunta como Anexo VI al presente Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración del citado informe.

La metodología empleada por Grant Thornton en la valoración de las acciones de la Sociedad es el valor del Patrimonio Neto Corregido. Este método indica el valor de mercado de los Fondos Propios de una empresa ajustando los activos y pasivos a su valor de mercado equivalente. Para la aplicación de este método es necesario obtener un valor de mercado para cada activo relevante utilizando uno o varios enfoques.

Para la emisión de esta valoración, Grant Thornton se ha basado, principalmente, en: i) un informe de valoración realizado por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. (en adelante “**Savills**”) de acuerdo con los estándares de valoración RICS sobre los activos propiedad de Vitruvio y sus empresas participadas a fecha 31 de diciembre de 2015, actualizado con el valor del activo adquirido en mayo. Se adjunta un resumen del mismo en el Anexo VII del presente Documento Informativo ii) las cuentas anuales individuales auditadas de Vitruvio a 31 de diciembre de 2015 y 2014, las cuales se adjuntan respectivamente en los Anexos II y III del presente Documento Informativo iii) las cuentas anuales y sumas y saldos de Brumana, S.A. (sociedad dominada por Vitruvio al 100%) a 31 de diciembre de 2015, las cuales se adjuntan en el Anexo IV del presente Documento Informativo y iv) detalle de las fianzas de Vitruvio a 31 de diciembre de 2015.

Para llevar a cabo la valoración de Vitruvio a 31 de diciembre de 2015, Grant Thornton ha realizado los siguientes procedimientos:

1. Ajustes al valor de las inversiones inmobiliarias
2. Ajuste al valor de las Inversiones en empresas del grupo y asociadas
3. Actualización del ajuste al valor de las inversiones inmobiliarias tras la adquisición del activo de Fernández de la Hoz
4. Ajuste al patrimonio neto contable a 31 de diciembre por los dividendos pagados en 2016

Una vez llevados a cabo los ajustes necesarios para la obtención del Patrimonio Neto Corregido se ha procedido a obtener el valor de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015. La valoración de Vitruvio es la siguiente:

	€ miles
Patrimonio Neto Contable a 31 de diciembre de 2015	34.639
Ajuste Inversiones Inmobiliarias: activos existentes a 31/12/2015	4.391
Ajuste Inversiones en empresas del grupo y asociadas	(482)
Patrimonio Neto Corregido a 31 de diciembre de 2015	38.548
Ajuste inversiones inmobiliarias por la compra de Fdez de la Hoz en mayo 2016	355
Ajuste por el pago de dividendos en febrero y abril de 2016	(380)
Patrimonio Neto Corregido	38.524

Grant Thornton en base a su juicio profesional, atendiendo a las características de la Sociedad, del sector en el que opera y el contexto del proceso que está llevando a cabo para integrarse en el Mercado Alternativo Bursátil, ha realizado una valoración de los fondos propios de Vitruvio de 38.524 miles de euros.

Fijación del precio de incorporación al MAB

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Grant Thornton de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015, considerando la adquisición del activo de Fernández de la Hoz llevada a cabo en mayo 2016 y el pago de dividendos realizado en febrero y abril de 2016 (valora los fondos propios de la Sociedad en 38.524 miles de euros), el Consejo de Administración de Vitruvio celebrado el 22 de junio de 2016 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en circulación (3.049.883 acciones de 10 euros de valor nominal) en 12,63 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 38.520 miles de euros.

Principales riesgos de inversión

La inversión en Vitruvio entraña riesgos potenciales relacionados con el negocio, el sector, la financiación y los valores emitidos.

Por ello, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 1.23, los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, a los resultados, a las perspectivas o a la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y, en última instancia, a su valoración.

Nivel de endeudamiento

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad tiene una deuda financiera bruta de, 12.594 miles de euros (más 2.406 miles de euros no dispuestos) de los cuales, a la fecha del presente Documento Informativo 3.594 miles de euros vencen en octubre de 2019 (los 9.000

miles restantes tienen carencia hasta mayo de 2019 y vencen en 2031). En el caso de que la Compañía no generase caja suficiente o no consiguiese refinanciar la deuda podría tener dificultad en el cumplimiento del pago de la misma. El incumplimiento en el pago de la deuda o en los ratios financieros podría tener un efecto negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados y en la valoración de la Sociedad.

Señalar que Vitruvio tiene una limitación estatutaria relativa al nivel de apalancamiento de la Compañía, medido como porcentaje contra la valoración RICS de sus inmuebles en cartera. Este límite es del 33%.

Riesgo de subida de tipo de interés

La estructura de financiación actual de Vitruvio devenga un interés compuesto por un tipo fijo más una parte indexada a un índice variable (Euribor). En el caso de que los tipos de interés incrementen con respecto a los actuales, la generación de resultados podría verse afectada negativamente.

Riesgos asociados al marco regulatorio que afectan al negocio de Vitruvio

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias, o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Por otra parte, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, estas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas y/o con la imposición de determinadas obligaciones impuestas por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones.

Concentración geográfica

Los activos que la Sociedad posee en Madrid representan prácticamente el 100% del total de su cartera de inmuebles. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dicho Ayuntamiento o Comunidad Autónoma o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO

1.1. Persona o personas (físicas, que deberán tener la condición de administrador) responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

D. Joaquín López-Chicheri Morales, como Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., en ejercicio de la delegación expresamente conferida por acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad, de fecha 9 de marzo de 2015 y ratificado por la Junta de Accionistas el 24 de marzo de 2015, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo I de la Circular del MAB 6/2016.

D. Joaquín López-Chicheri Morales, como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales abreviadas de Vitruvio del periodo comprendido entre el 3 de junio de 2014 y el 31 de diciembre de 2014 así como las correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 han sido preparadas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010 y han sido auditadas por Capital Auditors and Consultants, S.L. (“**Capital Auditors**”), sociedad domiciliada en la calle Juan Bravo nº 20, 1º Derecha, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 25069, Sección 8, Folio 130, Hoja M-451.469 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S1886.

Asimismo, este auditor ha auditado las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015 de Brumana, S.A.. Las mismas han sido preparadas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010.

Por último, Capital Auditors ha revisado la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada a 31 de diciembre de 2015, la cual está formada por las cuentas de pérdidas de ganancias individuales de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. y de Brumana, S.A., homogeneizadas y tras las eliminaciones correspondientes.

Capital Auditors fue nombrado por primera vez auditor de cuentas de la Sociedad por medio de decisión de la Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 2014, para la auditoría de las cuentas anuales de los ejercicios 2014, 2015 y 2016.

1.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social

Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima acogida al régimen de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con N.I.F. A-87028932, domicilio social situado en la Calle Claudio Coello, 50-5º, 28001, Madrid (España) y constituida por tiempo indefinido 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.

Con fecha 24 de septiembre de 2014 la Compañía comunicó a la Administración Tributaria su opción para la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMIs (ver Anexo I).

Por último, el 30 de julio de 2015 la Junta General aprobó 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. El objeto social de la Compañía se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales (los “**Estatutos Sociales**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (la “**Ley de SOCIMI**”), es el siguiente:

“Artículo 2.- Objeto social

El objeto social consistirá en el ejercicio de las siguientes actividades:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.*
- b) La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*

- c) *La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.*
- d) *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.*
- e) *La realización de actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.*

Dichas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades de objeto idéntico o análogo.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. Si la Ley exigiere para el ejercicio de las actividades incluidas en el objeto social algún título profesional, éstas deberán realizarse por medio de personas que ostenten la titulación requerida.

Aquellas actividades que por disposición legal requieran para su ejercicio autorización administrativa, licencia o inscripción en un registro especial, no podrán realizarse sin el previo cumplimiento de estos requisitos.

1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

1.4.1. Nombre legal y comercial

La denominación social actual de la Compañía es Vitruvio Real Estate SOCIMI S.A., no teniendo nombre comercial, aunque en presentaciones comerciales se suele hacer referencia a la Compañía como Vitruvio SOCIMI, de forma abreviada.

1.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad

El 3 de junio de 2014 se constituyó la Sociedad 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, bajo el número 974 de su protocolo, inscrita con fecha 11 de junio de 2014 en el

Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 32.358, Folio 70, Sección 8, Hoja M-582499, Inscripción 1ª.

El capital social a la fecha de constitución ascendió a 60.000 euros, representado por 6.000 acciones de 10 euros de valor nominal íntegramente suscrito de manera proporcional por las personas físicas Dª Patricia-Esther Fernández Latorre, Dª María-Magdalena González Vallejo y D. Iñigo-Loyola Dago Elorza y desembolsado en su totalidad.

El 10 de julio de 2014 la Junta General Extraordinaria de Accionistas adoptó el acuerdo de optar por la aplicación a la Sociedad del régimen fiscal de las SOCIMIs, regulado por la Ley de SOCIMIs, por lo que procedió a cambiar su denominación social a la denominación 7 Vitruvio Proyectos e Inversiones SOCIMI, S.A. Dicha decisión fue elevada a público en virtud de la escritura pública otorgada con fecha 15 de julio de 2014 por el Notario de Madrid D. Antonio Luis Reina Gutierrez, bajo el número 6.394 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 1 de septiembre de 2014 en el Tomo 32.358 Folio 73, Sección 8, Hoja M-582499, Inscripción 2ª.

Con esta misma fecha la Junta General de Accionistas aprobó una primera ampliación de capital de la Sociedad a través de aportaciones dinerarias por importe de 6.793.000 euros mediante la emisión de 679.300 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. La correspondiente escritura pública de ampliación de capital fue otorgada el 15 de julio de 2014 ante el Notario de Madrid D. Antonio Luis Reina Gutierrez y posteriormente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 1 de septiembre de 2014 en el Tomo 32.358, Folio 73, Sección 8, Hoja M-582499. Tras dicha operación, el capital social de la Compañía asciende a un total de 6.853.000 euros, y se encuentra representado por 685.300 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. La ampliación de capital fue suscrita por 62 nuevos accionistas.

Asimismo, en la misma Junta General de Accionistas se aprobó una segunda ampliación de capital de la Sociedad mediante aportaciones dinerarias por importe de 1.850.000 euros mediante la emisión de 185.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. El 25 de septiembre del 2014 el Consejo de Administración dio por finalizado el periodo de suscripción para esta ampliación, declarando la misma incompleta. El importe finalmente suscrito fue de 1.550.000 euros, mediante la suscripción de 155.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. La correspondiente escritura pública de ampliación de capital fue otorgada el 29 de septiembre de 2014 ante el Notario de Madrid D. Antonio Luis Reina Gutierrez bajo el número 8.438 de su protocolo y posteriormente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 21 de octubre de 2014 en el Tomo 32.575, Folio 216, Sección 5, Hoja M-582499, Inscripción 5ª. Tras dicha operación, el capital social de la Compañía asciende a un total de 8.403.000 euros, y se encuentra representado por 840.300 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. La ampliación de capital fue suscrita por 3 nuevos accionistas.

El 24 de marzo de 2015 la Junta General de Accionistas aprobó dos ampliaciones de capital mediante sendas aportaciones dinerarias por importe de 1.262.678 euros y 2.761.188 euros respectivamente, mediante la emisión de 120.255 acciones y 253.320 acciones respectivamente de 10 euros de valor nominal cada una con una prima de emisión de 0,5€/acción y 0,9€/acción

respectivamente. La correspondiente escritura pública de ampliación de capital fue otorgada el 20 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez bajo el número 1.325 de su protocolo y posteriormente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 18 de mayo de 2015 en el Tomo 32.575, Folio 218, Sección 8, Hoja M-582499, Inscripción 8ª. Tras dicha operación, el capital social de la Compañía asciende a un total de 12.138.750 euros, y se encuentra representado por 1.213.875 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. La ampliación de capital fue suscrita por 46 accionistas, de los cuales, 20 eran nuevos accionistas.

El 30 de julio de 2015 la Junta General aprobó el traslado del domicilio social del situado en la calle Goya número 15 de Madrid, al domicilio social actual, situado también en Madrid, en la calle Claudio Coello 50, 5º exterior.

Asimismo, se acuerda un cambio en la denominación social de la Compañía, pasando a denominarse “Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.”

Ambos acuerdos fueron elevados 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 esta misma fecha, el 30 de julio de 2015 la Junta General y Extraordinaria de Accionistas aprobó el proyecto de fusión de fecha 24 de marzo de 2015 presentado por el Consejo de Administración y depositado en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 27 de mayo de 2015, habiéndose publicado su depósito en el Registro Mercantil del día 5 de junio de 2015. A través del mismo se acuerda realizar una fusión por absorción por Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad absorbente) de la sociedad Apartamentos Redondo, S.A. (Sociedad absorbida), propietaria del inmueble situado en la calle Sagasta número 24, mediante la extinción de ésta y traspaso en bloque de la totalidad de su patrimonio social a la Sociedad Absorbente, que amplía capital en la cuantía de 11.000.000 euros (9.525.520 euros de capital y 1.474.480 euros de prima, lo que implica una prima de 1,55 euros/acción). Tras la operación, el capital social de la Compañía asciende a un total de 21.664.270 euros, y se encuentra representado por 2.166.427 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. La ecuación de canje fue la siguiente: por cada 10 acciones que se amortizaron de la sociedad extinguida, se entregaron 529,19 nuevas acciones de la sociedad absorbente. La escritura de elevación a público de los acuerdos de fusión de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente) y Apartamentos Redondo, S.A. (sociedad absorbida) fue elevada a público mediante escritura pública otorgada con fecha 9 de septiembre de 2015 ante el notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez bajo el número 3.211 de su protocolo y posteriormente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 2 de octubre 2015 en el Tomo 32.575, Folio 219, Sección 8, Hoja M-582499, Inscripción 11ª. Esta operación dio lugar a la entrada de 10 nuevos accionistas en el capital.

Las operaciones de la Sociedad Absorbida se consideran realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad Absorbente a partir del 7 de julio de 2015.

Con fecha 15 de octubre de 2015 la Sociedad adquirió las acciones representativas del 30% del capital social de Brumana, S.A. mediante escritura pública otorgada en fecha 15 de octubre de 2015 ante el notario de Madrid D. Luís Pérez-Escolar Hernando.

El 11 de noviembre de 2015 la Junta General de la Sociedad aprobó una ampliación de capital por aportaciones no dinerarias por importe de 7.909.990 euros, mediante la emisión de 648.108 acciones de 10 euros de valor nominal y una prima de 2,20 €/acción. Dichas acciones se desembolsaron mediante la aportación no dineraria de 17.500 acciones de la sociedad Brumana, S.A., las cuales representan un 70% del capital de Brumana, S.A. El 30% restante del capital había sido adquirido previamente por Vitruvio a los accionistas de Brumana, S.A.. A la fecha del presente Documento Informativo, Vitruvio ostenta la propiedad del 100% de Brumana, S.A., la cual se considera como una inversión en empresas del grupo. Posteriormente, dentro del punto duodécimo de la convocatoria de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, que se celebró el día 12 de mayo 2016 en segunda convocatoria, se aprobó la aprobación de la fusión por absorción de Brumana, S.A. por Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., la cual va a procederse a elevar a público y a presentar al Registro Mercantil para su inscripción próximamente. Tras dicha operación, el capital social de la Compañía asciende a un total de 28.145.350 euros, y se encuentra representado por 2.814.535 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Esta ampliación fue suscrita por 5 nuevos accionistas.

La correspondiente escritura pública de ampliación de capital fue otorgada el 18 de diciembre de 2015 ante el Notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez y posteriormente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de marzo de 2016 en el Tomo 32.575, Folio 225, Sección 8, Hoja M-582499, Inscripción 15ª.

Adicionalmente, el 11 de noviembre de 2015 la Junta General aprobó una ampliación de capital de la Sociedad por aportaciones dinerarias por importe de 3.776.940 euros mediante la emisión de 309.465 acciones de 10 euros de valor nominal cada una con una prima de 2,20€/acción. Dicha ampliación de capital fue suscrita de manera incompleta, siendo el número de acciones finalmente suscrito de 235.348 acciones. Tras dicha operación, el capital social de la Compañía asciende a un total de 30.498.830 euros, y se encuentra representado por 3.049.883 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. La ampliación de capital fue suscrita por 17 nuevos accionistas.

La correspondiente escritura de ampliación de capital fue otorgada ante el notario de Madrid Francisco Javier Piera Rodríguez con fecha 26 de enero de 2016 bajo el número 236 de su protocolo y posteriormente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 8 de marzo de 2016 en el Tomo 34.454, Folio 61, Sección 8, Hoja M-582499, Inscripción 16ª.

En el ejercicio 2014 se llevó a cabo un reparto de dividendos por valor de 19 miles de euros con cargo al resultado de ese mismo año. En el ejercicio de 2015 se han repartido dividendos a cuenta del resultado de 2015 por importe de 70 miles de euros satisfechos en octubre de 2015. Durante 2016 se han repartido dividendos por valor de 152 miles de euros en febrero y 227 miles de euros en abril, completando así el total de dividendos repartidos con cargo al resultado de 2015 (449 miles de euros).

A continuación se muestra un resumen de las diferentes ampliaciones de capital llevadas a cabo por la Compañía:

Fecha de ampliación	VN	Prima de emisión	Nº de acciones	Capital	Prima	Fondos Propios	Tipo de ampliación
03/06/2014 Constitución	10	0,00	6.000	60.000	0	60.000	Dineraria
15/07/2014	10	0,00	679.300	6.793.000	0	6.853.000	Dineraria
29/09/2014	10	0,00	155.000	1.550.000	0	8.403.000	Dineraria
20/04/2015	10	0,50	120.255	1.202.550	60.128	9.665.678	Dineraria
20/04/2015	10	0,90	253.320	2.533.200	227.988	12.426.866	Dineraria
09/09/2015	10	1,55	952.552	9.525.520	1.474.480	23.426.865	En especie
18/12/2015 (*)	10	2,20	648.108	6.481.080	1.428.910	31.336.855	En especie
26/01/2016	10	2,20	235.348	2.353.480	518.881	34.209.216	Dineraria
Total			3.049.883	30.498.830	3.710.386		

(*) Escritura subsanada con fecha 7 de marzo de 2016

1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

Las principales razones que han llevado a Vitruvio a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son las siguientes:

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario conforme a lo previsto en el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs, que establece que las acciones de las SOCIMIs deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.
- (ii) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad.
- (iii) Aumentar la notoriedad, diferenciar y posicionar la imagen y transparencia de la Sociedad frente a terceros (clientes, proveedores, entidades de crédito, etc.).
- (iv) Habilitar un mecanismo que llegado el momento facilite a la Sociedad captar recursos que podrían financiar su futuro crecimiento, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.
- (v) Posibilidad de facilitar la incorporación de accionistas nuevos al capital de la Sociedad, al situarse en disposición de atraer nuevos inversores que consideren atractivo el negocio.

1.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, en las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera

1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión

La Sociedad inició su actividad en junio de 2014 y desde entonces ha ido realizando sucesivas adquisiciones que le han permitido conformar la siguiente cartera de inmuebles:

Inmueble	Características del inmueble	Fecha de adquisición	Superficie m ²	Viviendas	Trasteros/sotanos	Pazas de garaje	Local comercial	Oficinas
"Ayala 101"	Edificio completo	15/07/2014	2.994	30	10	0	4	0
"Segovia 8"	Local comercial	29/09/2014	422	0	0	0	1	0
Inmuebles adquiridos en 2014			3.416	30	10	0	5	0
"General Alvarez de Castro 26"	Oficina	25/03/2015	1.099	0	0	4	0	1
"Bravo Murillo 174"	Local comercial	25/03/2015	534	0	1	0	1	0
"Centro Colón"	Local de restauración	05/05/2015	410	0	0	0	1	0
"Ático Ibiza"	Ático residencial	14/07/2015	408	1	1	2	0	0
"Sagasta 24"	Edificio completo	09/09/2015	4.457	12	0	0	4	1
"Javier Ferrero 9"	Edificio de oficinas	16/10/2015	1.788	0	0	16	0	1
"General Pardiñas 67"	Trasteros	15/12/2015	16	0	3	0	0	0
"Goya 5"	Local comercial	18/12/2015	467	0	0	0	1	0
"Goya 5"	Oficina	18/12/2015	1.064	0	0	0	0	1
"Goya 7"	Oficina	18/12/2015	297	0	1	0	0	1
"Avenida de Valladolid 57/59"	Vivienda	18/12/2015	348	3	0	3	0	0
"López de Hoyos 10"	Oficina	18/12/2015	292	0	0	5	0	5
Inmuebles adquiridos en 2015			11.179	16	6	30	7	10
"Fernández de la Hoz, 52"	Oficina	11/05/2016	2.394	0	0	21	0	6
Total 2014, 2015 y 2016			16.989	46	16	51	12	16

A continuación se describen los activos propiedad de la Compañía a la fecha del presente Documento Informativo:

1. Edificio residencial "Ayala nº 101"

Este inmueble es un edificio de alquiler residencial formado por 30 viviendas repartidas en 6 plantas, 10 trasteros, una planta baja con 3 locales comerciales a la calle y un centro de acondicionamiento físico personal y fisioterapia interior. Existe acceso directo a aparcamiento de patio de manzana. El total de metros construidos sobre rasante asciende a 2.994 m², de los cuales, 262 m² están destinados a área comercial, y el resto a residencial.

El inmueble está localizado en el extremo este del Barrio de Salamanca, en la calle Ayala nº 101, delimitado por las calles Ayala, Príncipe de Asturias, Don Ramón de la Cruz y Mártires Concepcionistas, a pocos metros de las paradas de metro de Manuel Becerra (líneas 2 y 6) y Goya (líneas 2 y 4). Por la plaza de Manuel Becerra, a 100 metros del inmueble, pasan más de 5 líneas de autobuses y se encuentra situado el Parque de Roma, estando el edificio a menos de 10 minutos andando del Parque del Retiro. El Corte Inglés de Goya está a una distancia de 500 metros del inmueble, con los supermercados Caprabo, Día, Eroski y Super Sol en un radio de 300 metros.

Desde julio de 2014 se han reformado más de 700 m². Se ha incidido particularmente en los pisos exteriores por su mayor recorrido en el alquiler, así como en la creación de servicios antes inexistentes: trasteros, gimnasio y acceso directo a aparcamiento.

Actualmente, de las 30 viviendas, conviven 14 viviendas reformadas en los últimos 5 años con 16 viviendas que necesitan reformas, de las cuales 4 siguen siendo de renta antigua, lo que implica un elevado potencial de aumento en la facturación.

El edificio se encuentra ocupado en un 95,27% (los locales comerciales se encuentran ocupados al 100%) dado que se está realizando una reforma en el 3ºC, aunque ya ha sido acordado el alquiler a un nuevo inquilino que entró una vez finalizada la obra en junio de este año. En cuanto al piso 2ºC, de 60 m², no genera rentas de alquiler al estar destinado a la vivienda del portero. Los ingresos brutos anuales contractuales de este inmueble ascienden a 382.804 euros.



Plano de las plantas 1ª a 6ª



Imagen del edificio

2. Local comercial “Calle Segovia nº 8”

Esta propiedad fue adquirida el 29 de septiembre de 2014. Se trata de un local comercial de 422 m² divididos en dos plantas destinadas a restauración. Concretamente, tiene una planta baja de acceso y una planta semisótano. Adicionalmente, tiene un almacén bajo rasante de 32 m².

El local se encuentra situado en la Calle de Segovia, haciendo esquina con la Calle de Cordón, en pleno corazón de la Latina a escasa distancia de San Andrés, Los Carros, las dos Cavas, la Plaza de la Paja y la Plaza de la Cebada. Se trata de una zona de tránsito peatonal y con afluencia de turistas. Está conectado por transporte público a través de las líneas 5 y 6 de metro así como por paradas de autobús por las cuales pasan seis líneas.

Se trata de una zona eminentemente residencial y turística con mucha vida diurna y nocturna por la gran variedad de locales destinados a la hostelería, a restauración tradicional, cañas, copas y tapas.

El local dispone de buena visibilidad con más de 30 metros de fachada haciendo esquina entre las calles Segovia y Cordón. Tiene salida de humos y licencia de actividad de fecha 19 de abril

de 1996, licencia de funcionamiento definitiva de fecha 3 de mayo de 2007, licencia de terraza de fecha 21 de noviembre de 2011 y un aforo para 178 personas.

A la fecha del presente Documento Informativo, el local se encuentra alquilado al 100% por un único inquilino. Los ingresos brutos anuales contractuales ascienden a 60.000 euros.



Plano de situación del inmueble



Imagen del local

3. Oficina “Calle General Álvarez de Castro nº 26”

Se trata de una propiedad adquirida el 25 de marzo de 2015. El activo tiene una superficie sobre rasante de 1.099 m², distribuidos en una única planta. El mismo se encuentra en el patio central de un edificio residencial en manzana cerrada. Sobre la cubierta del edificio se sitúa la zona de esparcimiento ajardinada del bloque de manzana. La propiedad cuenta con 4 plazas de aparcamiento en el garaje de la comunidad.

El edificio cuenta con buena iluminación proporcionada por ventanas que dan hacia patios interiores y otras zonas de maquinaria más residuales. La oficina cuenta con recepción, salas de reuniones, espacios de dirección, cocina, comedor, zona diáfana de oficinas, almacenaje, baños, vestuarios y cuartos técnicos.

La oficina se encuentra en el barrio de Chamberí, ubicada entre la Plaza de Quevedo, la calle de Santa Engracia, Cea Bermúdez y la plaza de Olavide. Con las paradas de metro de Canal, Quevedo, Iglesia y Alonso Cano en un radio de 400 metros (líneas 1, 2 y 7). La zona es eminentemente residencial, con oficinas pequeñas, por lo que este activo resulta único en el barrio dada la escasa oferta de activos similares

El actual inquilino es una empresa de consultoría de sistemas tecnológicos que ocupa el edificio desde hace año y medio, ocupando la totalidad de la superficie del activo. La renta actual es de 90.000 euros al año, con una subida pactada a 132.000 euros al año desde mayo de 2017. La actual bonificación en renta se debe a que el inquilino realizó las obras de mejora y adecuación del activo en su entrada en 2015.



Interior del local

4. Local comercial Bravo Murillo, 174

Esta propiedad fue adquirida el 25 de marzo de 2015. Dicho activo tiene una superficie sobre rasante de 534 m², de los cuales, 271 m² están destinados a local comercial y el resto destinados a un almacén. El activo se localiza en la planta baja de un edificio residencial. El estado del local es bastante bueno, estando la zona próxima a la calle bien iluminada. Asimismo, cuenta con una buena visibilidad desde el exterior.

El activo se encuentra ubicado en la calle Bravo Murillo nº174, en el distrito de Tetuán, en el barrio de Cuatro Caminos. El activo es fácilmente accesible a través de transporte público o privado, estando situado enfrente de la parada de metro Estrecho (Línea 1). Además, se encuentra situado cerca de paradas de autobús de las líneas 3, 43, 66, 124 y N23.

A la fecha del presente Documento Informativo el local se encuentra arrendado al 100% a la óptica Soloptical, que lleva más de 15 años ocupando el activo. El alquiler actual asciende a 91.200 euros al año, estando bonificado en 19.200 euros al año. En el entorno actual es previsible que la bonificación sea eliminada a lo largo del presente año según las negociaciones con el inquilino, alcanzando un alquiler de 109.200 euros al año, ligeramente por debajo de la media de la zona.



Imagen del local

5. Local comercial “Centro Colón”

Esta propiedad fue adquirida el 5 de mayo de 2015. El local forma parte de un conjunto de tres locales comerciales independientes que formaban parte del antiguo local de restauración “Riofrío”. Tiene una superficie de 410 m² distribuidos en dos plantas. La planta baja de acceso tiene una superficie de aproximadamente 280 m² en la cual se encuentran el salón principal del restaurante, cocina, aseos y terraza. La planta primera, con una superficie aproximada de 140 m² está destinada a salones de restauración en forma de “reservados” así como una cocina, almacén y aseos. Por último, el porche tiene una superficie en torno a 60 m² y cuenta con un proyecto para su habilitación como espacio “Chill out y Afterwork”, el cual está pendiente de aprobación por parte de la comunidad de propietarios, aunque cuenta con licencia de actividad.

El activo, perteneciente al Centro Colón, está ubicado en los límites del barrio de Justicia y Salamanca. Concretamente, se encuentra situado a escasos 250 metros de la Plaza de Colón, siendo accesible a través de transporte público a través de la línea 4 (parada “Colón”) y las líneas de autobús 21 y 37. Tiene entrada a través de la calle Marqués de la Ensenada número 16 y el acceso se produce a través de un pasillo que desemboca en un espacio interior acristalado en el que se encuentra la entrada al local y el porche.

A la fecha del presente Documento Informativo, el local se encuentra alquilado en un 100% de su capacidad. Su alquiler anual asciende a 63.600 euros al año y el inquilino corre con todos los gastos de comunidad, así como el IBI del local.



Imagen del local

6. “Ático en Ibiza”

Se trata de una propiedad adquirida el 14 de julio de 2015. El activo se trata de una vivienda plurifamiliar-ático, situada en una urbanización denominada “Es Pouet”, en la localidad de Talamanca, en la parte norte de Ibiza. El activo cuenta con una superficie de 408 m² (de los cuales, 348 m² se corresponden con la vivienda y la terraza). En su planta baja se ubican el vestíbulo de acceso, salón-comedor, cocina-office, tres dormitorios, cuatro cuartos de baño, tres de ellos incorporados a cada uno de los dormitorios, aseo de cortesía, lavadero y terraza. En su planta alta se ubica una terraza-solarium con piscina. Adicionalmente, cuenta con dos plazas de aparcamiento y un trastero. El inmueble pertenece a una promoción exclusiva diseñada por el estudio de arquitectura “A-cero”.

Actualmente la vivienda se encuentra arrendada a una cadena de moda a través de un contrato de Sale & Leaseback. El alquiler asciende a 90.000 euros al año, más los gastos de comunidad que sufraga el inquilino. En la escritura de compraventa del activo se incluya una cláusula retro mediante la cual el actual inquilino se reserva el derecho de recompra del inmueble por el precio de 1.980.000 euros + IPC en el momento del primer break del contrato (31/07/2018). En el caso de que el actual inquilino no ejecutara la citada opción de recompra del activo, podría hacerlo en periodos de 3 años (el pacto de retro tiene un escalado creciente según el año en que se ejercite), momento en el que la renta se revisará incrementándose en un 10% sobre la renta anterior. Esta mecánica se repetirá hasta el noveno año, momento en el cual el inquilino perderá su opción de recompra.

Las principales ventajas del inmueble son las siguientes:

- Buena situación del Bloque en la urbanización.
- Buenas vistas en terraza y solárium
- Buena comunicación con Ibiza
- Construcción reciente de calidades altas
- No constan expedientes abiertos contra el inmueble o la promoción



Imagen del inmueble

7. Edificio residencial “Sagasta nº 24”

Este edificio residencial fue adquirido por la Compañía derivado de la fusión con la sociedad Apartamentos Redondo, S.A. tal y como se ha explicado en el apartado 1.4.2. del presente Documento Informativo.

Este inmueble se trata de un edificio de alquiler residencial con 12 pisos repartidos en 6 plantas, más una planta baja con una oficina y cuatro locales comerciales a la calle, teniendo uno de ellos acceso por la calle Antonio Flores. El total de metros construidos asciende a 4.457m².

Vitruvio desarrollará un plan orientado a rehabilitar el inmueble progresivamente durante 18 meses, con el objetivo principal de intensificar el uso. Actualmente cada planta consta de 2 pisos (275 y 320 m² cada uno), que se convertirán en 5 pisos de 2 dormitorios y 2 baños con una superficie entre 80 y 100 m² en las plantas 1^a a 4^a y de 4 pisos en las plantas 5^a y ático.

El inmueble se encuentra situado en el extremo sureste del Barrio Chamberí, tiene una fachada principal a la calle Sagasta en la manzana ubicada entre las calles Sagasta y Antonio Flores, a pocos metros de las paradas de metro de Alonso Martínez (líneas 4, 5 y 10) y Bilbao (líneas 1 y 4). A 100 metros del inmueble, pasan más de 5 líneas de autobuses y se encuentra a menos de 10 minutos andando de las calles Fuencarral y Hortaleza. Los supermercados Carrefour, SuperCor y Día encuentran en un radio de 500 metros.

Los cuatro locales comerciales situados en la planta baja se encuentran alquilados al 100% de su capacidad a pequeños comerciantes de moda o imprenta. En lo que respecta a las viviendas, el edificio se encuentra totalmente desocupado a excepción de las plantas 3ª y 4ª.

Además de la intensificación de uso descrita para las plantas 1ª a 6ª, Vitruvio ha obtenido una consulta vinculante favorable a la apertura de un acceso directo desde Sagasta a la oficina en chaflán de planta baja, que será unida con el sótano comercial de acceso por Antonio Flores, generando un nuevo espacio de 470 m2 que podría ser destinado a restauración, maximizando los ingresos del activo y que está en proceso de comercialización con la siguiente distribución propuesta:



Sagasta 24 es un ejemplo de la actividad de valor añadido y transformación de los activos residenciales que lleva a cabo la compañía con el objetivo de mejorar los ingresos por alquileres de inmuebles cuyo potencial no ha sido completamente potenciado.



La reforma integral descrita, así como la transformación de espacios comerciales supondrá un aumento en los ingresos del activo en 2017, alcanzando una facturación cercana a los 600.000 euros al año. Actualmente, los ingresos de este activo ascienden a 197 miles de euros.

8. Edificio de oficinas “Javier Ferrero nº 9”

Edificio de oficinas adquirido con fecha 16 de octubre de 2015.

Este edificio dispone de una planta de sótano (que incluye un garaje), una planta baja, tres plantas y un espacio bajo la cubierta del tejado. La superficie de las plantas (excluyendo sótano/garaje) se distribuye de la siguiente manera:

Planta	m²
Planta baja	436
Planta 1 ^a	436
Planta 2 ^a	436
Planta 3 ^a	300
Planta 4 ^a	180
Total	1.788

El sótano, en el que a su vez está ubicado el garaje cuenta con una capacidad de 16 plazas y su acceso se encuentra en la calle Javier Ferrero nº 11 con vuelta a la calle Saturnino Calleja. Adicionalmente, dispone de una zona de aseos y vestuarios.

El resto de las plantas están acondicionadas con aseos y ventanas a la calle o al patio posterior en el que existe una escalera secundaria que comunica estas plantas entre sí. Los locales disponibles son amplios y cuentan con iluminación natural, así como con abundante y variado equipamiento comercial y administrativo.

El edificio se encuentra en buen estado, fue construido en 1988 y posteriormente rehabilitado en 2006. Cuenta con una buena localización (proximidad a las calles Pradillo, López de Hoyos y a la M-30) así como una buena comunicación por transporte público (metro Alfonso XIII y múltiples líneas de autobús en la calle López de Hoyos).

A la fecha de publicación del presente Documento Informativo, el edificio está ocupado en su totalidad por un único cliente (PFA-SPRIL). El alquiler actual es de 228.000 euros al año y alcanzará los 240.000 euros al año desde mayo de 2017. Y existe un aval bancario a primer requerimiento por 216.000 euros, además del depósito de 2 meses de renta. Resaltar que en la actualidad Vitruvio ha abierto un proceso judicial contra este cliente por el impago de rentas cuya explicación viene detallada en el apartado 1.19.3 del presente Documento Informativo.



Imagen del edificio

9. Viviendas de “Avenida Valladolid, 57”

Viviendas adquiridas con fecha 18 de diciembre de 2015 junto con el resto de activos provenientes de la adquisición de la sociedad Brumana, S.A.

Los activos están situados en la Avenida de Valladolid número 57, pisos 1º A, B y C. Ubicado en la zona de San Antonio de la Florida, en el límite con el distrito Moncloa-Aravaca y lindando con la rivera del Río Manzanares. Los activos son fácilmente accesibles, la línea 46 de autobús recorre toda la Avenida de Valladolid y conecta con Moncloa y la Ciudad Universitaria. La parada de metro más cercana es la de Príncipe Pío. En las proximidades del activo se encuentra el Hospital Universitario de la Moncloa, el Parque del Oeste y el Centro Comercial Príncipe Pío.

Las tres viviendas forman parte de un pequeño conjunto residencial formado por tres edificios de configuración Planta Baja + 8 plantas, que cuentan con jardines, piscinas y otras zonas comunes, así como comparten una planta bajo rasante destinada a aparcamiento. Esta vivienda en concreto pertenece al portal 5, y está situada en la primera planta del edificio. Con una superficie de 69,93 m², cuenta con una pequeña terraza con vistas a la urbanización, así como con una plaza de garaje bajo rasante (incluida en el alquiler de la vivienda).

Actualmente se encuentran arrendadas con finalización de contrato en julio de 2016 y generan en total 37.406 euros al año. A la fecha del presente Documento Informativo, los contratos que finalizan en julio de 2016 han sido renovados por periodo de un año.



Imagen del edificio

10. Local “Goya, 5”

Local comercial adquirido con fecha 18 de diciembre de 2015 junto con el resto de activos provenientes de la adquisición de la sociedad Brumana, S.A.

El activo se encuentra situado en la planta baja del edificio situado en la Calle Goya nº5-7 con vía Marqués de Zurgena, ubicado en el centro del distrito de Salamanca, en el barrio de Recoletos, enfrente de la Plaza de Colón. El local se encuentra en el edificio “Carlos III”, se trata de un edificio singular en manzana cerrada, obra del arquitecto Luis Gutiérrez Soto. Por encima de la planta baja se encuentran 9 alturas destinadas a viviendas y oficinas. En la planta baja se encuentra la galería comercial, en la que se ubica el acceso al espacio “Platea” y varios locales comerciales y de oficinas. La superficie del local asciende a 467 m².

El activo es fácilmente accesible ya sea en transporte público o privado. Las paradas de metro de “Serrano” y “Colón”, (línea 4 ambas) se encuentran a unos 100 ó 200 metros del activo. La estación de cercanías de “Recoletos” se encuentra a unos 150 metros. A escasos metros de la entrada del local hay varias paradas de autobús de las líneas 1, 5, 14, 27, 53 y 74.

El local consta de tres plantas, con una superficie total de 467 m², con un único acceso directo desde la esquina Calle Goya con vía Marqués de Zurgena, adaptado a minusválidos. La planta baja consta de la zona de restructuración, zona de barra, dos escaleras (una comunica con el sótano) y un ascensor que comunica con la primera planta. La planta primera consta de cocina con zona de preparación de comida y lavado, así como cámaras y el comedor, aseos y cuarto de máquinas. En planta sótano se sitúan las cámaras frigoríficas principales, los aseos del personal y una pequeña zona de oficina. Cabe destacar que el local antes era una sucursal bancaria, por lo que en planta sótano también hay una sala que era la antigua caja fuerte.

El local cuenta con dos salidas de emergencia a un patio interior que comunica con la galería comercial. También cuenta con alarma, falso techo y sistema de aire acondicionado. Actualmente el local se encuentra arrendado a la cadena de restauración Tommy Mel’s. Su alquiler asciende a 158.400 euros al año, con un aumento pactado para 2016 hasta los 166.800 euros al año. El inquilino corre con los gastos de comunidad y tasas por residuos urbanos, además de haber depositado un aval bancario por 6 meses de renta que junto con los dos meses de depósito legal suman 8 meses de renta.



Imagen del edificio y local Tommy Mel's

11. Local “Goya, 7”

Local comercial adquirido con fecha 18 de diciembre de 2015 junto con el resto de activos provenientes de la adquisición de la sociedad Brumana, S.A.

El activo es una oficina situada en la entreplanta derecha del edificio ubicado en la Calle Goya nº 5-7, ubicado en el centro del distrito Salamanca, en el barrio de Recoletos, justo enfrente de la Plaza de Colón. El edificio en el que se encuentra se llama “Carlos III”, se trata de un edificio singular en manzana cerrada, obra del arquitecto Luis Gutiérrez Soto. En el edificio existen 9 alturas para viviendas y oficinas por encima de planta baja. En la planta baja se sitúa la galería comercial, en la que se ubica el acceso al espacio “Platea” y varios locales comerciales y de oficinas. El acceso peatonal es a través de esta galería comercial, que tiene fachada a 3 calles (Goya, Hermosilla y Marqués Zurgena). La superficie del activo asciende a 297 m².

El activo es fácilmente accesible ya sea en transporte público o privado. Las paradas de metro de “Serrano” y “Colón” (línea 4 ambas) se encuentran a unos 100-200 metros del activo. La estación de Cercanías de Recoletos se encuentra a unos 150 metros. A escasos metros de la entrada al local hay varias paradas de autobús (líneas 1, 5, 14, 27, 53 y 74).

La oficina se desarrolla en una única planta, con dos accesos. Uno a través del espacio “Platea” y el otro a través de ascensor y escaleras por el portal nº 7 de la propia calle.

Consta de zona de atención al cliente, archivo, baños (3), cocina (a patio interior), vestuario, sala de espera, consultas (4) y salas de tratamiento (2). El activo cuenta con alarma y sistema de aire acondicionado f/c (las máquinas se encuentran en un patio interior), así como radiadores. Adicionalmente, el activo cuenta con uno trastero, el cual no representa un porcentaje significativo sobre el valor total del inmueble.

A fecha del presente Documento Informativo el activo se encuentra alquilado a una clínica de médica. El alquiler asciende a 72.000 euros al año, corriendo el inquilino con los gastos de comunidad y el IBI.



Imagen del edificio y local entreplanta

12. Local “Goya, 5-7”

Local comercial adquirido con fecha 18 de diciembre de 2015 junto con el resto de activos provenientes de la adquisición de la sociedad Brumana, S.A.

El activo se encuentra actualmente arrendado al Consulado de Brasil.

El activo es una oficina situada en la segunda planta (primera planta del edificio residencial) de un edificio ubicado en la Calle Goya nº 5-7, ubicado en el centro del distrito Salamanca, en el barrio Recoletos, enfrente de la Plaza de Colón. El edificio en el que se encuentra se llama “Carlos III”, se trata de un edificio singular en manzana cerrada, obra del arquitecto Luis Gutiérrez Soto. En el edificio existen 9 alturas para viviendas y oficinas por encima de planta baja. En la planta baja se sitúa la galería comercial, en la que se ubica el acceso al espacio “Platea” y varios locales comerciales y de oficinas. El acceso peatonal es a través de esta galería comercial, que tiene fachada a 3 calles (Goya, Hermosilla y Marqués Zúñiga). Todos estos accesos son para público general. El acceso privado es a través de los portales nº 5 y 7 de la Calle Goya. La superficie del activo asciende a 1.064 m².

El activo es fácilmente accesible ya sea en transporte público o privado. Las paradas de metro de “Serrano” y “Colón” (línea 4 ambas) se encuentran a unos 100-200 metros del activo. La estación de Cercanías de Recoletos se encuentra a unos 150 metros. A escasos metros de la entrada al local hay varias paradas de autobús (líneas 1, 5, 14, 27, 53 y 74).

La oficina se desarrolla en una única planta, con acceso para público a través de ascensor y escaleras. Se divide en 3 zonas: (i) zona espera público general, con una sala, aseos y puesto de vigilancia; (ii) zona atención al público, con puesto de atención y despachos separados por estanterías, aseos, cocina, archivo y almacén; y (iii) zona privada de despachos, con varios despachos cerrados, incluido el despacho del cónsul, así como aseos. El activo cuenta con dos salidas de emergencia y vistas a dos patios interiores. También cuenta con alarma, falso techo, radiadores y sistema de aire acondicionado.

A la fecha del presente Documento Informativo el activo se encuentra alquilado al 100% de su capacidad al Consulado de Brasil. El alquiler asciende a 300.000 euros al año, más los gastos de comunidad.



Imagen del edificio y entreplanta señalada en rojo

13. Local “López de Hoyos, 10”

Local comercial adquirido con fecha 18 de diciembre de 2015 junto con el resto de activos provenientes de la adquisición de la sociedad Brumana, S.A.

El activo se encuentra en la primera planta de un edificio mixto localizado en la Calle López de Hoyos, 10. Está situado en el distrito Salamanca lindando con la Calle María de Molina. El activo es fácilmente accesible ya sea en transporte público o privado. Se encuentra a escasos 500 metros de la estación de metro Gregorio Marañón por donde discurren las líneas 7 y 10. También se pueden encontrar distintas paradas de autobús por donde discurren las líneas 12, 16 y N1 en la Calle María de Molina. Las líneas 7, 14, 27, 45, 150, N22 y N24 en el lateral de Paseo de la Castellana, las líneas 6, 9 y 19 en la Calle Serrano.

Este activo cuenta con 5 oficinas localizadas en la planta primera de un edificio de uso mixto con locales comerciales en la planta baja. El activo también incluye 5 plazas de aparcamiento en la planta sótano del mismo edificio con conexión directa a través del mismo ascensor. Estas plazas no se encuentran unidas a las oficinas, sino que pueden ser alquiladas de manera independiente.

La superficie total de las cinco oficinas es de 292 m², siendo la superficie de cada una de ellas entre 41 y 86 m². Respecto a la planta bajo rasante, se trata de cinco plazas de tamaño estándar y el acceso y la salida del sótano se realiza por el mismo sitio.

La ocupación de las oficinas a la fecha del presente Documento Informativo no es del 100% encontrándose alquiladas 3 de las 5 oficinas, por un importe anual total de 35.000 euros. En la fecha de publicación del informe se está negociando con dos empresas el alquiler de las dos oficinas desocupadas. Respecto a las plazas de aparcamiento, únicamente se encuentra desocupada la plaza nº 18, localizada en el sótano -2.



Imagen del edificio

14. Edificio de oficinas “Fernández de la Hoz nº 52”

Edificio de oficinas adquirido con fecha 11 de mayo de 2016.

El edificio, construido en 1975, es una construcción entre medianeras en manzana cerrada y de uso mixto. Se encuentra dividido en su totalidad por la vertical de los ascensores (con capacidad para 4 personas cada uno), siendo el cuerpo de la edificación frontal que da a Fernández de la Hoz la correspondiente a las oficinas y la parte posterior que mira a un patio, la zona de las viviendas. La parte de las oficinas tiene una superficie total sobre rasante de 2.394 m² distribuido en 6 plantas y dos plantas más bajo rasante de aparcamientos de las cuales solo es objeto de valoración la planta -1 donde se ubican 21 plazas de aparcamiento. Además incluye un local interior de 12m² que no tiene licencia para operar y que antiguamente funcionaba como almacén. En la actualidad está ocupado una compañía aseguradora inglesa que ocupa las plantas 1^a-5^a con cinco contratos distintos (uno por planta) y que tienen asociadas 10 plazas de aparcamiento, ya que las otras en la actualidad son de libre disposición. La planta 6^a se encuentra vacía del mismo modo que el local que vuelca al interior.

El edificio se distribuye mediante un hall con acabados de mármol donde se separan los dos ascensores de las oficinas y los dos de las viviendas, y donde desemboca la escalera de evacuación conjunta para los dos usos que conviven. Las distintas plantas ocupadas en la actualidad, son espacios diáfanos a excepción de la zona de despachos localizados en la parte de la fachada que da a Fernández de la Hoz. Únicamente las plantas 1^a, 2^a y 3^a disponen de suelos técnicos lo que hace que la altura libre de las oficinas sea escasa.

El activo está ubicado en el distrito de Chamberí en el barrio de Almagro. Es fácilmente accesible ya sea en transporte público o privado. Se encuentra próximo a la Calle José Abascal, una de las principales arterias de la ciudad que conecta directamente con la Castellana. Le dan servicio tres estaciones de metro muy cercanas que son Gregorio Marañón (450 m), Iglesia (500 m) y Alonso Cano (600 m) y por donde discurren las líneas 1, 7 y 10 de metro. La zona donde se ubica el edificio se encuentra en un entorno totalmente consolidado, que abarca una gran variedad de usos, tanto residencial, como comercial minorista y de oficinas.

A la fecha del presente Documento Informativo el activo se encuentra alquilado al 83% de su capacidad a una empresa aseguradora inglesa, que ocupa las plantas 1^a a 5^a así como 10 plazas de garaje. El ingreso bruto anual contractual asciende a 290.556 euros al año.



Imagen del edificio

Adicionalmente, Vitruvio cuenta con tres trasteros localizados en General Pardiñas 67 y 69, con una superficie de 5,2 m² cada uno de ellos y cuyo valor no supone un porcentaje significativo sobre el valor total de los activos de la Sociedad.

Gestión de los activos

Los accionistas de Vitruvio se decantaron por un enfoque de externalización de la gestión de la Compañía, optando por no remunerar al Consejo de Administración, el cual tampoco ha designado directivos que sigan sus instrucciones.

La estrategia de Vitruvio y la política de inversión se discute y acuerda por el Consejo de la Compañía, pero es el gestor, AM7 Proyectos S.L., (en adelante “AM7”) quien se ocupa de desarrollar el trabajo necesario para cumplir con los objetivos de la Compañía.

“AM7” integra verticalmente las siguientes funciones, descritas conforme a su terminología inglesa (siendo la práctica habitual en el sector):

- 1) Property Management
- 2) Asset Management
- 3) Análisis de inversiones y desinversiones, incluida la búsqueda, estructuración y diseño de la financiación

Adicionalmente, y con objeto de describir la gestión realizada sobre los activos propiedad de la Sociedad, a continuación se describe el contrato de prestación de servicios firmado entre “AM7” y la Sociedad, con fecha 1 de julio de 2015. Por este contrato, “AM7” se compromete a prestar servicios relativos al asesoramiento en la inversión, financiación y enajenación de una cartera de activos inmobiliarios y la gestión de la explotación de los mismos en su más amplio sentido. A continuación se transcriben las cláusulas del mencionado contrato:

La prestación de servicios incluye el asesoramiento en:

- (i) La definición de los objetivos de rentabilidad y plazo y sus combinaciones en el tiempo.
- (ii) La definición de la cartera de inversiones por tipologías y modalidades de explotación.
- (iii) La elección de las fórmulas de financiación de las inversiones de entre las posibles para Vitruvio y para el tiempo de activo.
- (iv) La fórmula de adquisición de activos.
- (v) Los parámetros básicos de la inversión en términos de precio, condiciones de la operación, forma de pago, características de la adquisición, contenido de derechos conexos, etc.
- (vi) En la selección y contratación de personal laboral para tareas de consejería de las fincas.
- (vii) El análisis de la conveniencia de modificaciones en la configuración o prestaciones de los inmuebles y en la selección de contratistas, consultores y facultativos para la

obtención de las preceptivas licencias, en su caso, y para la dirección y realización de los trabajos de mejora, reformas, grandes reparaciones y ampliaciones, en los activos inmobiliarios.

- (viii) La desinversión, precio, condiciones, formas de pago, reserva de derechos, etc.
- (ix) Los aspectos de comunicación y marketing, como presentaciones e informes sobre la compañía o sobre los activos inmobiliarios para su comercialización.

En la faceta de encomienda de gestión, los servicios objeto del presente contrato, incluyen los siguientes:

- (i) La búsqueda y localización de activos inmobiliarios para Vitruvio.
- (ii) La negociación de las adquisiciones de activos en los parámetros aprobados y la suscripción de cartas de interés u ofertas vinculantes.
- (iii) La negociación con entidades financieras y otros agentes con capacidad de financiación las condiciones y términos de la financiación de adquisiciones o de operaciones corporativas y la atención del circulante de la sociedad.
- (iv) La explotación de los activos y, es especial, la oferta del arrendamiento, la búsqueda de operadores y particulares en calidad de arrendatarios adecuados al activo en cuestión, la negociación de las condiciones de la cesión o arrendamiento del activo.
- (v) El mantenimiento de los activos en perfecto estado de explotación, el encargo y el seguimiento de la realización de las reparaciones y la asistencia, formulación de propuestas y ejercicio del derecho a voto en las juntas y reuniones de las comunidades de propietarios o mancomunidades en las que Vitruvio tenga la condición de miembro.
- (vi) La selección y contratación de contratistas para las reformas y reparaciones corrientes y las grandes reparaciones o ampliaciones a los que Vitruvio haya dado su aprobación.
- (vii) La selección, negociación y contratación de empresas suministradoras para los servicios de los inmuebles y fincas.

Dicho contrato se firmó con fecha 1 de julio de 2015 y tiene una duración de quince años (hasta el 1 de julio de 2030), contemplando renovaciones posteriores cada cinco años, salvo denuncia por escrito de una parte con un año de antelación a su fecha de próximo vencimiento. La denuncia, por cada parte debe efectuarse por acuerdo de la Junta General certificada por su Secretario o quien haga sus veces.

Los honorarios establecidos en el contrato como contraprestación a los servicios prestados por el Gestor son los siguientes:

- (i) Una comisión fija anual consistente en un 0,5% del NAV de Vitruvio.
- (ii) Una comisión de éxito de devengo anual consistente en un 5% del eventual incremento del NAV ajustado de la Sociedad, que se medirá para cada periodo de la siguiente manera:

(Valor de cierre de año del NAV – Ampliaciones de capital + Reducciones de capital – Valor de inicio de año del NAV)*5%.

En ambas fórmulas el NAV equivale al valor de mercado de los activos inmobiliarios menos sus deudas netas. Se entenderán como activos inmobiliarios asimilados, aquellos otros activos constituidos por contratos, derechos o títulos que indirectamente representen activos inmobiliarios, como puedan ser, a título meramente enunciativo, créditos o títulos hipotecarios, contratos de leasing inmobiliario, participaciones o acciones representativas de SICAVs inmobiliarios, SOCIMIs o entidades inmobiliarias, etc. En la descripción del NAV se incluirá el valor de los activos inmobiliarios aportados, adjudicados, cedidos o transferidos a una entidad del grupo a los que se hace referencia en la cláusula décima, salvo que, como consecuencia de dicha operación, el activo computara doblemente.

El NAV deberá ser determinado por Vitruvio en los primeros quince días de cada mes siguiente a cada trimestre natural. En caso de que el Gestor no estuviera de acuerdo con el cálculo determinado, podría pedir un cálculo del mismo a una consultora inmobiliaria de las siguientes: Aguirre Newman, CBRE, Jones Lang Lasalle o las sociedades o firmas que, en su caso, las sucedan. Su dictamen sobre el ratio será determinante. En caso de que el cálculo arrojado por esta consultora fuera superior a un 15% al determinado por Vitruvio el coste de esta transacción o cálculo correrá por cuenta de Vitruvio. En otro caso lo será por cuenta del Gestor.

Los administradores solidarios de la sociedad Gestora (“AM7”), Joaquín López-Chicheri Morales, Sergio Olivares Requena y Pablo Uriarte Pérez-Moreiras, son a su vez miembros del Consejo de Administración de Vitruvio. En el apartado 1.23 del presente Documento Informativo se ha resaltado el potencial conflicto de interés que podría generarse como consecuencia de que algunos de los accionistas últimos de la Sociedad son a su vez socios y administradores de la compañía encargada de la gestión de los activos.

No obstante, los servicios prestados por “AM7” han sido delimitados contractualmente y a su vez, “AM7” ha manifestado su predisposición para gestionar el activo de manera independiente. El contrato ha sido sometido a la aprobación de la Junta General del 11 de noviembre de 2015 que lo aprobó por el 82,65% y elevado a público mediante escritura otorgada ante el notario Don Francisco Javier Piera Rodríguez, con fecha 26 de noviembre de 2015, bajo el número 4.534 de su protocolo.

Adicionalmente, la contabilidad de la Compañía está subcontratada a la empresa Gescotram Consulting S.L. (en adelante, “Gescotram”). Las funciones desarrolladas por Gescotram se limitan a contabilizar las facturas en ingresos, compras y ventas, así como los impuestos y tasas

que le proporciona AM7 o el propio Consejo de Administración. El coste de la llevanza contable de Vitruvio por parte de Gescotram es de 1.000 euros al mes.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal durante su vida útil (50 años), es decir, un 2% anual.

1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

Cuando un activo queda vacío, la Sociedad incurre en dos tipos de costes para volver a alquilar dicho activo: por un lado, los costes de comercialización, y por otro, los trabajos de mantenimiento y renovación, si fuesen necesarios. Este último tipo de costes tienen más relevancia cuando el activo es recién comprado y se debe poner a punto para ser alquilado a los primeros inquilinos. Los costes de comercialización estimados por activo en función de las rentas contractuales de cada uno de los activos son los siguientes:

Activo	% s/renta contractual
Ayala 101	1,50%
Sagasta 24	1,50%
General Álvarez de Castro 26	10%
Centro Colón	10%
Bravo Murillo 174	8%
Segovia 8	10%
Ibiza	2,50%
Goya 5 (local comercial)	10%
Goya 5 (oficina)	10%
Goya 7	10%
López de Hoyos 10	10%
Javier Ferrero 9	10%
Fernández de la Hoz 52	12%

Respecto de los trabajos de mantenimiento y renovación convenientes para ponerlo a disposición de un nuevo potencial inquilino o bien se aplican bonificaciones en renta o bien carencias para que sea el inquilino quien lleve a cabo esos trabajos. A la fecha del presente Documento Informativo, este coste ha ascendido a cero euros en el caso de cambio de arrendatario.

Adicionalmente, en el apartado 1.10.2 del presente Documento Informativo se informa de los costes incurridos en ciertos activos para ponerlos en condiciones de ser alquilados tras la compra de los mismos.

1.6.3. Información fiscal

Con fecha 24 de septiembre de 2014, la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMIs previsto en la Ley de SOCIMIs. En consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMIs resulta aplicable a la Sociedad con efectos desde el 1 de enero de 2014 en adelante.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMIs, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad. Esta descripción se basa en la normativa fiscal, así como en los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

Esta información no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado.

Fiscalidad de las SOCIMIs

Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Sociedades: Las SOCIMIs están sujetas a un régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante "IS"). De acuerdo con la Ley SOCIMI, los requisitos que deben cumplirse para que una sociedad pueda beneficiarse del régimen especial son los siguientes:

Objeto social

El objeto social de las SOCIMI debe ser:

- i. la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- ii. la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades análogas no residentes en territorio español; y
- iii. la 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 establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

- iv. la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.

Forma jurídica

- i. La SOCIMI, generalmente, debe revestir la forma social “Sociedad Anónima”.
- ii. Las acciones de la SOCIMI deberán ser nominativas.
- iii. El capital social deberá ascender, al menos, a 5 millones de euros y la reserva legal de la SOCIMI no podrá exceder del 20% del capital social sin que los estatutos puedan establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible.
- iv. La SOCIMI debe estar admitida a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en España o un estado con el que exista intercambio de información tributaria.

Requisitos de inversión y rentas

- i. Composición del activo

La SOCIMI deberá invertir al menos el 80% de su activo en:

- a) bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, entendiéndose por bienes inmuebles de naturaleza urbana aquellos que radican sobre suelo urbano calificado conforme a la legislación urbanística española;
- b) estos inmuebles deben estar arrendados a personas o entidades que no pertenezcan al mismo grupo societario; o
- c) en participaciones en el capital en otras entidades análogas a las SOCIMI.

La interpretación efectuada por la Dirección General de Tributos (“DGT”) a este respecto establece que el requisito de inversión del activo debe estar referido, exclusivamente, a los bienes inmuebles detallados en la Ley SOCIMI, con las exclusiones previstas en dicha ley, no incluyendo, por tanto, a efectos del cómputo de los activos incluidos en el 80% los derechos de cobro o activos análogos aun cuando estén relacionados con la actividad arrendaticia.

No obstante, a estos efectos, según la interpretación administrativa, teniendo en cuenta que el requisito exigido por la norma es un requisito de inversión, deberían computarse los valores brutos de los elementos patrimoniales incluidos en el activo. Por tanto, no se incluyen disminuciones de valor como consecuencia de amortizaciones o, en su caso, deterioros, por cuanto, aun cuando reducen el valor neto contable de los activos, no suponen ninguna minoración de la inversión realizada.

ii. Composición de rentas

Al menos el 80% de las rentas de cada ejercicio deberá proceder del arrendamiento de los bienes afectos a tal actividad o de los beneficios derivados de la participación en otras entidades similares a las SOCIMI.

Según la interpretación efectuada por la DGT, a efectos del cómputo del mencionado requisito, la renta derivada del arrendamiento de bienes inmuebles estará integrada, por cada inmueble, por el ingreso íntegro obtenido minorado en los gastos directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso y en la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso.

iii. Periodo mínimo de inversión

Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados y las participaciones en otras entidades similares a SOCIMI deberán mantenerse durante un periodo mínimo de 3 años. Este plazo de 3 años se computará:

- a) Desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial cuando las participaciones y los bienes inmuebles figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen de SOCIMI, y a dicha fecha el inmueble se encontrara arrendado añadiendo el tiempo por el que ha estado ofrecido en arrendamiento con un máximo de un año; o
- b) Desde la fecha de la adquisición de las participaciones en entidades similares a las SOCIMI o desde la fecha de adquisición o la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez cuando los bienes inmuebles y las participaciones se hayan adquirido con posterioridad al acogimiento al régimen de SOCIMI.

Distribución de Resultado

i. Porcentajes de preceptiva distribución

Los porcentajes legales de distribución de los beneficios obtenidos por las SOCIMI, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, serán los siguientes:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de otras SOCIMI u otras entidades análogas residentes o no en territorio español.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras SOCIMI u otras entidades, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo mínimo de mantenimiento de la inversión.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la SOCIMI, en el plazo de los tres años

posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo mínimo de mantenimiento de la inversión, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos conjuntamente con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles en cuestión.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta ley.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

ii. Requisitos de la distribución

El reparto del dividendo deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Las causas por las que la Sociedad podría perder el régimen especial de SOCIMI, y las consecuencias legales de una eventual pérdida del mismo, se recogen en el apartado 1.23 de este Documento Informativo.

Las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el IS son:

- i. Las SOCIMIs tributan a un tipo de gravamen del 0%.
- ii. Las SOCIMIs no podrán compensar bases imponibles negativas, por tanto, no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante “LIS”). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general del 25% a partir del ejercicio 2016 en los términos que se exponen a continuación, puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.
- iii. Las SOCIMIs, en general, no tienen derecho a aplicar el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
- iv. Las SOCIMIs deben mantener los activos inmobiliarios por un periodo inicial de tres años en las condiciones detalladas en el apartado anterior. El incumplimiento del requisito de permanencia, supone la obligación de tributar

por todas las rentas generadas por tales inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. A estas rentas se les aplicará el régimen general del IS y tributarán al tipo general de gravamen.

- v. El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de la renta generada con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y al tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- vi. En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años, procederá la regulación referida en los puntos (iv) y (v) anteriores, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.
- vii. La SOCIMI 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% (en adelante "Socios Cualificados"), cuando dichos dividendos, para el perceptor, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Este gravamen especial tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de auto liquidación e ingreso en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.
- viii. El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por SOCIMIs o por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMIs y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10%.
- ix. El régimen fiscal especial de SOCIMI es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

- x. A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.
- xi. Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs y que estuviesen tributando bajo otro régimen) y también existen disposiciones específicas para las SOCIMIs que pasen a tributar bajo otro régimen del IS.

Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante “ITP-AJD”)

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMIs están exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD.

Existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD en la adquisición de viviendas por SOCIMIs destinadas al arrendamiento o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento; en ambos casos, debe cumplirse el requisito de mantenimiento antes indicado.

Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs

i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs

- i. Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante “IRPF”)

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario.

Para el cálculo del rendimiento neto, el inversor podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sea exigible, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables para el ejercicio 2016 son del 19% (hasta 6.000 euros), 21% (desde 6.000,01 euros) y 23% (a partir de 50.000,01 euros).

Finalmente, los rendimientos están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, al tipo vigente en cada momento (19% a partir del 1 de enero de 2016), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

- ii. Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante “**IRNR**”) con establecimiento permanente (en adelante “**EP**”)

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMIs, que procedan de reservas o resultados a los que les haya sido de aplicación el régimen especial, así como los gastos inherentes a la participación. Estas rentas se integran en la base del IS y están sujetas al tipo de gravamen general (25% de 2016 en adelante). No les es de aplicación con carácter general la exención para evitar la doble imposición contenida en el artículo 21.1 de la LIS.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% a partir del 1 de enero de 2016) sin que le sea de aplicación la excepción contenida en el artículo 61 del reglamento del Impuesto sobre Sociedades. Esta retención es deducible de la cuota íntegra del importe correspondiente según las normas generales.

- iii. Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (expuesto en el artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (el 19% a partir del 1 de enero de 2016).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR. No existirá retención por aquellas entidades cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y estén sometidas al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMIs por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

Los inversores que tengan derecho a la aplicación de un Convenio para evitar la doble imposición o a la aplicación del régimen especial previsto para sociedades matrices tendrán derecho a la exención o tipo reducido previsto en la normativa

interna española (en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (en adelante “LIRNR”) para residentes en la Unión Europea) o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (en adelante “CDI”) suscrito por España con el país de residencia del inversor.

Cuando en virtud de la residencia fiscal del perceptor resulte aplicable un CDI suscrito por España o una exención interna, se aplicará el tipo de gravamen reducido previsto en el CDI para este tipo de rentas o la exención, previa acreditación de la residencia fiscal del accionista en la forma establecida en la normativa en vigor. La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, regula el procedimiento especial que debe cumplirse para hacer efectivas las retenciones a inversores, al tipo que corresponda en cada caso, o para excluir la retención, cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores.

De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, se practicará una retención sobre su importe íntegro al tipo del 19% a partir del año 2016 y en los años siguientes y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten en la forma establecida el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de sus clientes (para lo cual estos habrán de aportar a la entidad depositaria, antes del día 10 del mes siguiente a aquel en el que se distribuya el dividendo, un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una Orden en la que se establezca la utilización de un formulario específico, este formulario) recibirán de inmediato, para el abono a los mismos, el importe retenido en exceso. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al inversor correspondiente, porque éste no hubiera podido acreditar su residencia a efectos fiscales dentro del plazo establecido al efecto o porque en el procedimiento de pago no intervinieran entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores, el inversor podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

En todo caso, practicada la retención a cuenta del IRNR o reconocida la procedencia de la exención, los inversores no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar cualquier devolución a la Hacienda Pública española.

ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de acciones de las SOCIMIs

i. Inversor sujeto pasivo del IRPF

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición, más los gastos y tributos inherentes a la adquisición, y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización, al que se deducirán los gastos y tributos satisfechos por el transmitente (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

ii. Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMIs se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en 2016, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMIs que se correspondan con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS).

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

iii. Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% de 2016 en adelante).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR).

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor.

De resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el inversor habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable) o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

iii) Imposición sobre el patrimonio (“IP”)

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprimió el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la eliminación de la citada bonificación, resultando exigible para

los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

En consecuencia, para el periodo impositivo 2016, el IP resultará exigible, debiéndose tributar, en su caso, por el mismo con sujeción a la normativa específica de cada Comunidad Autónoma.

Según lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 36/2014, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 2015, se restablece, con efectos desde el 1 de enero de 2016, la bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto para sujetos pasivos por obligación personal o real de contribuir. Ya se ha prorrogado. Art 66 de la LPGE 2016. No es posible descartar que el legislador mantenga la exigencia del IP igualmente durante el ejercicio 2016, retrasando la aplicación de la mencionada bonificación, tal y como se ha llevado a cabo desde el ejercicio 2011.

1. Inversor sujeto pasivo del IRPF

Los accionistas personas físicas residentes en territorio español están sometidos al IP por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (“**Ley del IP**”). La Ley del IP fija un mínimo exento de 700.000 euros. El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen que oscila entre el 0,2% y el 2,5%. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España que adquieran acciones y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las acciones que posean a 31 de diciembre de cada año. Las acciones se computan por su valor de negociación medio del cuarto trimestre del año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente este dato a efectos del IP.

2. Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

Estos inversores no son sujetos pasivos del IP.

3. Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

Los inversores que sean personas físicas y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados en territorio español o de derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo están sujetos al IP. Los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros. La escala de gravamen general del impuesto oscila

para el año 2016 entre el 0,2% y el 2,5%. Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En caso de que proceda su gravamen por el IP, las acciones propiedad de personas físicas no residentes se valoran por su cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente este dato.

Los inversores que sean personas físicas residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español. Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales.

Finalmente, las sociedades y otras personas jurídicas no son sujetos pasivos de este impuesto.

iv) Imposición sobre Sucesiones y Donaciones (“ISD”)

1. Inversor sujeto pasivo del IRPF

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de los valores. El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

2. Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

Estos inversores no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS y LIRNR.

3. Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando se adquieran bienes

situados en territorio español o derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En el caso de la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España. De igual forma, en la adquisición de bienes muebles por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e «intervivos», los inversores que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto.

Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto: las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

v) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMIs estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores).

1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

La filosofía de Vitruvio se construye sobre una premisa inicial diferenciadora: el equipo de Vitruvio primero realiza la labor de búsqueda e identificación de oportunidades de inversión, para posteriormente acudir a inversores con el objetivo de obtener el capital necesario para aprovechar dichas oportunidades de inversión. La Sociedad considera un error captar a priori el capital, ya que la necesidad o urgencia en invertir la liquidez

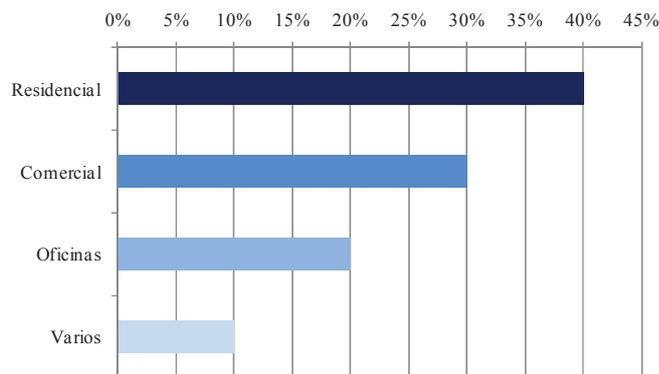
puede llevar a acometer malas inversiones en un mercado donde los tiempos son más lentos y requieren de mayor análisis.

Los objetivos de inversión, es decir, el enfoque con el que Vitruvio llevará a cabo todas las adquisiciones se resume de la siguiente forma:

- Los activos deben reunir estos 3 requisitos:
 - ✓ Buena localización en las principales zonas urbanas.

Adquisiciones cuya revalorización previsible proteja, como mínimo, de la inflación futura.
 - ✓ Activos que generen rentas brutas fijas anuales del 4% al 6% sobre el precio de compra.
- Las operaciones deben contar con visibilidad y reducido componente especulativo.
- La financiación ajena no superará el 33% del valor conjunto de los inmuebles en ningún caso (limitación establecida en el artículo 23 de los estatutos sociales). Dicho límite podrá elevarse al 40% siempre que concurren causas excepcionales o coyunturas de oportunidad que justifiquen dicha medida, pero por plazo máximo de un año salvo autorización expresa de la Junta General de Accionistas.
- La construcción de la cartera será adecuadamente diversificada, la siguiente composición aproximada: Residencial 40%, Comercial 30%, Oficinas 20% y varios 10%.

El objetivo de composición de la cartera de activos de Vitruvio es el siguiente:



Esta distribución de activos se alcanzará progresivamente, dado que Vitruvio seguirá creciendo vía ampliaciones de capital y financiación de las adquisiciones a medida que se detecten nuevas oportunidades de inversión.

Adicionalmente a las actividades mencionadas anteriormente, la Sociedad no lleva a cabo actividades distintas de las inmobiliarias.

1.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del Mercado Alternativo Bursátil 6/2016, del 5 de febrero de 2016, en el que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyos valores se incorporen al MAB, Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., ha encargado a Grant Thornton Advisory, S.L.P. una valoración independiente de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En aras de dicho encargo, Grant Thornton ha emitido un informe de valoración de las acciones de Vitruvio con fecha de valoración a 31 de diciembre de 2015 (la misma se ha actualizado con la adquisición del activo de Fernández de la Hoz en mayo de 2016 y los dividendos pagados en febrero y abril de 2016). Una copia de dicho informe se adjunta como Anexo VI al presente Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración del citado informe.

La metodología empleada por Grant Thornton en la valoración de las acciones de la Sociedad es el valor del Patrimonio Neto Corregido. Este método indica el valor de mercado de los Fondos Propios de una empresa ajustando los activos y pasivos a su valor de mercado equivalente. Para la aplicación de este método es necesario obtener un valor de mercado para cada activo relevante utilizando uno o varios enfoques.

El valor del 100% de los Fondos Propios será igual a la suma de los valores de mercado de los activos menos el de los pasivos.

Para la emisión de esta valoración, Grant Thornton se ha basado, principalmente, en: i) un informe de valoración realizado por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A, realizado bajo los estándares de valoración RICS, sobre los activos propiedad de Vitruvio y sus empresas participadas a fecha 31 de diciembre de 2015, actualizado con el valor del activo adquirido en mayo 2016. Se adjunta un resumen del mismo en el Anexo VII el presente Documento Informativo ii) las cuentas anuales individuales auditados de Vitruvio a 31 de diciembre de 2015 y 2014, las cuales se adjuntan respectivamente en los Anexos II y III del presente Documento Informativo iii) las cuentas anuales y sumas y saldos de Brumana, S.A. (sociedad dominada por Vitruvio al 100%) a 31 de diciembre de 2015, las cuales se adjuntan en el Anexo IV del presente Documento Informativo y iv) detalle de las fianzas de Vitruvio a 31 de diciembre de 2015.

Valoración de los activos:

El informe de valoración de los activos se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2014 “RICS Valuation – Professional Standards”.

Los métodos de valoración empleados son el Descuento de Flujo de Caja (DFC) y Comparación.

Para determinar el valor de un inmueble mediante DFC se ha realizado una estimación de los gastos del inmueble, las rentas contratadas y la renta de mercado considerada para la superficie vacía. Se consideran igualmente unos costes asociados a los espacios vacíos, costes de volver a alquilar y la venta a futuro del inmueble a una tasa de rentabilidad de mercado (*exit yield*). La actualización de los gastos, rentas y el valor en venta futuro se calcula mediante una tasa de descuento de mercado.

La metodología de Comparación se basa en el principio de sustitución. Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificatoria y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración. En el caso de no disponer de comparables válidos en el entorno inmediato, se pueden emplear comparables de otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamientos y servicios, etc.

Todos los activos de la Compañía a excepción del activo denominado “Avenida de Valladolid 57/59” han sido valorados mediante la metodología del Descuento de Flujos de Caja. El activo “Avenida de Valladolid 57/59” ha sido valorado a través de la metodología de Comparación.

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad tiene en su balance 14 activos (más los trasteros de Goya 7 y General Pardiñas, 67). Los ingresos y gastos de la Compañía proceden, por tanto, de la explotación de dichos activos, por lo que el valor de los inmuebles es el que justifica el valor de las acciones de la Compañía, una vez descontadas las obligaciones o pasivos.

A continuación se describen los parámetros generales que se han utilizado para valorar los activos de Vitruvio a través del método de Descuento de Flujos de Caja (DFC):

Inmueble	Tasa descuento	Net initial yield	Exit yield	Costes de adquisición	Costes de venta	Management fee	Coste de realquiler
Ayala 101	6,00%	3,39%	4,00%	2,10%	1,00%	1,00%	1,50%
Segovia 8	8,00%	6,10%	6,00%	2,60%	0,25%	-	10,00%
General Alvarez de Castro 26	7,50%	3,28%	6,00%	3,85%	1,10%	1,50%	10,00%
Bravo Murillo 174	8,00%	3,64%	6,00%	2,60%	0,25%	-	8,00%
Centro Colón	7,50%	5,56%	5,50%	3,35%	0,25%	-	10,00%
Atico Ibiza	3,50%	4,28%	-	-	-	-	2,50%
Sagasta 24	5,00%	-	3,50%	2,35%	1,00%	1,00%	1,50%
Javier Ferrero 9	8,50%	4,40%	7,00%	2,85%	1,00%	0,75%	10,00%
Goya 5 (local comercial)	7,50%	5,37%	5,50%	3,35%	0,25%	-	10,00%
Goya 5 (consulado)	7,75%	5,36%	5,75%	3,35%	0,25%	0,50%	10,00%
Goya 7	7,75%	5,29%	6,00%	3,35%	0,25%	0,50%	10,00%
López de Hoyos 10	7,50%	4,75%	6,00%	3,35%	0,25%	1,00%	10,00%
Fernández de la Hoz 52	7,50%	4,14%	6,00%	2,95%	1,75%	0,75%	12,00%

Las hipótesis empleadas en la definición de cada uno de los parámetros son las siguientes:

- Tasa de descuento: se ha estimado atendiendo a la ubicación y situación actual del mercado. La tasa de descuento se basa principalmente en el riesgo del proyecto y o contratos vigentes en cada uno de los inmuebles.

La razón por la que Ibiza tiene un 3,5% (inferior a la media del resto) es a que este inmueble es objeto de un contrato de Sale & Leaseback y en la escritura de compraventa del activo incluye una cláusula retro mediante la cual el actual inquilino se reserva el derecho de recompra del inmueble en el primer break (31/07/2018). Dado la implicación que esto supone, se ha considerado para llevar a cabo la valoración que dicha opción de recompra se ejecuta y por esta razón no aplica la exit yield y la tasa de descuento es del 3,50%.

- Net Initial Yield: resultado de dividir el NOI (Net Operating Income) del primer año del flujo de caja ente el valor bruto de cada activo (con costes de adquisición) y representa la rentabilidad neta del activo actual.

En el caso de Sagasta no aplica dada la elevada cuantía de CapEx que se invierte en el activo durante el primer año del cash flow.

- Rentabilidad de salida o Exit Yield: Para determinar el valor del inmueble en el año 10, se ha capitalizado la renta neta de ese último año a una rentabilidad de mercado en función de las operaciones de inversión realizadas en las distintas zonas. La rentabilidad de salida o “exit yield” aplicada ha sido determinada de acuerdo con la experiencia y conocimiento del valorador del mercado inmobiliario español y con la evidencia existente de rentabilidades atingidas en transacciones de inmuebles comparables en el actual mercado.

El motivo de la menor rentabilidad de salida en Ayala 101, Sagasta e Ibiza se se debe a que son de uso residencial y la rentabilidad en esta tipología de mercado son más bajas que otros activos con otro uso como retail oficinas u hotelero. Cada tipología responde a una rentabilidad de mercado y a una situación específica de ese activo en el mercado (si esta sobre arrendado, infra arrendado, si necesita CapEx o cualquier otra).

- Costes de adquisición: son los costes que se asume que pagaría el potencial comprador del activo. Éstos incluyen tanto el AJD (Impuesto de Actos Jurídicos Documentados) en función de la comunidad autónoma donde se encuentre localizado el activo y el tipo de transmisión (1ª o 2ª), honorarios legales, costes relacionados con notaría y registro, Due Diligence y Honorarios de los Agentes correspondientes.

- Costes de venta: Se incluyen los costes futuros de la venta en el año 10 del flujo de caja que supondría poner el activo en venta vía un proceso de venta profesionalizado. Es decir, a través de agentes. Entre este porcentaje incluye una parte pequeña en relación a la creación de un “dataroom” más los honorarios del futuro agente comercializador.
- Management fee: Se trata de los costes relacionados con la gestión del propio activo. Se asume una gestión externa de los mismos sobre todo en el caso de activos con un elevado número de contratos de alquiler.

El motivo de que algunos activos tengan un management fee del 0% es debido a que conforme a la práctica habitual de mercado, se está valorando el activo de manera individual y no perteneciente a un portfolio. Por esta razón, se ha asumido que no es necesario incurrir en gastos de gestión de manera profesionalizada.

- Coste de realquiler o reletting fee: son los costes asumidos para el re alquiler de las unidades vacías que incluya el inmueble, y se basa en la información del mercado. Se trata de un porcentaje aplicado sobre la renta bruta anual contratada por el nuevo inquilino que entra en el inmueble.

A continuación se describen las principales hipótesis asumidas para cada uno de los activos:

Ayala 101:

El activo objeto de valoración se trata de un edificio residencial mixto en régimen de alquiler.

Ingresos:

Contiene cuatro viviendas de renta antigua a las que no se les ha aplicado renta de mercado y se les ha mantenido su renta contratada hasta el final del año 10 del DFC. Para el resto de viviendas, los ingresos se han proyectado en función de las rentas contractuales hasta la finalización de los mismos. Para los años posteriores a la finalización de los contratos se ha estimado una renta de mercado de 14,611€/m² para la parte residencial, siendo esta ponderada en función del tamaño y la localización del activo en un +/-2,5%. Respecto de los locales comerciales, se ha considerado una renta de mercado de 29,17€/m².

El IPC considerado ha sido el siguiente: 0,00% (Año 1), 0,80% (Año 2), 1,21% (Año 3), 1,50% (Año 4), y 2,00% (Años 5 -10). Adicionalmente, no se han tenido en cuenta incrementos de mercado.

Costes:

Se han tenido en consideración los costes relacionados con el IBI, seguro anual, gastos comunes y management fee correspondiente.

Respecto del periodo de re-comercialización de las unidades vacías, se ha considerado un periodo de 0-3 meses.

CapEx:

Se han considerado dos tipos de CapEx, el de inversión y el de mantenimiento. Respecto del CapEx de inversión, se ha considerado según la información recibida durante los primeros 3,5 años desde la fecha de valoración. Para el CapEx de mantenimiento, se ha estimado un 0,50% anual.

Segovia 8:

El activo objeto de valoración es un local comercial con un único inquilino a la fecha del presente Documento Informativo.

Ingresos:

Los ingresos se han proyectado en función de las rentas contractuales hasta la finalización de los mismos. Para los años posteriores a la finalización de los contratos la renta de mercado estimada para la valoración asciende a 15€/m² para el local comercial y 3,75€/m² para el almacén.

El IPC considerado ha sido el siguiente: 0,00% (Año 1), 0,80% (Año 2), 1,21% (Año 3), 1,50% (Año 4), y 2,00% (Años 5 -10). Adicionalmente, se ha tenido en cuenta un incremento de rentas del 1% para los años 4 a 7 y del 2% para los años 8 a 10.

El inquilino tiene una carencia de 250 €/mes lo que supone un descuento en la renta correspondiente a un 5% durante el primer año del DFC.

Costes:

Respecto de los costes, el local está exento de IBI y los gastos de comunidad corren a cuenta del inquilino.

Asimismo, se ha considerado un periodo de re-comercialización de 3 meses una vez finalice su contrato.

CapEx:

Respecto del CapEx, se estima un 0,5% anual para CapEx de mantenimiento.

General Álvarez de Castro 26:

El activo objeto de valoración se trata de un edificio de oficinas incluido en el patio interior de una manzana. Puesto que el inquilino realizó las obras de implantación y por tanto es un local “ad hoc”, se estima que a la finalización del contrato el mismo continuará en el local.

Ingresos:

Se han estimado partiendo de los ingresos brutos establecidos por el contrato vigente. Como se ha explicado anteriormente, se estima que el inquilino continuará en el local una vez finalizado el contrato.

El IPC considerado ha sido el siguiente: 0,00% (Año 1), 0,80% (Año 2), 1,21% (Año 3), 1,50% (Año 4), y 2,00% (Años 5 -10). Adicionalmente, no se han tenido en cuenta incrementos de mercado.

La carencia de renta hasta 31/05/2017 hace que se produzca una bonificación de un 30% (12 meses) en el Año 1 del DFC y otra bonificación en el Año 2 correspondiente a un 12,45% (5 meses).

Costes:

Respecto de los costes, se han considerado el IBI, el seguro y los gastos comunes, así como el correspondiente al management fee.

CapEx:

Respecto del CapEx, se estima un 0,5% anual para CapEx de mantenimiento.

Bravo Murillo 174:

El activo objeto de valoración es un local comercial con un único inquilino a la fecha del presente Documento Informativo.

Ingresos:

Los ingresos se han proyectado en función de las rentas contractuales hasta la finalización de los mismos. Para los años posteriores a la finalización de los contratos se ha estimado una renta de mercado de 28,50€/m², la cual ha sido ponderada en un 20% para la superficie destinada a almacén.

El inquilino tiene una carencia en la renta de 2.155 €/mes lo cual supone una disminución de la renta anual de un 28,33% sobre su renta contractual (91.200 €/Anual)

durante los 3 primeros años del DFC. Debido a esta situación se ha asumido que en el momento de finalización del contrato, éste entre a rentas de mercado.

El IPC considerado ha sido el siguiente: 0,00% (Año 1), 0,80% (Año 2), 1,21% (Año 3), 1,50% (Año 4), y 2,00% (Años 5 -10). Adicionalmente, se ha tenido en cuenta un incremento de rentas del 2% para los años 4 a 8 y del 1% para los años 9 y 10.

Costes:

Respecto de los costes, se han considerado el IBI y el seguro. Los gastos de comunidad corren a cuenta del inquilino.

Asimismo, se ha considerado un periodo de re-comercialización para el activo de 3 meses una vez finalice su contrato.

CapEx:

Respecto del CapEx, se estima un 0,5% anual para CapEx de mantenimiento.

Centro Colón:

El activo objeto de valoración es un local que forma parte de un conjunto de tres locales comerciales.

Ingresos:

Debido a la duración del contrato, abarca todo el periodo del DFC, se ha utilizado la renta contractual en la valoración.

El inquilino tiene una carencia en la renta, la cual se ha considerado en los primeros tres años del DFC.

El IPC considerado ha sido el siguiente: 0,00% (Año 1), 0,80% (Año 2), 1,21% (Año 3), 1,50% (Año 4), y 2,00% (Años 5 -10). Adicionalmente, se ha tenido en cuenta un incremento de rentas del 1% para los años 3 a 7 y del 2% para los años 8 a 10.

Costes:

Respecto de los costes, se han considerado el seguro. Los gastos de comunidad y el IBI corren a cuenta del inquilino.

Asimismo, se ha considerado un periodo de re-comercialización para el activo de 3 meses una vez finalice su contrato.

CapEx:

Respecto del CapEx, se estima un 0,5% anual para CapEx de mantenimiento.

Ático Ibiza:

El activo objeto de valoración es una vivienda plurifamiliar-ático de dos plantas, situada en Ibiza.

Ingresos:

El activo es objeto de un contrato de Sale & Leaseback y en la escritura se incluye una cláusula retro mediante la cual el actual inquilino se reserva el derecho de recompra del activo en 2018, por lo que en el DFC se ha considerado un periodo de 3 años. La valoración se ha realizado considerando que se ejecutará la opción de compra existente.

El IPC considerado ha sido el siguiente: 0,00% (Año 1), 0,80% (Año 2), 1,21% (Año 3). No se ha considerado incremento de rentas en la valoración.

Costes:

Respecto de los costes, se han considerado el IBI y los seguros.

CapEx:

Respecto del CapEx, no se ha considerado importe alguno, ni inicial ni de mantenimiento.

Sagasta 24:

El activo objeto de valoración es un edificio residencial con 12 pisos repartidos en 6 plantas y localizado en Madrid.

Ingresos:

Los ingresos considerados para la valoración se han estimado teniendo en cuenta la nueva configuración del activo tras las obras correspondientes. Se ha asumido una renta escalonada correspondiente al último año.

El IPC considerado ha sido el siguiente: 0,00% (Año 1), 0,80% (Año 2), 1,21% (Año 3), 1,50% (Año 4), y 2,00% (Años 5 -10). No se ha considerado incremento de rentas en la valoración.

Costes:

Respecto de los costes, se han considerado el IBI, los seguros y el management fee.

CapEx:

Respecto del CapEx, tal y como se explica en el apartado 1.10.2 del presente Documento Informativo, se estiman unos costes de inversión inicial de 2.200 miles de euros.

Javier Ferrero 9:

El activo objeto de valoración es un edificio de oficinas situado en Madrid. A fecha del presente Documento Informativo, el activo cuenta con un solo inquilino.

Ingresos:

Los ingresos se han estimado a partir de la renta contractual del inquilino con fecha abril de 2018. Se ha considerado la renovación automática del contrato de arrendamiento dadas las necesidades del inquilino y el hecho de que el activo pueda tener una expectativa de crecimiento de rentas en el año 2020.

El IPC considerado ha sido el siguiente: 0,00% (Año 1), 0,80% (Año 2), 1,21% (Año 3), 1,50% (Año 4), y 2,00% (Años 5 -10). Adicionalmente, se ha tenido en cuenta un incremento de rentas del 1% para los años 3 a 7 y del 2% para los años 8 a 10.

Costes:

No se han asumido costes debido a que según las condiciones del contrato, la propiedad se hace cargo de los mismos.

CapEx:

Respecto del CapEx, se estima un 0,5% anual para CapEx de mantenimiento.

Goya 5 (local comercial):

El activo objeto de valoración es un local comercial situado en Madrid.

Ingresos:

Dado que la duración del contrato del arrendatario es superior a los 10 años del DFC, los ingresos se han estimado en función de las condiciones contractuales.

El IPC considerado ha sido el siguiente: 0,00% (Año 1), 0,80% (Año 2), 1,21% (Año 3), 1,50% (Año 4), y 2,00% (Años 5 -10). No se ha considerado incremento de rentas en la valoración.

Costes:

Los gastos considerados son los seguros y los gastos comunes, dado que el inquilino se hace cargo del IBI.

Asimismo, se ha considerado un periodo de re-comercialización para el activo de 3 meses una vez finalice su contrato.

CapEx:

Respecto del CapEx, no se estima coste alguno ni de inversión inicial ni de mantenimiento.

Goya 5 (consulado):

El activo objeto de valoración es un local comercial situado en Madrid. A fecha del presente Documento Informativo, el activo cuenta con un solo inquilino.

Ingresos:

Dadas las características del arrendatario y la renta de mercado, se ha considerado que el inquilino renovará el mismo una vez finalice en 2020. Por tanto, para la valoración se han empleado los ingresos establecidos en el contrato.

El IPC considerado ha sido el siguiente: 0,00% (Año 1), 0,80% (Año 2), 1,21% (Año 3), 1,50% (Año 4), y 2,00% (Años 5 -10). Adicionalmente, se ha tenido en cuenta un incremento de rentas del 1% para los años 4 a 7 y del 2% para los años 8 a 10.

Costes:

No se han considerado costes dado que según las condiciones del contrato el inquilino se hace cargo de los mismos.

CapEx:

Respecto del CapEx, no se estima coste alguno ni de inversión inicial ni de mantenimiento.

López de Hoyos 10:

El activo objeto de valoración es un local comercial situado en Madrid.

Ingresos:

Se ha empleado la renta contractual durante el periodo de vigencia del contrato y una renta de mercado una vez finalizado el mismo que asciende a 19,70€/m² para el local comercial y una renta de mercado de aparcamientos de 150€/unidad.

El IPC considerado ha sido el siguiente: 0,00% (Año 1), 0,80% (Año 2), 1,21% (Año 3), 1,50% (Año 4), y 2,00% (Años 5 -10). Adicionalmente, se ha tenido en cuenta un incremento de rentas del 1% para los años 3 y 4 y del 2% para los años 5 a 10.

Costes:

No se han considerado costes dado que según las condiciones del contrato el inquilino se hace cargo de los mismos.

Asimismo, se ha considerado un periodo de re-comercialización para las oficinas de 0 a 3 meses una vez finalice su contrato y de 3 meses para la plaza nº18 del sótano -2.

CapEx:

Respecto del CapEx, no un 0,5% de mantenimiento anual.

Fernández de la Hoz:

El activo objeto de valoración es un edificio de oficinas situado en Madrid.

Ingresos:

El inquilino ocupa actualmente las plantas 1-5, pero ya ha manifestado su voluntad de ocupar la planta 6 adicionalmente. Por lo tanto, a efectos de valoración se han utilizado los términos del contrato futuro para el actual inquilino.

El IPC considerado ha sido el siguiente: 0,00% (Año 1), 0,80% (Año 2), 1,21% (Año 3), 1,50% (Año 4), y 2,00% (Años 5 -10). Adicionalmente, no se ha considerado incremento de rentas de mercado.

Costes:

No se han considerado costes relacionados con el inmueble dado que según las condiciones del contrato el inquilino se hace cargo de los mismos.

CapEx:

Respecto del CapEx, se ha estimado un CapEx inicial de 1.392 miles de euros y un CapEx de mantenimiento del 1%.

Avenida de Valladolid 57/59:

Savills ha utilizado una metodología de Comparación para valorar el activo de “Avenida de Valladolid 57/59”, a continuación se explican los detalles de esta metodología:

- a) La metodología de Comparación se basa en el principio de sustitución. Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificatoria y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración. En el caso de no disponer de comparables válidos en el entorno inmediato, se pueden emplear comparables de otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamientos y servicios, etc.
- b) Los comparables se basan principalmente en transacciones recientes de inmuebles similares al objeto de valoración. No obstante, el estudio de mercado también puede basarse en ofertas de inmuebles similares. En estos casos se aplica a los precios de oferta de los comparables seleccionados los descuentos pertinentes en función de la fuente de comercialización, su experiencia y conocimiento del mercado local. Los precios de estos comparables se homogeneizan atendiendo a sus características y se ponderan posteriormente eliminándose las subjetividades.
- c) Para esta valoración se han utilizado 5 activos comparables para la estimación de venta y otros 5 para el alquiler.

Adicionalmente, cuando fuera necesario, se han estimado los costes de reforma para lograr la renta de mercado estimada.

Conclusión a la valoración de los activos:

Teniendo en consideración las hipótesis anteriormente mencionadas, la valoración de los activos asciende a 50.404 miles de euros. El desglose por activo es el siguiente:

Activo	Valor (miles €)	Uso	Sociedad
Sagasta, 24	12.190	Residencial Mixto	Vitruvio
Ayala, 101	9.350	Residencial Mixto	Vitruvio
Ferández de la Hoz, 52	6.675	Oficina	Vitruvio
Goya, 5-7	4.740	Oficina	Brumana
Javier Ferrero, 9	3.100	Oficina	Vitruvio
Goya, 5	2.780	Local comercial	Brumana
General Álvarez de Castro, 26	2.300	Oficina	Vitruvio
Ibiza	2.050	Residencial	Vitruvio
Bravo Murillo, 174	1.710	Local comercial	Vitruvio
Goya, 7	1.310	Oficina	Brumana
Avda Valladolid, 56	1.122	Residencial	Brumana
López de Hoyos, 10	1.080	Oficina	Brumana
Centro Colón	1.070	Local comercial	Vitruvio
Segovia, 8	900	Local comercial	Vitruvio
Trasteros General Pardiñas	21	Trastero	Brumana
Trastero Goya, 7	6	Trastero	Brumana
Total	50.404		

Valoración del equity:

A partir del informe de Savills, el procedimiento llevado a cabo por Grant Thornton para la valoración del equity de la Compañía a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

1. Ajustes al valor de las inversiones inmobiliarias

La partida de Inversiones inmobiliarias incluye los activos inmobiliarios de Vitruvio (no se recogen en este epígrafe los activos de Brumana, S.A.). El valor contable de este epígrafe asciende a 28.279 miles de euros, mientras que el valor de mercado que arroja la valoración realizada por Savills asciende a 32.670 miles de euros, aflorando por tanto una plusvalía de 4.391 miles de euros.

2. Ajuste al valor de las Inversiones en empresas del grupo y asociadas

Este epígrafe recoge exclusivamente el valor neto contable del 100% de la sociedad Brumana, S.A., por importe de 11.330 miles de euros.

Para determinar el valor razonable de esta partida Grant Thornton ha llevado a cabo el siguiente procedimiento:

En primer lugar, se ha calculado el ajuste que procede a realizar a los activos clasificados como Inversiones Inmobiliarias de Brumana. El valor neto contable de los

activos asciende a 3.773 miles de euros frente a 11.059 miles de euros de valor de mercado, aflorando por tanto una plusvalía de 7.286 miles de euros.

A continuación, se ha procedido a comparar el valor razonable del patrimonio de Brumana, S.A. con el valor contable de la participación registrada en el balance de Vitruvio en el epígrafe de Inversiones en empresas del grupo y asociadas.

El cálculo es el siguiente:

	Miles de euros
Patrimonio Neto Brumana 31/12/2015	3.562
Plusvalía Inversiones inmobiliarias	7.286
Patrimonio Neto Corregido Brumana 31/12/2015	10.848
Valor de la participación de Vitruvio a 31/12/2015	11.330
Ajuste epígrafe Inversiones en empresas del grupo y asociadas	(482)

3. Otros ajustes

Con posterioridad al 31 de diciembre la Compañía ha pagado dividendos con cargo a la parte restante del resultado de 2015 que quedaba por distribuir. Concretamente, en febrero de 2016 se abonó un dividendo por importe de 152 miles de euros, y en abril de 2016 se abonó la parte restante del dividendo, es decir, 227 miles de euros.

Adicionalmente, en el mes de mayo de 2016 la Sociedad procedió a la adquisición de un edificio situado en la calle Fernández de la Hoz número 52, cuyas características se describen en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo.

El valor contable del activo ascendió a 6.320 miles de euros, mientras que el valor de mercado del mismo ascendió a 6.675 miles de euros, por lo que Grant Thornton practica un ajuste positivo a las inversiones inmobiliarias por importe de 355 miles de euros.

4. Conclusión:

Una vez llevados a cabo los ajustes necesarios para la obtención del Patrimonio Neto Corregido se ha procedido a obtener el valor de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015.

	€ miles
Patrimonio Neto Contable a 31 de diciembre de 2015	34.639
Ajuste Inversiones Inmobiliarias: activos existentes a 31 /12/2015	4.391
Ajuste Inversiones en empresas del grupo y asociadas	(482)
Patrimonio Neto Corregido a 31 de diciembre de 2015	38.548
Ajuste inversiones inmobiliarias por la compra de Fdez de la Hoz en mayo 2016	355
Ajuste por el pago de dividendos en febrero y abril de 2016	(380)
Patrimonio Neto Corregido	38.524

Grant Thornton en base a su juicio profesional, atendiendo a las características de la Sociedad, del sector en el que opera y el contexto del proceso que está llevando a cabo para integrarse en el Mercado Alternativo Bursátil, ha realizado una valoración de los fondos propios de Vitruvio de 38.524 miles de euros.

Fijación del precio de incorporación al MAB

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Grant Thornton de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015, considerando la adquisición del activo de Fernández de la Hoz llevada a cabo en mayo 2016 y el pago de dividendos realizado en febrero y abril de 2016 (valora los fondos propios de la Sociedad en 38.524 miles de euros), el Consejo de Administración de Vitruvio celebrado el 22 de junio de 2016 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en circulación (3.049.883 acciones de 10 euros de valor nominal) en 12,63 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 38.520 miles de euros.

1.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

La estrategia de la Compañía se basa en la construcción de una cartera de activos bajo las condiciones que se describen en el apartado 1.6.4 del presente documento.

Respecto de las ventajas competitivas del emisor, se destacan las siguientes:

- **Diversificación de activos:** aumenta la capacidad de un inversor individual para tener una cartera bien construida con activos en residencial, oficinas, locales comerciales, hoteles, aparcamientos, etc. La diversificación reduce el problema de la ocupación. El objetivo es tener una composición aproximada a lo especificado en el punto 1.6.4. del presente Documento Informativo.

- **Gestión profesional:** invertir en la SOCIMI libera del problema de la gestión, que exige una dedicación elevada. La reparación y mantenimiento de inmuebles es muy costosa si no se disfruta de economías de escala. Una SOCIMI aporta una estrategia de inversión definida. El gestor de los activos de Vitruvio, tal y como se ha explicado en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo es AM7 Proyectos, S.L. (“AM7”).
- **Disposición/División:** resulta complicado dividir inmuebles y los proindivisos suelen ser conflictivos en el largo plazo. Debido a su estructura, Vitruvio favorece la fácil incorporación de activos con este tipo de conflictos al permitir aportar inmuebles con este tipo de problemática y convertir en accionistas de Vitruvio a los propietarios que aportan el inmueble. La aportación a una SOCIMI evita dividir y permite vender participaciones de la sociedad periódicamente cuando se necesita liquidez.
- **Liquidez/Negociabilidad:** el hecho de tener una amplia base de accionistas ofrece un plus de liquidez respecto de la inversión personal o directa en el mercado inmobiliario a través de sus 3 capas de negociación: a) cotización de la acción; b) compra o venta bilateral; c) inversión o desinversión vía ampliaciones o reducciones de capital.
- **Transparencia y suministro de información al accionista:** tal y como viene haciendo la Sociedad a través de la elaboración y distribución a los accionistas de informes trimestrales, presentación de cuentas semestrales y auditorías permite una fluida relación con los inversores, facilitando un canal de información y comunicación permanentemente.
- **Potencial de mejora de los activos:** los activos en cartera ofrecen la posibilidad de mejorar las rentas en el corto y medio plazo, no sólo por la conversión progresiva de renta antigua de algunos de ellos, sino también por la mejora progresiva de los ingresos por alquiler del resto de pisos. Además de este margen de mejora, es destacable que la rentabilidad de varios activos ya está por encima de mercado con un precio de alquiler inferior al que tendrían en otros apartamentos de la zona.
- **Atomización/Diversificación de los clientes:** el elevado número de clientes que posee la Sociedad, dada su composición de la cartera, donde la marcha de un inquilino afecta de forma limitada a la cuenta de resultados, permite que la ocupación sea muy elevada y que, gracias a lo asequible de las rentas solicitadas, el alquiler de los pisos vacíos sea más rápido que en otro tipo de inmueble.
- **Localización de los activos:** Vitruvio cuenta con unos activos situados en zonas “prime” de Madrid lo que le otorga un margen de mejora en los ingresos y un alto grado de ocupación, lo que asegura la demanda de pisos y locales en alquiler.

1.8. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares

Por la actividad de Vitruvio, la Sociedad no se encuentra afectada de contingencias del uso de patentes o marcas, ni tiene suscritos contratos de licencia.

1.9. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

Los ingresos por cliente de la Compañía se encuentran muy diversificados, en línea con la política de inversión de Vitruvio, que persigue reducir el riesgo de dependencia de un número reducido de clientes para evitar posibles tensiones financieras debidas a un potencial impago de las rentas de un número reducido de clientes que supongan un porcentaje muy elevado sobre la cifra de facturación.

Durante el ejercicio 2014 la Compañía facturó ingresos por arrendamientos a 33 inquilinos. El nivel de diversificación de los mismos es el siguiente:

	Renta anual 2014 (€)	% sobre ingresos
2 principales inquilinos	30.011	19%
3 siguientes inquilinos	21.345	13%
5 siguientes inquilinos	27.863	17%
23 inquilinos restantes	81.013	51%

Existen 2 clientes que representan un 9,5% cada uno de ellos sobre el total de la facturación de 2014, 1 cliente que representa el 6%, 4 clientes que representan cada uno de ellos el 4%, y 8 clientes que suponen cada uno de ellos un 3% sobre la cifra de facturación de 2014. El resto de clientes representa individualmente un importe igual al 2% o inferior respecto de la cifra de la facturación de 2014.

Durante el ejercicio 2015 la Compañía facturó ingresos por arrendamientos a 83 clientes. El nivel de diversificación de los mismos es el siguiente:

	Renta anual 2015 (€)	% sobre ingresos
Arrendatario 1	316.050	22%
Arrendatario 2	174.204	12%
Arrendatario 3	81.900	6%
Arrendatario 4	74.312	5%
Arrendatario 5	69.300	5%
5 siguientes arrendatarios	200.419	14%
73 arrendatarios restantes	543.565	36%

Durante el ejercicio 2015 la concentración de clientes se ha incrementado debido a la adquisición de la sociedad Brumana, S.A. Los arrendatarios del 5 al 10 suponen individualmente un 3% de la facturación total, mientras los 73 arrendatarios restantes suponen individualmente entre un 0,1% y un 1,5% de la facturación total anual.

Respecto a los contratos con proveedores, a la fecha del presente Documento Informativo, Vitruvio cuenta con dos tipos de proveedores, por un lado, la empresa encargada de la prestación de servicios de asesoramiento y gestión integral de las inversiones inmobiliarias que posee la Sociedad, y por otro, los relacionados con servicios de administración y legales así como con los servicios de los suministros de agua, luz y gas requeridos para la operativa de los inquilinos.

Tal y como se describe en el apartado 1.6 del presente Documento Informativo, los servicios relacionados con la gestión del activo son prestados por la sociedad “AM7” y suponen un 60,6% del total de gastos de explotación del ejercicio 2015.

Por último, en lo que a concentración de producto se refiere, la cartera de activos de Vitruvio se encuentra diversificada dado que la misma contiene activos de diversa tipología (residencial, comercial y oficinas). El objetivo de composición de la cartera de Vitruvio por tipo de activo se describe en el apartado 1.7 del presente Documento Informativo.

En cuanto a concentración geográfica, la totalidad de los activos exceptuando el denominado “Ático Ibiza”, están localizados en la Madrid.

1.10. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento

1.10.1. Principales inversiones del Emisor en el periodo comprendido entre el 3 de junio de 2014 y el 31 de diciembre de 2014, en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2015 y el ejercicio en curso

El resumen de las inversiones llevadas a cabo en los diferentes ejercicios es el siguiente:

<i>€ miles</i>	Saldo inicial 2014	Altas/Dotación	Saldo final 2014
Coste			
Inmovilizado material	0	0	0
Inversiones inmobiliarias	0	7.690	7.690
Total coste	0	7.690	7.690
Amortización			
<i>Inmovilizado material</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Inversiones inmobiliarias</i>	<i>0</i>	<i>-8</i>	<i>-8</i>
Total amortización	0	-8	-8
Valor neto contable	0	7.682	7.682

<i>€ miles</i>	Saldo inicial 2015	Altas/Dotación	Saldo final 2015
Coste			
<i>Inmovilizado material</i>	0	33,5	33,5
<i>Inversiones</i>			
<i>inmobiliarias</i>	7.690	20.686	28375
Total coste	7.690	20.719	28.409
Amortización			
<i>Inmovilizado material</i>	0	0	0
<i>Inversiones</i>			
<i>inmobiliarias</i>	-8	-89	-97
Total amortización	-8	-89	-97
Valor neto contable	7.682	20.630	28.312

a) *Ejercicio 2014*

Durante el ejercicio 2014 la Compañía realizó las siguientes inversiones:

- Edificio Ayala 101: con fecha 15 de julio de 2014, la Sociedad procedió a la adquisición del inmueble situado en la calle Ayala nº 101 de Madrid. El coste de adquisición fue de 6.600.000 euros. Adicionalmente, se llevó a cabo la reforma integral del piso 6ºA por importe de 66 miles de euros.
- Local comercial Segovia 8: con fecha 29 de septiembre de 2014, la Sociedad procedió a la adquisición del local comercial situado en la calle Segovia nº 8 de Madrid. El coste de adquisición fue de 950.000 euros.

Adicionalmente, a cierre de 2014 existía una obligación contractual por parte de la Sociedad para la adquisición de un local de oficinas situado en la calle General Álvarez de Castro nº 26, planta semisótano, de Madrid. Dicha obligación contractual fue formalizada mediante contrato privado en arras y compromiso de compraventa en fecha 31 de octubre de 2014.

b) *Ejercicio 2015*

Durante el ejercicio 2015 la Compañía realizó las siguientes inversiones:

- Oficina General Álvarez de Castro 26: con fecha 25 de marzo de 2015 la Sociedad procedió a la adquisición de una oficina y cuatro plazas de garaje situadas en la calle General Álvarez de Castro nº 26. El coste de adquisición fue de 1.496.921 euros.
- Local comercial Bravo Murillo 174: con fecha 25 de marzo de 2015, previamente a la ejecución de la tercera y cuarta ampliación de capital por importe de 4.023.866 euros del 20 de abril de 2015, la Sociedad procedió a la adquisición de un local

comercial situado en la calle Bravo Murillo nº 174. El coste de adquisición fue de 1.630.000 euros.

- Local comercial Centro Colón: con fecha 5 de mayo de 2015, la Sociedad procedió a la adquisición de un local comercial situado en la calle Marqués de la Ensenada nº16 que se compone de las siguientes fincas urbanas:

- 1) Local comercial nº 6, situado en la calle Marqués de la Ensenada nº 16 con vuelta a la calle de Génova nº 28. El coste de adquisición fue de 413.106 euros.
- 2) Local comercial nº 7, situado en la calle Marqués de la Ensenada nº 16 con vuelta a la calle de Génova nº 28. El coste de adquisición fue de 275.145 euros.
- 3) Local comercial número 16-B de la casa señalada con el nº 16 de la calle Marqués de la Ensenada con vuelta a la calle de Génova nº 28. El coste de adquisición fue de 256.749 euros.

- Ático Ibiza: con fecha 14 de julio de 2015 la Sociedad procedió a la adquisición de un ático residencial situado en la urbanización “Es Pouet bahía de Talamanca” (Ibiza). El coste de adquisición fue de 1.800.000 euros.

- Edificio Sagasta nº 24^(*): con fecha 9 de septiembre de 2015 se eleva a público la escritura de fusión de Vitruvio (Sociedad Absorbente) con la entidad Apartamentos Redondo, S.A. (Sociedad Absorbida). Tal y como se ha descrito en el apartado 1.4.2. del presente Documento Informativo, fruto de esta fusión por absorción, el único activo propiedad de la Sociedad Absorbida, el inmueble situado en la calle Sagasta nº 24 de Madrid pasa a formar parte del balance de la Sociedad Absorbente.

- Edificio de oficinas Javier Ferrero nº 9: con fecha 16 de octubre de 2015 la Sociedad procedió a la adquisición del edificio de oficinas situado en la calle Javier Ferrero nº 9 de Madrid. El coste de adquisición fue de 3.062.950 euros.

- Brumana, S.A.: el 15 de octubre de 2015 Vitruvio adquirió el 30% de las acciones de Brumana, S.A. mediante compraventa sujeta a condición resolutoria. Con fecha 18 de diciembre de 2015 la Sociedad eleva a público la escritura de canje de valores por la que adquiere el restante 70% restante de las acciones de la sociedad Brumana. Tal y como se describe en el apartado 1.6.1. del presente Documento Informativo, esta adquisición por aportaciones no dinerarias incorpora al control de Vitruvio los siguientes activos:

- 1) Local comercial situado en la calle Goya número 7
- 2) Oficinas situadas en la calle Goya números 5 y 7

- 3) Una vivienda con sus correspondiente garaje situados en la calle Avenida de Valladolid números 57
- 4) Cinco oficinas con sus correspondientes plazas de garaje situadas en la calle López de Hoyos número 10

(*) El inmueble de Sagasta nº 24 fue adquirido tras las fusión por absorción de la sociedad Apartamentos Redondo, S.A.

Adicionalmente, se llevaron a cabo reformas en 6 viviendas, un local y zonas comunes de Ayala 101 por valor de 352 miles de euros.

c) Ejercicio 2016 (en curso)

Durante el ejercicio de 2016, y hasta la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad adquirió con fecha 11 de mayo de 2016 el inmueble de oficinas denominado “Fernández de la Hoz nº 52”, cuyas características se describen en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo. El coste de adquisición fue de 6.675.000 euros.

1.10.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad tiene comprometidas las siguientes inversiones en sus activos:

- Sagasta 24: durante el periodo comprendido entre abril y diciembre de 2016 se llevarán a cabo las obras de reforma de las plantas 1ª, 2ª, 5ª y 6ª. Las reformas correspondientes a las plantas 3ª y 4ª se llevarán a cabo a la finalización de los contratos de los inquilinos de estas plantas. Se estima que el montante total de las obras de reforma asciende a 2.200 miles de euros.
- Fernández de la Hoz: se estima una reforma en el edificio en el ejercicio 2017 por importe de 700 miles de euros.
- Ayala 101: la inversión prevista en la reforma progresiva de Ayala 101 entre los años 2016 y 2018 es de 360 miles de euros.

El objetivo de la Compañía con la realización de estas reformas es aumentar el recorrido al alza de las rentas de sus inquilinos.

La Compañía ha obtenido un préstamo de 9 millones de euros en mayo de 2016, cuyas condiciones vienen detalladas en el punto 1.13 del presente Documento Informativo.

El dinero obtenido de este préstamo se ha utilizado para la compra del activo de Fernández de la Hoz así como para pagar la línea de crédito. Por lo tanto, a fecha del

presente Documento Informativo, la Compañía dispone de la totalidad de la línea de crédito para hacer frente a los gastos incurridos en las obras del activo de Sagasta, 24.

1.11. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor

A fecha del presente Documento Informativo, Vitruvio es la sociedad dominante al 100% de una única sociedad, Brumana, S.A., adquirida en los términos y condiciones que se describen en el apartado 1.4.2. del presente Documento Informativo.

El objeto social de Brumana, S.A. es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación, teniendo su domicilio social en la calle López de Hoyos nº 10, 28006 de Madrid.

Vitruvio no presenta cuentas anuales consolidadas dado que el grupo se encuentra eximido de la obligación de consolidar por razón de tamaño. No obstante, en la Junta General Extraordinaria celebrada el 12 de mayo de 2016 se aprobó la fusión por absorción de Brumana, S.A. por Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. con aprobación del balance de fusión sin modificación de la cifra de capital, debido a que ya pertenecía al 100% a Vitruvio. A la fecha del presente Documento Informativo Vitruvio se encuentra en proceso de tramitación de los aspectos legales (inscripción de escrituras.....) para formalizar la operación de fusión.

Tal y como se ha mencionado, Vitruvio no presenta cuentas anuales consolidadas, no obstante, a efectos de proporcionar mayor visibilidad sobre la información financiera, en el apartado 1.19 del presente Documento Informativo se ha incluido una cuenta de pérdidas y ganancias consolidada proforma a 31 de diciembre de 2015 revisada por el auditor.

1.12. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

La Sociedad no cuenta con gastos ni derechos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero. El Grupo no ha realizado inversiones significativas en instalaciones o sistemas relacionadas con el medio ambiente ni se han recibido subvenciones con fines medioambientales.

A la fecha del presente Documento Informativo, todos los inmuebles arrendados disponen de certificado de eficiencia energética.

1.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento

En el apartado 1.19 del presente Documento Informativo se detalla la siguiente información financiera:

- Estados financieros individuales auditados de Vitruvio para los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2014 y 2015.

- Estados financieros individuales auditados de Brumana para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015 y comparativos no auditados para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2014.
- Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (Vitruvio + Brumana) revisada por el auditor para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015.

A continuación se detalla la cuenta de resultados (hasta resultado de explotación) no auditada a 31 de marzo de 2016 de Vitruvio individual y del consolidado de Vitruvio + Brumana, comparado con el cierre de marzo 2015 (no auditado) de Vitruvio individual:

<i>€ miles</i>	Vitruvio individual		Vitruvio + Brumana
	mar-15	mar-16	mar-16
Importe neto de la cifra de negocios	109	301	466
Otros ingresos de explotación	0	0	0
Gastos de personal	(6)	(6)	(6)
Otros gastos de explotación	(40)	(107)	(120)
Amortización del inmovilizado	(5)	(40)	(52)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	58	148	288

En líneas generales se observa un incremento en todas las partidas de la cuenta de resultados cuya variación depende directamente de la explotación de los activos. El incremento en la cifra de negocios, otros gastos de explotación y amortización del inmovilizado se debe a la progresiva incorporación de activos durante el ejercicio 2015.

En el mes de marzo de 2015 se adquirieron los activos de “General Álvarez de Castro, 26” y “Bravo Murillo, 174”. A comienzos de mayo se adquirió el activo de “Centro Colón”, a mediados de julio el “Ático de Ibiza”, en septiembre, el edificio de Sagasta y en octubre, el edificio de oficinas de “Javier Ferrero”. Por último, en diciembre se hizo efectiva la adquisición del 100% de las acciones en que se divide el capital social de la sociedad Brumana, que incorpora a la gestión de Vitruvio sus respectivos activos (trasteros de “General Pardiñas”, locales en “Goya 5 y 7”, viviendas en “Avenida de Valladolid” y las oficinas de “López de Hoyos 10”.

Esta adquisición progresiva de activos, fundamentalmente en la segunda mitad del año da lugar a unos mayores ingresos y costes asociados a los mismos, tal y como refleja la cuenta de resultados.

Por otro lado, los gastos de personal se corresponden con los dos trabajadores que hay en nómina en marzo 2016, ya que se ha incorporado una persona para realizar labores de property management en el edificio de Sagasta.

Variaciones en partidas de balance:

La variación más relevante en el balance de situación se corresponde con la partida deudas financieras. A 31 de diciembre de 2015 el saldo de deudas con entidades de crédito ascendía a 5.654 miles de Euros. No obstante, con fecha 11 de mayo de 2016 la Sociedad ha contratado un préstamo por importe de 9.000.000 euros cuyas condiciones se describen a continuación:

- Vencimiento: 11 de mayo de 2031.
 - Periodo de carencia: hasta 11 de mayo de 2019 (pago de intereses desde la fecha de contratación hasta la finalización del periodo de carencia).
 - Sistema de amortización: lineal o sistema francés mediante cuotas mensuales de 69.136 euros
 - Tipo de interés: Euribor a 12 meses + 1,70%.
- Garantía: hipoteca sobre el edificio de Sagasta 24. Parte de los fondos obtenidos con esta financiación han sido destinados a cancelar parte del importe utilizado de la póliza de crédito, de manera que a 31 de mayo de 2015 el endeudamiento de la Sociedad ascendía a 12.650 miles de euros.

Adicionalmente, con fecha 11 de mayo de 2016 la Sociedad ha adquirido el activo de Fernández de la Hoz, descrito en el punto 1.6.1 del presente Documento Informativo.

Por último, tal y como se indica en el apartado 1.4.2. del presente Documento Informativo, la Sociedad va a proceder a elevar a público e inscribir en el Registro Mercantil la escritura de fusión por absorción de Brumana.

1.14. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

A continuación se muestran las proyecciones para los ejercicios 2016 y 2017 considerando la cuenta de resultados agregada de Vitruvio + Brumana:

<i>€ miles</i>	2015r ^(*)	2016e	2017e
Importe neto de la cifra de negocios	1.459	2.148	2.513
Gastos de personal	(76)	(57)	(55)
Otros gastos de explotación	(725)	(731)	(709)
Amortización del inmovilizado	(135)	(256)	(270)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	522	1.104	1.480
Ingresos financieros	23	-	-
Gastos financieros	(15)	(184)	(299)
RESULTADO FINANCIERO	8	(184)	(299)
Resultado Extraordinario	(23)	(13)	(13)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	507	907	1.168

^(*) r: datos reales

Las hipótesis empleadas por el Consejo de Administración de Vitruvio para la elaboración de las proyecciones son las siguientes:

- No se realizan compras de activos en el periodo proyectado (a excepción de la efectuada en mayo 2016 del activo denominado Fernández de la Hoz, el cual se describe en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo).
- El crecimiento de los ingresos se proyecta con la ocupación actual, incrementados por el IPC. Se ha de tener en consideración que parte de los inmuebles fueron adquiridos durante el ejercicio 2015, no computando por tanto todo el ejercicio en la cuenta de resultados de ese año. Las hipótesis de ocupación por tipo de activo son las siguientes:
 - Residencial: ocupación entre un 95% y 97% según la localización
 - Comercial: se estiman 3 meses de desocupación cada 3 años
 - Oficinas: misma hipótesis que en Comercial salvo cuando existan garantías por más de 10 meses.
- En cuanto al CapEx se refiere, las hipótesis contempladas son las reformas que se describen en el apartado 1.10.2 del presente Documento Informativo.
- Los gastos de personal se han proyectado teniendo en cuenta que únicamente va a haber un trabajador en la Compañía. El motivo de la disminución en 2016 y 2017 respecto de 2015 es debido a que en 2015 hubo un empleado adicional durante parte del ejercicio.
- Los gastos de explotación se espera que crezcan en línea con la actividad del negocio. Se ha de considerar que la disminución de los mismos en 2017 se debe a que no se consideran los gastos relacionados con la salida al MAB, los cuales se devengan en los ejercicios 2015 y 2016.
- La amortización del inmovilizado se espera que aumente debido a, por un lado, el cómputo completo en el ejercicio 2016 y 2017 de los activos que se adquirieron progresivamente en el ejercicio 2015 así como por la compra del activo “Fernández de la Hoz”. Por otro lado, la activación como mayor valor de las inversiones inmobiliarias de las reformas que se espera llevar en los inmuebles.
- Respecto de los gastos financieros, se proyecta en aumento de los mismos debido principalmente a la nueva financiación adquirida tal y como se explica en el apartado 1.13 del presente Documento Informativo.

1.14.1. Que se ha preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica

La información financiera prospectiva en este epígrafe está elaborada siguiendo, en lo aplicable, los principios y normas recogidas en el plan general contable vigente y son comparables con la información financiera histórica correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015, presentada por la Sociedad en el apartado 1.19 del presente Documento Informativo, al haberse elaborado con arreglo a los mismos principios y criterios contables aplicados por la Compañía en las cuentas anuales correspondientes al citado ejercicio.

1.14.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones

La evolución del negocio de la Sociedad, en los términos proyectados en su Plan de Negocio obedece al cumplimiento de las hipótesis que lo soportan. Las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones se encuentran detallados en el apartado 1.23 del presente Documento Informativo. No obstante, a continuación se describen los principales riesgos que podrían dar lugar al incumplimiento de las previsiones:

- Nivel de endeudamiento
- Grado de ocupación de los inmuebles
- Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivadas de los contratos de alquiler y la solvencia y liquidez de los arrendatarios
- Cualquier cambio en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal de SOCIMIs) podría afectar de manera negativa a la Sociedad

Se recomienda que el inversor los lea detalladamente junto con toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, ya que los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Compañía y, en última instancia, a su valoración. Debe tenerse en cuenta también, que las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

1.14.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra

El Consejo de Administración celebrado con fecha 22 de junio de 2016 ha aprobado estas estimaciones por unanimidad, como información para posibles inversores, así como el seguimiento de las mismas y su cumplimiento, comprometiéndose a informar al Mercado en el caso de que las principales variables de dicho plan de negocio adviertan

como probable una desviación, tanto al alza, como a la baja, igual o mayor a un 10%. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10% podrían ser significativas. En cuyo caso se constituirá como hecho relevante a efectos de su comunicación al Mercado.

1.15. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

1.15.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural

Los artículos 22 a 27 de los Estatutos Sociales regulan el funcionamiento del órgano de administración de la Sociedad. Sus principales características son las que se indican a continuación:

Estructura:

Conforme a lo previsto en el artículo 22.1 de los Estatutos Sociales, la Sociedad se encuentra administrada y representada por un Consejo de Administración integrado por el número de miembros mínimo de tres y un máximo de siete.

Para ser nombrado consejero no se requiere la cualidad de accionista.

Composición

A fecha del presente Documento Informativo el Consejo de Administración está compuesto por 6 miembros:

Consejero	Cargo	Fecha de nombramiento
D. Joaquín López-Chicheri Morales	Presidente y Consejero Delegado	24/03/2015
D. Sergio Olivares Requena	Consejero Ejecutivo y Consejero Delegado	30/07/2015
D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras	Consejero Ejecutivo y Consejero Delegado	30/07/2015
D. Ignacio Uriarte Pérez-Moreiras	Consejero Independiente	03/06/2014
D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez	Consejero Dominical	11/11/2015
D. Juan Acero-Riesgo Terol	Consejero Dominical	12/05/2016

Consejero	Cargo	Fecha de nombramiento
D. Octavio Fernández de la Reguera	Secretario no Consejero	24/03/2015

En el Consejo de Administración celebrado el 15 de septiembre de 2015 se acordó delegar en los Consejeros D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras, D. Joaquín López-Chicheri Morales y D. Sergio Olivares Requena, todas las facultados del Consejo de Administración salvo las indelegables que las ejercerán solidariamente hasta un límite de seis millones de euros por operación y en dos de ellos cualesquiera mancomunadamente por encima de ese límite.

Duración del cargo

El artículo 24 de los Estatutos Sociales establece que los consejeros ejercerán su cargo durante un plazo de seis años, al término de los cuales pueden ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.

El nombramiento de los consejeros caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General de accionistas o haya transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de accionistas que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

Los consejeros designados por cooptación, ejercerán su cargo hasta la primera reunión de la Junta General de accionistas que se celebre con posterioridad a su nombramiento.

Adopción de acuerdos

De acuerdo con lo previsto en el apartado E) del artículo 25 de los Estatutos Sociales, para la adopción de acuerdos bastará el voto favorable de la mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la reunión, salvo que la Ley, los Estatutos Sociales o el Reglamento del Consejo de Administración prevean otras mayorías. En el artículo 19 de los Estatutos Sociales (Adopción de acuerdos) se establece que cuando el acuerdo consista en el nombramiento de consejeros, se exigirá una mayoría de al menos el 75% de las acciones con derecho a voto, presentes o representadas, en la Junta General de Accionistas.

Asimismo, en el artículo 23 de los Estatutos Sociales se establece que el Órgano de Administración no podrá solicitar ni mantener en el balance de la Sociedad un endeudamiento financiero superior al 33% de la suma de los valores de tasación de los inmuebles en cartera de la Sociedad. Dicho límite podrá elevarse al 40%, siempre que

concurran causas excepcionales o coyunturas de oportunidad que justifiquen dicha medida, pero por plazo máximo de un año salvo autorización expresa de la Junta General de Accionistas.

Comités del Consejo de Administración

En la actualidad existe una comisión delegada del Consejo de Administración, el Comité de Auditoría y Control, cuyo funcionamiento se regula en el artículo 27 de los Estatutos Sociales:

El Comité de auditoría y Control fue aprobado por el Consejo de Administración con fecha 15 de septiembre de 2015 y aprobado por Junta General con fecha 11 de noviembre de 2015.

El Comité de Auditoría y Control está integrado por los siguientes consejeros:

Consejero	Cargo
D. Ignacio Uriarte Pérez-Moreiras	Presidente
D. Sergio Olivares Requena	Vocal
D. Joaquín López-Chicheri Morales	Vocal

El Secretario de la Comisión de Auditoría y Control, no consejero, es D. Octavio Fernández de la Reguera Méndez.

Las funciones asumidas por la Comisión de Auditoría y Supervisión de Riesgos son las que se detallan a continuación:

- a) Informar a la Junta General de accionistas sobre cuestiones que ella planteen los accionistas en materia de su competencia.
- b) Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, así como de sus sistemas de gestión de riesgos;
- c) Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
- d) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada;
- e) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de accionistas, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, de acuerdo con la normativa aplicable;

- f) Supervisar la actividad de la auditoría interna de la Sociedad.
- g) Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría. En todo caso, deberá recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores de cuentas, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.
- h) Emitir anualmente, con carácter previo al informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el párrafo anterior.
- i) Cualesquiera otras que le atribuya el Consejo de Administración en su correspondiente Reglamento.

Por último, resaltar que la Sociedad dispone de un Reglamento del Consejo de Administración, el cual está disponible en la página web de la Compañía (www.vitruviosocimi.com).

1.15.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas.

La trayectoria y perfil profesional de los actuales consejeros se describe a continuación:

D. Joaquín López-Chicheri Morales, Presidente y Consejero Delegado

Licenciado en Derecho por la Universidad San Pablo-CEU, máster en Banca y Finanzas por el Centro de Estudio de Garrigues, graduado en el Programa Superior de Dirección de Empresas Inmobiliarias por el Instituto de Empresa y graduado en el curso de Contabilidad y Finanzas del IESE. Comenzó el desarrollo de su carrera profesional en banca privada en Private Wealth Management de Deutsche Bank en Madrid para posteriormente desempeñar el cargo de Senior AVP durante más de cuatro años en Credit Suisse España. Paralelamente y durante seis años ejerció labores docentes en el Centro de Estudios de Garrigues como Coordinador de la Metodología de Asesoramiento del Master en Banca y Finanzas, actividad académica que ha retomado

en 2015 como Director del Método del Caso en el Master en Banca y Finanzas de la Universidad Francisco de Vitoria de Madrid. En 2011 se trasladó a Londres durante dos años donde desempeñó el cargo de Presidente y Consejero Delegado en CorA Investments. Desde 2013 es Socio Director de 360 CorA EAFI, responsabilidad que compagina con la de Presidente y Consejero Delegado de Vitruvio desde marzo de 2015. Asimismo, tal y como se describe en el apartado 1.6.1 del presente documento informativo, Joaquín es administrador solidario de “AM7”, la sociedad que gestiona los activos.

D. Sergio Olivares Requena, Consejero Ejecutivo y Consejero Delegado

Licenciado en ADE por ICADE. Comenzó su carrera en Telefónica, donde ocupó un cargo en el departamento de relación con inversores durante siete años. Posteriormente ocupó varios puestos de responsabilidad en 360 CorA EAFI hasta la actualidad que desempeña el cargo de Socio Director. Asimismo, tal y como se describe en el apartado 1.6.1 del presente documento informativo, Sergio es administrador solidario de “AM7”, la sociedad que gestiona los activos.

D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras, Consejero Ejecutivo y Consejero Delegado

Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales con especialidad en Política Monetaria y Sector Público por la Universidad Complutense de Madrid y Chartered Financial Analyst (CFA) desde el año 2006. Comenzó su carrera como asesor financiero en Morgan Stanley, puesto que ocupó durante más de dos años. Posteriormente trabajó en Credit Suisse España donde ascendió durante los doce años que trabajó en la entidad hasta desempeñar el cargo de Director de Banca Privada. Actualmente, y desde 2013 es Socio Director de 360 CorA EAFI. En 2016 ha comenzado a impartir clases de Asset Allocation en el Master en Banca y Finanzas de la Universidad Francisco de Vitoria de Madrid. Asimismo, tal y como se describe en el apartado 1.6.1 del presente documento informativo, Pablo es administrador solidario de “AM7”, la sociedad que gestiona los activos.

D. Ignacio Uriarte López-Moreira, Consejero Independiente

Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid. Ha desempeñado distintos cargos en entidades como el Banco Santander, PwC, FIBANC y Banco Mediolanum. En los últimos años ha ocupado puestos de responsabilidad como Director Financiero de Banco Madrid. Ha sido Consejero Delegado de Vitruvio y actualmente desempeña las funciones de Consejero Independiente. Adicionalmente, es CFO de Banco Pichincha.

D. Jesús Martínez-Cabrera, Consejero Dominical

Licenciado en Derecho y Empresariales por ICADE, Executive MBA por el Instituto de Empresa, Global MBA también por el Instituto de Empresa y Executive Management & Coaching por Ashirdge Business School. Comenzó el desarrollo de su carrera

profesional como máximo responsable de empresas inmobiliarias en 1980 en Carte y después en Apartamentos Redondo. Paralelamente y desde 1986 desempeñó durante diez años diversos cargos de responsabilidad en Comercial de Laminados llegando a ser Adjunto a la Dirección y Consejero Delegado de Ferros do Litoral en Portugal. Desde 2002 ha desempeñado cargos de máxima responsabilidad liderando como Consejero Delegado proyectos siderúrgicos y logísticos en Balli Klöckner Sucursal en España, Jess Liberty, Smile Group International, Schmolz Bickenbach y Steelcom, ambos en España y Portugal, así como proyectos inmobiliarios con el cargo también de Consejero Delegado Delta Activa Patrimoniales.

D. Juan Acero-Riesgo Terol, Consejero Dominical

Licenciado en Derecho por la Universidad CEU San Pablo y Máster en Asesoría Jurídica de Empresas por el Instituto de Empresa. Su carrera profesional comenzó en el departamento legal del Grupo Zena, pasando posteriormente a desempeñar la función de “franchising manager” de Foster’s Hollywood (perteneciente al Grupo Zena). En este mismo grupo desempeñó la labor de Managing Director. Asimismo, desempeñó el rol de Manager de Real Estate para España de Marks & Spencer. Entre 2000 y 2003 trabajó para Parquesol Estate como Regional Manager de la zona centro. Entre 2005 y 2013 trabajó en Acervo Inmobiliaria, compañía de la que fue socio fundador. Actualmente ostenta los cargos de administrador de Brumana, S.A. y Consejero Dominical de Vitruvio.

D. Octavio Fernández de la Reguera, Secretario no Consejero

Licenciado en Derecho y Dirección y Administración de Empresas. Máster en Derecho Financiero y Tributario (1995-1996) y Máster en Contabilidad de Sociedades y Consolidación (1997). Miembro del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid y de la Asociación Española de Asesores Fiscales. Posee más de quince años de experiencia como asesor fiscal y ha sido miembro de la Comisión de Auditoría e Impuestos en diversos consejos de administración. Ha sido socio constituyente del despacho de abogados Arcania Legal Tax & Corporate, del que continua siendo socio director. Entre otras, ha sido asesor en diversas operaciones para Dragados Industrial (Grupo ACS), BBVA, Lufhansa, Exide Technologies (Acumuladores Tudor), Instalaciones y Proyectos Integrales de Telecomunicaciones (grupo Soluziona), RSL Communication Spain, S.A. (Alo Comunicaciones) Grupo Comsa, Clearwire España, S.A., grupo TLC Tecnosistemi. Adicionalmente, ha desarrollado labores docentes en el Instituto de Empresa

En este caso, el principal directivo de la Sociedad, Joaquín López-Chicheri, es a su vez Presidente del Consejo de Administración tal y como se indica anteriormente.

1.15.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control

Hasta la Junta General de Accionistas celebrada el 12 de mayo de 2016, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26 de los Estatutos Sociales, el cargo de Administrador no era retribuido.

No obstante, en la Junta anteriormente mencionada se acordó modificar el artículo 26 de los Estatutos Sociales, quedando la redacción del mismo de la siguiente manera:

“Artículo 26: Retribución del Consejo:

Los consejeros, en su condición de tales, tendrán derecho a percibir una remuneración de la sociedad que consistirá en dietas por asistencia efectiva a las reuniones del Consejo de Administración.

La cuantía máxima de asignación por dieta para los consejeros en su condición de tales será la que a tal efecto determine para cada año la Junta General, que permanecerá vigente en tanto ésta no acuerde modificación.

La remuneración de los administradores deberá en todo caso guardar una proporción razonable con la importancia de la Sociedad, la situación económica que en cada momento y los estándares de mercado en empresas comparables.

Adicionalmente los consejeros podrán percibir retribuciones por la realización de servicios a trabajos distintos de los inherentes a su condición de administrador.

La sociedad podrá contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros y directivos.”

La remuneración para el ejercicio 2016 asciende a 200 euros por consejo celebrado.

En todo caso, el cargo de Administrador será compatible con el desempeño de otras funciones comerciales, productivas o administrativas dentro del organigrama empresarial que sí pueden ser remuneradas. A fecha del presente Documento Informativo dichas actividades no están siendo remuneradas.

1.16. Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica)

El número de empleados a cierre de 2014 se componía de un trabajador no cualificado ubicado en Madrid.

La media de trabajadores durante el ejercicio 2015 fue de 1,56 y el número de empleados a cierre de ejercicio asciende a un trabajador. Dichos trabajadores constan como no cualificados y se encuentran ubicados en Madrid.

Actualmente la Sociedad cuenta con 2 empleados.

1.17. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con 121 accionistas, representando 4 de ellos el 27,92%. Los accionistas con participación igual o superior al 5% son los siguientes:

Nombre y Apellido	% sobre capital social	Nº de acciones
Eva Martínez Ertl	7,81%	238.138
Antonio Martínez-Cabrera de Marco	7,81%	238.138
Juan Acero-Riesgo Fernández	6,69%	204.157
Matías Ortiz de Saracho	5,61%	171.174
Resto de los 117 accionistas	71,27%	2.173.676
Autocartera	0,81%	24.600
Total	100%	3.049.883

Asimismo, en cumplimiento de la Circular 7/2016, se detallan los administradores con una participación superior al 1%:

Administrador	nº de acciones	% de participación
Jesús Martínez-Cabrera Peláez	95.255	3,12%
Joaquín López-Chicheri Morales	75.000	2,46%
Juan Acero-Riesgo Terol	47.524	1,56%
Total	217.779	7,14%

Por último, no existen directivos con participaciones superiores al 1%.

1.18. Información relativa a operaciones vinculadas

1.18.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

“(…)

Toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada; (...)”.

A continuación se ha considerado operación significativa toda aquella cuya cuantía supere el 1% de los ingresos o fondos propios de la Sociedad, en base a los estados financieros individuales correspondientes al periodo que comienza el 3 de junio de 2014 y finaliza el 31 de diciembre de 2014 así como al ejercicio completo finalizado el 31 de diciembre de 2015.

€	31.12.2014	31.12.2015
Ingresos	162	791
Fondos Propios	8.424	34.639
1% Ingresos	2	8
1% Fondos Propios	84	346

a) Ejercicio 2014:

i. Operaciones realizadas con los accionistas significativos

Durante el ejercicio 2014 no se han realizado operaciones con accionistas significativos.

ii. Operaciones realizadas con administradores y directivos

Durante el ejercicio 2014 no se han realizado operaciones con administradores y directivos.

iii. Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

Durante el ejercicio 2014 no se han realizado operaciones entre personas, sociedades o entidades del grupo.

b) Ejercicio 2015:

i. Operaciones realizadas con accionistas significativos

Durante el ejercicio 2015 no se han realizado operaciones con accionistas significativos.

ii. Operaciones realizadas con administradores y directivos

Durante el ejercicio 2015 no se han realizado operaciones con administradores y directivos.

iii. Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

El detalle de las operaciones realizadas con empresas del grupo y otras partes vinculadas es el siguiente:

<i>€ miles</i>	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas
Recepción de servicios	0	334
Dividendos y otros beneficios distribuidos	425	0

La recepción de servicios de partes vinculadas se corresponde con los servicios de gestión prestados por la sociedad “AM7”, tal y como se describen en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo.

La consideración de esta sociedad como “parte vinculada” se debe a que los administradores solidarios de la sociedad Gestora (“AM7”), Joaquín López-Chicheri

Morales, Sergio Olivares Requena y Pablo Uriarte Pérez-Moreiras, son a su vez miembros del Consejo de Administración de Vitruvio. En el apartado 1.23 del presente Documento Informativo se ha resaltado el potencial conflicto de interés que podría generarse como consecuencia de que algunos de los accionistas últimos de la Sociedad son a su vez socios y administradores de la compañía encargada de la gestión de los activos.

El importe que figura en el epígrafe “Otras empresas del grupo” se corresponde con los dividendos recibidos de Brumana, S.A.

1.19. Información financiera

1.19.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial; d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas

La información financiera individual de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A correspondiente a los ejercicios comprendidos entre el 3 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2014 y el 1 de enero de 2015 y 31 de diciembre de 2015 incluida en este apartado, ha sido elaborada partiendo de los estados financieros anuales abreviados auditados por Capital Auditors & Consultants.

Las cuentas anuales individuales abreviadas auditadas de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2014 y 2015 se incorporan en los Anexos II y III del presente Documento Informativo.

La información financiera individual de Brumana, S.A. correspondiente al ejercicio completo de 2014 no ha sido auditada, mientras que la información financiera individual correspondiente al ejercicio 2015 ha sido elaborada partiendo de los estados financieros anuales abreviados auditados por Capital Auditors & Consultants.

Las cuentas anuales individuales abreviadas auditadas de Brumana, S.A. correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015 se incorporan en el Anexo IV del presente Documento Informativo.

Finalmente, se muestra una cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para el ejercicio 2015. La misma está formada por las cuentas de pérdidas y ganancias individuales abreviadas y auditadas de Vitruvio y Brumana, homogeneizadas y tras las eliminaciones correspondientes, revisada por los auditores Capital Auditors & Consultants. La misma se adjunta en el Anexo V del presente Documento Informativo.

Vitruvio no presenta cuentas anuales consolidadas dado que el grupo se encuentra eximido de la obligación de consolidar por razón de tamaño. A continuación se detalla el balance de situación y la cuenta de resultados de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., describiendo las variaciones más significativas:

Vitruvio:

Activo

€ miles	2014	2015
ACTIVO NO CORRIENTE	7.721	39.730
Inmovilizado material	0	34
Inmovilizado inmobiliarias	7.682	28.279
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0	11.330
Inversiones financieras a largo plazo	39	87
ACTIVO CORRIENTE	919	1.325
Existencias	3	4
Deudores comerciales y otras cuentas a cobras	162	240
<i>Cientes por ventas y prestaciones de servicios</i>	<i>(1)</i>	<i>13</i>
<i>Otros deudores</i>	<i>162</i>	<i>226</i>
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0	425
Inversiones financieras a corto plazo	303	0
Periodificaciones a corto plazo	0	13
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	452	643
TOTAL ACTIVO	8.640	41.054

(i) Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias

Este epígrafe recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantiene bien, para explotarlos en régimen de alquiler, o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Estos activos se encuentran en condiciones de uso y funcionamiento y están alquilados a través de uno o más arrendamientos operativos.

Estos activos se reconocen por su coste de adquisición menos, la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes. A 31 de diciembre de 2015, las inversiones inmobiliarias no presentan pérdidas por deterioro.

Los siguientes cuadros muestran los movimientos del inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias durante los ejercicios 2014 y 2015:

<i>€ miles</i>	Saldo inicial 2014	Altas/Dotación	Saldo final 2014
Coste			
Inmovilizado material	0	0	0
Inversiones inmobiliarias	0	7.690	7.690
Total coste	0	7.690	7.690
Amortización			
<i>Inmovilizado material</i>	0	0	0
<i>Inversiones</i>			
<i>inmobiliarias</i>	0	(8)	(8)
Total amortización	0	(8)	(8)
Valor neto contable	0	7.682	7.682

<i>€ miles</i>	Saldo inicial 2015	Altas/Dotación	Saldo final 2015
Coste			
<i>Inmovilizado material</i>	0	33,5	33,5
<i>Inversiones</i>			
<i>inmobiliarias</i>	7.690	20.686	28375
Total coste	7.690	20.719	28.409
Amortización			
<i>Inmovilizado material</i>	0	0	0
<i>Inversiones</i>			
<i>inmobiliarias</i>	(8)	(89)	(97)
Total amortización	(8)	(89)	(97)
Valor neto contable	7.682	20.630	28.312

Ejercicio 2015

Las inversiones inmobiliarias realizadas en 2015 ascienden a 20.686 miles de euros, correspondiente a los siguientes activos:

- Oficina General Álvarez de Castro 26
- Local comercial Bravo Murillo 174
- Local comercial Centro Colón: local comercial nº 6, local comercial nº 7, local comercial número 16-B
- Ático Ibiza
- Edificio Sagasta nº 24
- Edificio de oficinas Javier Ferrero nº 9
- Activos de Brumana, S.A.:
 - ✓ Local comercial calle Goya número 7
 - ✓ Oficinas Goya números 5 y 7
 - ✓ Vivienda Avenida de Valladolid números 57
 - ✓ Cinco oficinas calle López de Hoyos número 10

Ejercicio 2014

Las inversiones inmobiliarias realizadas en 2014 ascienden a 7.690 miles de euros, correspondiente a los siguientes activos:

- Edificio Ayala 101
- Local comercial Segovia 8
- Local en la calle General Alvarez de Castro 26

(ii) Inversiones financieras a largo y corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” e “Inversiones financieras a corto plazo” a cierre de los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

Largo plazo:

<i>€ miles</i>	Tipología	
	Créditos derivados y otros	
	2015	2014
Préstamos y partidas a cobrar	87	39

Corto plazo:

<i>€ miles</i>	Tipología			
	Valores representativos de deuda		Créditos derivados y otros	
	2015	2014	2015	2014
Préstamos y partidas a cobrar	0,1	0	442	305

(iii) Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

En este epígrafe la Sociedad registra el valor de la participación que mantiene sobre la sociedad Brumana, S.A.. Los datos correspondientes a la misma a cierre de 2015 son los siguientes:

<i>€ miles</i>					
Capital	Reservas	Resultado último ejercicio	Rdo. explotación últ. Ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos recibidos 2015
150	3.404	432	417	11.330	425

(iv) *Efectivo y otros activos líquidos equivalentes*

En este epígrafe se recoge la caja, cuyo valor a 31 de diciembre de 2015 asciende a 643 miles de euros (452 miles de euros a cierre de 2014).

Patrimonio Neto y Pasivo:

<i>€ miles</i>	2014	2015
PATRIMONIO NETO	8.424	34.639
Fondos propios	8.424	34.639
<i>Capital</i>	8.403	30.499
<i>Prima de emisión</i>	0	3.710
<i>Reservas</i>	0	0
<i>Resultado del ejercicio</i>	21	499
<i>Dividendo a cuenta</i>	0	-70
PASIVO NO CORRIENTE	39	126
Deudas a largo plazo	39	126
<i>Otras deudas a largo plazo</i>	39	126
PASIVO CORRIENTE	177	6.290
Deudas a corto plazo	0	5.965
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	0	5.998
<i>Otras deudas a corto plazo</i>	0	(33)
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	177	325
<i>Proveedores</i>	26	299
<i>Otros acreedores</i>	151	27
TOTAL PASIVO	8.640	41.054

(i) *Patrimonio neto*

A cierre del ejercicio 2015 el capital social de la Sociedad estaba representado por 3.049.883 acciones nominativas de diez euros de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas. A cierre del ejercicio 2014 el capital social de la Sociedad estaba representado por 840.300 acciones nominativas de diez euros de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

Las operaciones realizadas en el capital social durante los ejercicios 2015 y 2014 están descritas en el apartado 1.4.2 de este Documento Informativo.

(ii) *Deudas financieras a largo y corto plazo*

A continuación se desglosa el detalla de la deuda financiera a largo y corto plazo de los ejercicios 2015 y 2014:

Largo plazo:

<i>€ miles</i>	Tipología	
	Créditos derivados y otros	
	2015	2014
Préstamos y partidas a cobrar	126	39

Corto plazo:

<i>€ miles</i>	Tipología			
	Valores representativos de deuda		Créditos derivados y otros	
	2015	2014	2015	2014
Préstamos y partidas a cobrar	5.998	0	267	26

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

Vencimiento de los instrumentos financieros de pasivo a cierre del ejercicio 2015				
<i>€ miles</i>	Vencimiento en años			
	Uno	Dos	Más de 5	Total
Deudas	5.965	98	28	6.091
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	5.998	0	0	5.998
<i>Otros pasivos financieros</i>	(33)	98	28	93
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	300	0	0	300
<i>Proveedores</i>	299	0	0	299
<i>Personal</i>	1	0	0	1
Total	6.265	98	28	6.390

La sociedad a cierre del ejercicio 2015 cuenta con una póliza de crédito por importe de 6.000 miles de euros. Las condiciones de la misma son las siguientes:

- Vencimiento: Octubre 2019
- Sistema de amortización: a vencimiento
- Tipo de interés: Euribor a 12 meses + 1,70%
- Comisiones: no tiene comisión de apertura, ni por no disposición ni por cancelación anticipada
- Garantía: hipoteca sobre el edificio de Ayala 101

A pesar de que el vencimiento real de la póliza es en octubre de 2019, a efectos contables la misma debe clasificarse como una cuenta a pagar en el corto plazo debido a su naturaleza de póliza de crédito y operativa de la misma.

La deuda financiera de la Sociedad no contempla convenants financieros en los contratos de financiación.

Cuenta de Resultados:

<i>€ miles</i>	2014	2015
Importe neto de la cifra de negocios	162	791
Otros ingresos de explotación	0	1
Gastos de personal	(11)	(54)
Otros gastos de explotación	(123)	(551)
Amortización del inmovilizado	(8)	(89)
Otros resultados	0	(12)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	21	87
Ingresos financieros	0	428
Gastos financieros	0	(15)
RESULTADO FINANCIERO	0	413
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	21	499
Impuesto sobre beneficios	0	0
RESULTADO DEL EJERCICIO	21	499

(i) *Importe neto de la cifra de negocios*

El importe neto de la cifra de negocios proviene íntegramente de las rentas resultantes del arrendamiento de los activos de Vitruvio.

(ii) *Otros gastos de explotación*

La partida de “otros gastos de explotación” proviene en su mayoría de los costes derivados del contrato de gestión con AM7 Proyectos.

(iii) *Ingresos financieros*

La variación en el saldo de este epígrafe en 2015 en comparación con 2014 se corresponde con el dividendo recibido de Brumana tras la fusión en 2015, por importe de 425 miles de euros.

Brumana:

A continuación se incluyen los estados financieros de Brumana correspondientes a los ejercicios 2014 y 2015 (2015 auditado). Se incluyen los ejercicios de 2014 y 2015 pese a que en el primero Brumana era una sociedad independiente de Vitruvio. La incorporación de Brumana a Vitruvio se considera a partir del 1 de enero de 2015.

Activo

<i>€ miles</i>	2014	2015
ACTIVO NO CORRIENTE	4.250	3.894
Inmovilizado material	18	23
Inmovilizado inmobiliarias	3.648	3.773
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	171	0
Inversiones financieras a largo plazo	413	97
ACTIVO CORRIENTE	114	234
Existencias	0	0
Deudores comerciales y otras cuentas a cobras	2	76
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0	3
Inversiones financieras a corto plazo	29	0
Periodificaciones a corto plazo	0	0
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	84	156
TOTAL ACTIVO	4.364	4.128

Pasivo

<i>€ miles</i>	2014	2015
PATRIMONIO NETO	4.165	3.562
Fondos propios	4.165	3.562
<i>Capital</i>	150	150
<i>Reservas</i>	3.728	3.404
<i>Resultado del ejercicio</i>	286	433
<i>Dividendo a cuenta</i>	0	(425)
PASIVO NO CORRIENTE	118	127
Deudas a largo plazo	118	127
PASIVO CORRIENTE	82	438
Deudas a corto plazo	0	425
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	82	13
TOTAL PASIVO	4.364	4.128

Cuenta de Resultados

<i>€ miles</i>	2014	2015
Importe neto de la cifra de negocios	599	667
Otros ingresos de explotación	4	0
Gastos de personal	(23)	(23)
Otros gastos de explotación	(131)	(174)
Amortización del inmovilizado	(41)	(46)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0	(1)
Otros resultados	0	0
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	406	425
Ingresos financieros	25	20
Gastos financieros	(4)	0
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(49)	(11)
RESULTADO FINANCIERO	(28)	9
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	378	433
Impuesto sobre beneficios	(92)	0
RESULTADO DEL EJERCICIO	286	433

Cuenta de resultados consolidada a 31 de diciembre de 2015 correspondiente a Vitruvio y Brumana.

Por último, se incluye la cuenta de resultados consolidada de Vitruvio y Brumana para el ejercicio 2015 revisada por el auditor. La misma está firmada por las cuentas de pérdidas y ganancias individuales de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. y Brumana, S.A., homogeneizadas y tras las eliminaciones correspondientes.

<i>€ miles</i>	Vitruvio individual	Brumana individual	Consolidado
Importe neto de la cifra de negocios	791	667	1.459
Otros ingresos de explotación	1	0	1
Gastos de personal	(54)	(23)	(76)
Otros gastos de explotación	(551)	(174)	(725)
Amortización del inmovilizado	(89)	(46)	(135)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	0	(1)	(1)
Otros resultados	(12)	0	(12)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	87	424	511
Ingresos financieros	428	20	23
Gastos financieros	(15)	(0)	(15)
Deterioro y resultado de enajenaciones de instrumentos financieros	0	(11)	(11)
RESULTADO FINANCIERO	413	9	(4)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	499	432	507
Impuesto sobre beneficios	0	0	0
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	499	432	507

La única operación interna y por tanto, eliminación realizada en la cuenta de resultados es el dividendo de 425.000 euros que Brumana pagó a Vitruvio en 2015.

1.19.2. En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

Las cuentas anuales abreviadas individuales de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo iniciado el 3 de junio de 2014 y finalizado el 31 de diciembre de 2014 y el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2015 han sido auditadas por Capital Auditors & Consultants, S.L., el cual emitió los informes de auditoría con fecha 23 de marzo de 2015 y 17 de marzo de 2016, respectivamente, en los que no expresó opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones al alcance.

Las cuentas anuales individuales de la sociedad Brumana, S.A. correspondientes al periodo 2015 han sido auditadas por Capital Auditors & Consultants, el cual emitió el/los informes de auditoría con fecha 13 de mayo de 2016, en los que no expresó opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones al alcance.

La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada a 31 de diciembre de 2015, la cual está formada por las cuentas de pérdidas y ganancias individuales de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. y Brumana, S.A. ha sido revisada por los auditores Capital Auditors & Consultants, quienes han emitido un informe con fecha 18 de abril de 2016 en el que se concluye que la mencionada cuenta de resultados agregada expresa en todos los aspectos significativos el resultado consolidado de ambas sociedades de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

1.19.3. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor

La Sociedad ha iniciado recientemente un procedimiento de reclamación legal con contra un inquilino por el cobro de las rentas correspondientes a dos mensualidades, así como el procedimiento de resolución contractual. Asimismo, informar que la Sociedad posee un aval por importe aproximado de la renta anual en relación con este inquilino, lo que en principio, anularía el impacto económico del impago.

1.19.4. Descripción de la política de dividendos

Tal y como se establece en el artículo 28 bis de los estatutos, las reglas especiales para la distribución de dividendos son las siguientes:

1. Derecho a la percepción de dividendos: tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en el libro registro de acciones nominativas a las 23:59 horas del día en que la Junta General de accionistas o, de ser el caso, el Consejo de Administración haya convenido su distribución.

2. Flexibilidad del dividendo: salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los 30 días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración haya convenido su distribución.

3. Indemnización: en aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2. de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas o titulares de derechos económicos que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el Impuesto sobre Sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

4. Derecho de compensación: la indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista o titular de derechos económicos que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

5. Derecho de retención por incumplimiento de la Prestación Accesorias: En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesorias, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 6 bis.1 precedente una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesorias, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesorias en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.

6. Otras reglas: en aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe

menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 3 de este artículo.

1.20. Informe del Consejo sobre la suficiencia del capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad, en reunión celebrada el día 22 de junio de 2016, emitió un informe en el que confirmaba que, después de efectuado el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil.

1.21. Informe del Consejo sobre la estructura organizativa de la Compañía

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno de la información financiera que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 7/2016, de 5 de febrero, sobre información a suministrar por SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

1.22. Reglamento Interno de Conducta

El Consejo de Administración de la Sociedad, en reunión celebrada el día 22 de junio de 2016, aprobó el reglamento interno de conducta de la Sociedad en materias relativas a los mercados de valores (el "**Reglamento Interno de Conducta**"). El mismo se ha publicado en la página web de la Sociedad (www.vitruviosocimi.com).

Tal y como se indica en el artículo 1 del Reglamento Interno de Conducta, el mismo ha sido dictado para fijar reglas en relación con:

- la gestión y control de la información privilegiada;
- la comunicación de la información relevante;
- la ejecución y comunicación por las personas afectadas de operaciones sobre valores de la Sociedad y, en su caso, su grupo; y
- la realización de operaciones de autocartera.

A la vista de lo anterior, se puede concluir que su contenido se ajusta a lo previsto en el artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores.

1.23. Factores de riesgo

1.23.1. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y a su exposición al tipo de interés

1.23.1.1 Nivel de endeudamiento

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad tiene una deuda financiera bruta de, 12.594 miles de euros (más 2.406 miles de euros no dispuestos) de los cuales, a la fecha del presente Documento Informativo 3.594 miles de euros vencen en octubre de 2019 (los 9.000 miles restantes tienen carencia hasta mayo de 2019 y vencen en 2031). En el caso de que la Compañía no generase caja suficiente o no consiguiese refinanciar la deuda podría generar dificultad en el cumplimiento del pago de la misma. El incumplimiento en el pago de la deuda o en los ratios financieros podría tener un efecto negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados y en la valoración de la Sociedad.

Señalar que Vitruvio tiene una limitación estatutaria relativa al nivel de apalancamiento de la Compañía, medido como porcentaje contra la valoración RICS de sus inmuebles en cartera. Este límite es del 33%.

1.23.1.2 Riesgo de subida de tipo de interés

La estructura de financiación actual de Vitruvio devenga un interés compuesto por un tipo fijo más una parte indexada a un índice variable (Euribor). En el caso de que los tipos de interés incrementen con respecto a los actuales, la generación de resultados podría verse afectada negativamente.

1.23.2. Riesgos fiscales

1.23.1.1 Cualquier cambio en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal de SOCIMIs) podría afectar de manera negativa a la Sociedad - aplicación del gravamen especial

La Sociedad optó por el régimen fiscal especial de SOCIMIs el 10 de julio de 2014 y notificó dicha opción a las autoridades tributarias el 23 de septiembre del mismo año, por lo que tributará en el IS al 0% por los ingresos derivados de su actividad en los términos detallados en el apartado fiscal siempre que cumpla los requisitos de dicho régimen. Por ello, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMIs o en relación con la legislación fiscal en general, en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro o en el cuál los accionistas de la Sociedad sean residentes, incluyendo pero no limitado a (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) al incremento de los tipos impositivos en España o en cualquier otro país de los ya existentes, podrían tener un efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

1.23.1.2 Aplicación del gravamen especial

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

En particular, respecto esta cuestión de la tributación mínima del socio, existe una reciente doctrina emitida por la Dirección General de Tributos según la cual deberá tenerse en cuenta la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del accionista.

Finalmente, a la hora de valorar esa tributación mínima, tratándose de accionistas no residentes fiscales en España debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el accionista no residente fiscal en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

No obstante cuanto antecede, los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización de los Socios Cualificados a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMIs tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de Socios Cualificados. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago realizado a los Socios Cualificados que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad.

1.23.1.3 Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMIs

La Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- (i) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.

- (ii) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- (iii) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- (iv) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs.
- (v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs implicará que no se pueda optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

La pérdida del régimen fiscal especial y la consiguiente tributación por el régimen general del IS en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

1.23.3. Riesgos operativos y de valoración

1.23.3.1 Potencial conflicto de interés como consecuencia de que miembros del Consejo de Administración de la Sociedad es a su vez accionista de la Compañía encargada de la gestión de los activos

Tal y como se describe en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo, la Sociedad firmó con “AM7” un contrato de gestión. Los administradores solidarios de la sociedad Gestora (“AM7”), Joaquín López-Chicheri Morales, Sergio Olivares Requena y Pablo Uriarte Pérez-Moreiras, son a su vez miembros del Consejo de Administración de Vitruvio, por lo que, en determinadas circunstancias podrían anteponerse sus intereses como proveedores de servicios o viceversa.

No obstante, los servicios prestados por “AM7” han sido delimitados contractualmente y a su vez, “AM7” ha manifestado su predisposición para gestionar el activo de manera independiente. El contrato ha sido sometido a la aprobación de la Junta General del 11 de noviembre de 2015

que lo aprobó por el 82,65% y elevado a público mediante escritura otorgada ante el notario Don Francisco Javier Piera Rodríguez, con fecha 26 de noviembre de 2015, bajo el número 4.534 de su protocolo.

1.23.3.2 Riesgos asociados al marco regulatorio que afectan al negocio de Vitruvio

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias, o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Por otra parte, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, estas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas y/o con la imposición de determinadas obligaciones impuestas por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones.

1.23.3.3 Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales

La Sociedad podrá verse afectada por reclamaciones judiciales y extrajudiciales relacionadas con los materiales utilizados en la construcción, rehabilitación o reformas, incluyendo los posibles defectos de los inmuebles que se deriven de actuaciones y omisiones de terceros contratados por la Sociedad, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción. Asimismo, la Sociedad también puede verse afectada por impagos de sus arrendatarios así como por otros actos realizados por éstos.

Los activos inmobiliarios de la Sociedad están expuestos al riesgo genérico de daños que se pueda producir por incendios, inundaciones u otras causas, daños que pueden no estar cubiertos, en su totalidad o en modo alguno, por los seguros que tiene contratados el gestor de los activos, “AM7” Proyectos. Asimismo, la Sociedad podría incurrir en responsabilidad frente a terceros, como consecuencia de accidentes producidos en los activos de que la Sociedad es propietaria. Si se produjeran daños no asegurados o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, o un incremento del coste financiero de los seguros, la Sociedad experimentaría

una pérdida en relación con la inversión realizada en los activos afectados, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo.

1.23.3.4 *Concentración geográfica*

Los activos que la Sociedad posee en Madrid representan prácticamente el 100% del total de su cartera de inmuebles. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dicho Ayuntamiento o Comunidad Autónoma o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

1.23.3.5 *Riesgo de daños de los inmuebles*

Los inmuebles de la Sociedad están expuestos a daños procedentes de posibles incendios, inundaciones, accidentes u otros desastres naturales. Si alguno de estos daños no estuviese asegurado o supusiese un importe mayor a la cobertura contratada, la Sociedad tendría que hacer frente a los mismos además de a la pérdida relacionada con la inversión realizada y los ingresos previstos, con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Asimismo, como consecuencia del ejercicio de la actividad patrimonialista por la Sociedad, existe el riesgo de que se formulen reclamaciones en contra de la Sociedad por posibles defectos en las características técnicas y en los materiales de construcción de los inmuebles alquilados.

Finalmente, la Sociedad podría incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de daños producidos en cualquiera

1.23.3.6 *Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia*

A la hora de valorar el activo inmobiliario Grant Thornton ha sumido hipótesis relativas al grado de ocupación de los activos propiedad de la Sociedad. También se han considerados hipótesis relativas a la futura actualización de rentas, a la rentabilidad de salida o a la tasa de descuento empleada, con los que un potencial inversor puede no estar de acuerdo. En caso de que dichos elementos subjetivos asociados a la interpretación del mercado inmobiliario que hace Grant Thornton evolucionaran negativamente, la valoración del activo sería menor, y consecuentemente podría verse afectada la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

1.23.3.7 *Riesgo asociado a valoraciones futuras*

La Sociedad, por medio de expertos independientes, realizará valoraciones sobre la totalidad de sus activos. Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tendrán en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, ya sea como consecuencia del transcurso del tiempo, por cambios en la operativa de

los activos, por cambios en las circunstancias de mercado o por cualquier otro factor, implicaría la necesidad de reconsiderar dichas valoraciones.

Por otra parte, el valor de mercado de los inmuebles, terrenos, suelos en desarrollo y bienes inmuebles de cualquier clase que se analizan en los informes de dichos expertos, podría sufrir descensos por causas no controlables por la Sociedad, como por ejemplo, la variación de la rentabilidad esperada debida a un incremento en los tipos de interés o los cambios normativos.

1.23.4. Riesgos asociados al sector inmobiliario

1.23.4.1 La competencia a través de otros inmuebles (principalmente oficinas y locales comerciales) localizados en la misma zona podrían tener un efecto adverso en el negocio, la situación y los resultados de operaciones financieras de la Sociedad.

La Sociedad se enfrenta a la competencia de otros locales comerciales y de oficinas en Madrid (tanto en el centro de la ciudad como en el extrarradio), lo que puede dar lugar a: (i) un exceso de oferta de locales, tanto comerciales como de oficinas, (ii) un descenso de los precios de los locales comerciales y de las oficinas, y (iii) dificultad en la consecución de las rentas esperadas de las propiedades existentes debido a un exceso de oferta de espacio.

1.23.4.2 Los arrendatarios minoristas, que proporcionan una parte importante de los ingresos de alquiler de la Sociedad, están expuestos a la disminución de los ingresos en periodos de incertidumbre económica

Los ingresos de la Sociedad proceden de arrendatarios minoristas o empresas de menor prestigio cuyos ingresos podrían estar expuestos a una disminución en periodos de incertidumbre económica.

En el caso de que algún arrendatario importante o de que múltiples arrendatarios atravesasen situaciones financieras tales como un nivel de endeudamiento excesivo, una disminución en sus ingresos o decidieran el cierre del local por parte de las matrices de los arrendatarios, el resultado, la situación financiera y la valoración de la Sociedad podrían verse afectados de forma negativa.

1.23.4.3 Carácter cíclico del sector

El sector inmobiliario es muy sensible al entorno económico-financiero existente. Los ingresos de la Sociedad así como la valoración de los activos, dependen en gran medida, de la oferta y la demanda de inmuebles, la inflación, los tipos de interés, el consumo, la tasa de crecimiento económico, o la legislación.

La Sociedad realiza anualmente una valoración independiente de sus activos, debiendo, registrar un deterioro de valor, en caso de que se produjese, con su consiguiente impacto en el resultado, la situación financiera, o valoración de la Sociedad.

1.23.4.4 La Sociedad se enfrenta a los riesgos inherentes relacionados con la inversión inmobiliaria y las actividades de desarrollo.

Los ingresos obtenidos por los inmuebles tienen asociados una serie de riesgos, entre otros:

- a) los aumentos en las tasas de negocio, gastos de personal y costes de energía;
- b) la necesidad periódica de renovar, reparar y re-alquilar los inmuebles;
- c) la capacidad para cobrar alquiler y cargos por servicios por parte de los inquilinos en un tiempo razonable;
- d) los retrasos en la recepción de alquiler, la terminación del contrato de arrendamiento de un inquilino o el fracaso de un inquilino a desalojar un local, lo que podrían dificultar o retrasar la venta o re-arrendamiento del mismo; y
- e) la capacidad para obtener los servicios de mantenimiento o de seguros adecuados en términos comerciales y en las primas aceptables.

La materialización de cualquiera de los riesgos aquí referidos podría tener un impacto negativo en el resultado, la situación financiera y valoración de la Sociedad.

1.23.4.5 Grado de liquidez de las inversiones

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser más ilíquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que la Sociedad quisiera desinvertir una porción de su inmueble, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo.

1.23.4.6 Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivados del contrato de alquiler y a la solvencia y liquidez de los clientes

Si los arrendatarios atravesaran circunstancias financieras desfavorables que les impidieran atender a sus compromisos de pago debidamente o se produjesen retrasos en el pago de los arrendamientos, la situación financiera y de tesorería de la Sociedad podría verse afectada negativamente.

1.23.4.7 Riesgos asociados a la valoración

La Sociedad, por medio de expertos independientes, realizará valoraciones sobre la totalidad de sus activos. Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tendrán en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, ya sea como consecuencia del transcurso del tiempo, por cambios en la operativa de los activos, por cambios en las circunstancias de mercado o por cualquier otro factor, implicaría la necesidad de reconsiderar dichas valoraciones.

Por otra parte, el valor de mercado de los inmuebles, terrenos, suelos en desarrollo y bienes inmuebles de cualquier clase que se analizan en los informes de dichos expertos, podría sufrir descensos por causas no controlables por la Sociedad, como por ejemplo, la variación de la rentabilidad esperada debida a un incremento en los tipos de interés o los cambios normativos.

1.23.4.8 Riesgos derivados de la posible oscilación en la demanda para el inmueble y su consecuente disminución en los precios de alquiler

En el caso de que los arrendatarios no decidiesen renovar sus contratos en la fecha de vencimiento de los mismos, la Sociedad podría tener dificultades en encontrar nuevos inquilinos, por lo que la situación financiera y patrimonial así como el valor de los activos podría decrecer.

1.23.5 Riesgos ligados a las acciones

1.23.5.1 Riesgo de falta de liquidez

Las acciones de la Sociedad nunca han sido objeto de negociación en ningún mercado multilateral por lo que no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones ni de su nivel de liquidez. Los potenciales inversores deben tener en cuenta que el valor de su inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir.

1.23.5.2 Evolución de la cotización

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración de este Documento Informativo una elevada volatilidad fruto de la coyuntura que atraviesa la economía, lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

1.23.6 Otros Riesgos

1.23.6.1 Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe un riesgo de que la Sociedad genere beneficios pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, la Sociedad podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

2 INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

2.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para su incorporación

Con fecha 12 de mayo de 2016, Vitruvio, mediante decisión adoptada en la Junta de Accionistas, aprobó la solicitud de la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el MAB, segmento para SOCIMI (MAB-SOCIMI).

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Vitruvio está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 30.498.830 euros, representado por 3.049.883 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, todas ellas de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, numeradas correlativamente de la 1 a 3.049.883 ambas inclusive, representadas mediante anotaciones en cuenta nominativas.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas existentes a fecha del presente Documento Informativo en relación con el segmento MAB-SOCIMI, y a cualesquiera otras que puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI, y especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

2.2 Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

En el momento de incorporación al MAB la Sociedad cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular 6/2016 dado que existen 117 accionistas, con porcentajes inferiores al 5%, que poseen 2.173.676 acciones (71,27% del total) cuyo valor estimado, en base al precio de referencia fijado es de 27.453 miles de euros y, por tanto, superior a los 2.000 miles de euros establecidos por dicha Circular.

2.3 Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (cuyo régimen ha quedado descrito en el apartado 1.6.3 anterior), el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y el Real Decreto Legislativo 4/2015, del 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€). Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos. En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los vigentes Estatutos Sociales o en la normativa aplicable (Ley de Sociedades de Capital y la normativa de SOCIMIs):

Derecho al dividendo:

Todas las acciones de la Sociedad tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones.

La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMIs en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 1.6.3 anterior.

Derecho de asistencia y voto:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de accionistas y de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de accionistas, el artículo 17 de los Estatutos Sociales establece que podrán asistir a la Junta General de accionistas los titulares de acciones que representen al menos el 1 por mil del capital social vigente en el momento de celebración de la Junta General correspondiente, siempre que las tengan inscritas a su nombre en el Registro de anotaciones en cuenta, con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta General de Accionistas. Esta circunstancia deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad. Las tarjetas de asistencias podrán ser utilizadas por los accionistas como documentos de otorgamiento de representación para la Junta de que se trate.

Todo accionista con derecho de asistencia a la Junta General de Accionistas podrá exigir la entrega de la correspondiente tarjeta de asistencia antes de la celebración de la Junta General de Accionistas.

Para el ejercicio del derecho de asistencia a las Juntas y el de voto será lícita la agrupación de acciones. La agrupación deberá llevarse a cabo con carácter especial para cada Junta, y constar por cualquier medio escrito.

Se permite el fraccionamiento del voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas pero actúen por cuenta de clientes distintos puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de estos.

Derecho de voto y representación:

Cada acción confiere el derecho a emitir un voto. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por otra persona, aunque esta no sea accionista.

Los Estatutos Sociales prevén la posibilidad de votar en las Juntas Generales de accionistas de la Sociedad por medios de comunicación a distancia, en las condiciones previstas en los propios Estatutos Sociales.

Derecho de suscripción preferente:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

Derecho de información:

Las acciones representativas del capital de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

2.4 En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de la acciones estatutaria compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI

La transmisibilidad de las acciones queda regulada en el artículo 8 de los Estatutos de la siguiente manera:

“Libre transmisibilidad de las acciones:

Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo por consiguiente las prestaciones accesorias reguladas en el artículo 6 bisº anterior) tanto por actos inter vivos como mortis causa. El mismo régimen es aplicable a los derechos económicos

que derivan de las acciones, incluidos el derecho de suscripción preferente y el de asignación gratuita.

Transmisiones en caso de cambio de control:

No obstante lo anterior, la persona (sea o no sea accionista) que vaya a adquirir una participación accionarial que le permita ser titular de un porcentaje superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, debe razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.”

2.5 Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

No existen o el consejo no tiene constancia de los mismos. Hay una previsión estatutaria que obliga a los socios a comunicar la existencia de tales pactos. (Artículo 10.2 de los Estatutos)

“Pactos parasociales

Asimismo, los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días naturales a contar, desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad, de estar incorporada al MAB, dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del MAB.”

No obstante, hay un compromiso con algunos socios de Apartamentos Redondo, S.A. (sociedad absorbida en julio 2015) de monetización de parte de las acciones recibidas en el canje. Este compromiso está reflejado en una opción de venta del 30% de sus acciones por un plazo de dos años con la propia sociedad emisora, 4 de los 5 socios titulares de la opción han manifestado su renuncia.

2.6 Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

De conformidad con el artículo Segundo de la Circular del MAB 6/2016, 13 accionistas de la Sociedad (todos los accionistas con porcentajes de participación superiores al 3% y adicionalmente cinco accionistas con participaciones inferiores al 3%. En conjunto, el porcentaje de participación de los accionistas que han firmado el contrato de lock up asciende a un 49,10%) han adquirido el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro de los doce meses siguientes a la incorporación de Vitruvio en el MAB. De conformidad con el artículo Primero, se exceptúan de este compromiso aquellas acciones que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez.

2.7 Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad

Desde la constitución de la Sociedad los apartados de los Estatutos Sociales relativos a la transmisión de las acciones, participaciones significativas, pactos parasociales y exclusión de negociación fueron redactados conforme a las exigencias requeridas por la normativa del MAB (relativa a las SOCIMI). No obstante, con fecha 12 de mayo de 2016, la Junta General de Accionistas de la Sociedad adoptó las decisiones necesarias para adaptar los Estatutos Sociales en el apartado relativo a la “exclusión de negociación de las acciones” a las exigencias requeridas por la nueva normativa del MAB (en particular, por la regulación del MAB relativa a las SOCIMIS).

La redacción de los Estatutos Sociales relativa a estos apartados es la siguiente:

- a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad (conforme a la redacción del artículo 8 de los Estatutos Sociales cuyo texto ha quedado transcrito literalmente en el apartado 2.4 anterior).

“Transmisión de las acciones:

Libre transmisibilidad de las acciones: queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente las prestaciones accesorias reguladas en el artículo 6 bis anterior) tanto por actos inter vivos como mortis causa. El mismo régimen es aplicable a los derechos económicos que derivan de las acciones, incluidos el derecho de suscripción preferente y el de asignación gratuita.

Transmisiones en el caso de cambio de control: no obstante lo anterior, la persona que vaya a adquirir una participación accionarial que le permita ser titular de un porcentaje superior al 50 % del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50 % del capital, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.”

- b) La obligación de comunicación de participaciones significativas en la Sociedad conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1 de los Estatutos Sociales vigentes, cuya redacción literal es la siguiente:

“Participaciones Significativas:

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título, que determine que su participación total. Directa e indirecta, alcance, supere o descienda, respectivamente por encima o por debajo del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la obligación de la comunicación será obligatoria cuando la participación total, directa e indirecta, de dicho administrador o directivo alcance, supere o descienda respectivamente por encima o por debajo del 1% del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días naturales a contar, desde aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad, de estar incorporada en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del MAB.”

- c) La obligación de comunicación de pactos parasociales suscritos entre accionistas de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.2 de los Estatutos Sociales vigentes, cuya redacción literal es la siguiente:

“Pactos Parasociales:

Asimismo, los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días naturales a contar, desde aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad, de estar incorporada en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del MAB.”

- d) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación de la Sociedad en el, MAB, conforme a los artículos 2.3 y 11 de los Estatutos Sociales vigentes, cuya transcripción literal es la siguiente:

“Exclusión de negociación:

Artículo 2.3: Obligación de la Sociedad, en caso de adoptar un acuerdo de exclusión de negociación del Mercado que no esté respaldado por la totalidad de los accionistas, de ofrecer a los accionistas que no hayan votado a favor de la medida de la adquisición de sus acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación. La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado”

Artículo 11: Si estando la Sociedad incorporada al MAB la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en el MAB de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hayan votado a favor del acuerdo de exclusión, la adquisición de sus acciones al precio que resulte conforme a lo previsto en la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

2.8 Descripción del funcionamiento de la Junta General

La Junta General de accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales.

- a) “Clases de Juntas Generales (Artículo 14 de los Estatutos)

Las Juntas Generales de Accionistas podrán ser Ordinarias y Extraordinarias.

La Junta General Ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para, en su caso, aprobar la gestión social, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. La Junta General de Accionistas Ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.

La Junta General de Accionistas convocada como Ordinaria podrá, además, deliberar y decidir sobre cualquier otro asunto de su competencia incluido en la convocatoria, siempre que concurran los demás requisitos legales.

Tendrá la consideración de Junta General Extraordinaria cualquier otra que no sea la prevista en el apartado anterior.

b) Convocatoria (Artículo 15 de los Estatutos)

Toda Junta General deberá ser convocada, en los plazos preceptivos, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web de la sociedad. De no tener la sociedad página web, la convocatoria se publicará en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que este situado el domicilio social.

El anuncio de convocatoria expresará el nombre de la sociedad, la fecha y hora de la reunión, el lugar de celebración, así como los asuntos a tratar, y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria; y demás cuestiones que, en su caso deban ser incluidas en ese anuncio de acuerdo con la normativa aplicable y con el Reglamento de la Junta General. Asimismo podrá hacerse constar la fecha en la que si procediere, se reunirá la Junta en segunda convocatoria, debiendo mediar al menos un plazo de veinticuatro horas entre la primera y la segunda reunión.

Si la Junta General, debidamente convocada, no pudiera celebrarse en primera convocatoria ni se hubiere previsto en el anuncio la fecha de la segunda, la celebración de ésta deberá ser anunciada, con el mismo orden del día y los mismos requisitos de publicidad que la primera dentro de los quince días siguientes a la fecha de la junta no celebrada y con al menos diez días de antelación a la fecha fijada para la reunión.

Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la junta general de accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria.

El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la junta.

Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio del cumplimiento de los específicos requisitos legalmente fijados para la convocatoria de la Junta por razón de los asuntos a tratar o de otras circunstancias, así como lo establecido en el Reglamento de la Junta General.

No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, la Junta General quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión.

c) Constitución (Artículo 16 de los Estatutos)

La Junta General, ordinaria o extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren los accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto; y en segunda convocatoria, quedará válidamente constituida cuando concurren accionistas presentes o representados que posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto.

No obstante lo anterior, para que la Junta General, Ordinaria o Extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento del capital social por encima de la cifra de 50 millones de euros, la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, el nombramiento de consejeros así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta y cinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto; y en segunda convocatoria, será necesaria la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el treinta y cinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto.

Lo dispuesto se entiende sin perjuicio del respeto a las mayorías legales exigidas por la normativa en cada momento aplicable.

d) Asistencia y representación (Artículo 17 de los Estatutos)

Podrán asistir a las Juntas Generales los accionistas titulares de acciones que representen como mínimo el 1 por mil del capital social vigente en el momento de celebración de la Junta General correspondiente, siempre que las tengas inscritas a su nombre en el Registro de anotaciones en cuenta, con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta General de Accionistas. Esta circunstancia deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad. Las tarjetas de asistencias podrán ser utilizadas por los accionistas como documentos de otorgamiento de representación para la Junta de que se trate.

Todo accionista con derecho de asistencia a la Junta General de Accionistas podrá exigir la entrega de la correspondiente tarjeta de asistencia antes de la celebración de la Junta General de Accionistas.

Para el ejercicio del derecho de asistencia a las Juntas y el de voto será lícita la agrupación de acciones. La agrupación deberá llevarse a cabo con carácter especial para cada Junta, y constar por cualquier medio escrito.

Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales.

El Presidente del Consejo de Administración podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente, si bien la Junta podrá revocar dicha autorización.

En materia de representación se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable en cada momento a la Sociedad y a lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.

e) Mesa de la junta y acta (Artículo 18 de los Estatutos)

El Presidente del Consejo de Administración y, en su ausencia, el Vicepresidente, si se hubiera nombrado, actuará de Presidente en todas las Juntas Generales de Accionistas. El Secretario del Consejo y, en su ausencia, el Vice-Secretario, si se hubiera nombrado, actuará de Secretario de la Junta General. En ausencia de ambos, el Presidente designará un accionista presente para que actúe como Secretario.

A falta de los anteriores serán Presidente y Secretario en la Junta General de Accionistas en cuestión aquellos accionistas que elijan los asistentes a la reunión.

El Acta de la Junta podrá ser aprobada por la propia Junta General de Accionistas a continuación de haberse celebrado ésta, y, en su defecto, dentro del plazo de quince días, por el Presidente y dos Interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría.

El Acta aprobada en cualquiera de estas dos formas tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación.

f) Adopción de acuerdos (Artículo 19 de los Estatutos)

La Junta General de Accionistas adoptará sus acuerdos con el voto favorable de al menos la mitad de las acciones con derecho de voto presentes o representadas en la Junta General de Accionistas, salvo en los supuestos en los que la Ley o los Estatutos Sociales exijan una mayoría superior. Se entenderá que vota a favor de las propuestas de acuerdo todo accionista, presente o representado, que no manifieste expresamente su abstención, voto en blanco o voto en contra, quedando acreditada la aprobación con la simple constatación de los votos en contra, en blanco o abstenciones que hubiere.

Para el cómputo de votos se entenderá que cada acción presente o presentada en la Junta General de Accionistas dará derecho a un voto.

“Por contraposición a lo anterior, se exigirá una mayoría de dos tercios de las acciones con derecho a voto presentes o representadas en la Junta General de Accionistas para la adopción de acuerdos consistentes en el aumento del capital social por encima de la cifra de 50 millones de euros, la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, el nombramiento de consejeros así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio al extranjero.

Cuando el acuerdo consista en el nombramiento de consejeros, se exigirá una mayoría de al menos el 75% de las acciones con derecho a voto, presentes o representadas, en la junta General de Accionistas.”

Ningún accionista podrá emitir un número de votos superior a los que correspondan a acciones que representen un porcentaje del diez por ciento (10%) del capital social, aun cuando el número de acciones de que sea titular exceda de dicho porcentaje de capital social.

Esta limitación no afecta a los votos correspondientes a las acciones respecto de las cuales un accionista ostenta la representación, si bien, en relación con el número de votos correspondientes a las acciones de cada accionista representado, será también de aplicación la limitación antes establecida.

La limitación establecida en el apartado anterior será también de aplicación al número de votos que, como máximo, podrán emitir, sea conjuntamente, sea por separado, dos o más entidades o sociedades accionistas pertenecientes a un mismo grupo.

Dicha limitación será igualmente aplicable al número de votos que podrán emitir, sea conjuntamente o por separado, una persona física y la entidad, entidades o sociedades controladas por dicha persona física.

Se entenderá que existe grupo cuando concurren las circunstancias establecidas en la legislación para considerar que existe grupo de sociedad y, asimismo, se entenderá que una persona física controla una o varias entidades cuando, en las relaciones entre esa persona física y la sociedad o sociedades de referencia, se dé alguna de las circunstancias de control que la normativa exige de una entidad dominante respecto de sus entidades dominadas.

Asimismo y a los efectos del presente artículo, se equipará a la relación de control, la relación de cualquier accionista persona física o jurídica con personas o entidades interpuestas, fiduciarias o equivalentes que sean a su vez accionistas de la sociedad, así como con fondos, instituciones de inversión o entidades similares que sean también accionistas de la Sociedad, o con otros accionistas a través de acuerdos de sindicación de votos, cuando el ejercicio del derecho de voto de las acciones titularidad de estas personas o entidades esté determinado directa o indirectamente por el accionista en cuestión.

El Presidente del Consejo de Administración podrá requerir a cualquier accionista en los días anteriores a la fecha de celebración de la Junta General de Accionistas en primera convocatoria, a efectos de que comunique en el plazo máximo de 48 horas a la Sociedad a través de su Presidente, las acciones de que sea directamente titular y aquellas titularidades de otras personas o entidades controladas directa o indirectamente por el accionista en cuestión, pudiendo el Presidente hacer en la Junta General las observaciones que considere pertinentes en el momento de constitución de la Junta para garantizar el cumplimiento de estos Estatutos en relación con el ejercicio del derecho de voto por los accionistas.

Las acciones que pertenezcan a un mismo titular, a un grupo de entidades o a una persona física o jurídica y a las entidades que dicha persona física o jurídica controla serán computables íntegramente entre las acciones concurrentes a la Junta para obtener el quórum de capital

necesario para la válida constitución pero en el momento de las votaciones se aplicará a las mismas el límite del número de votos del 10% establecido en el presente artículo.

Las acciones que, por aplicación de lo dispuesto en los apartados precedentes, queden privadas del derecho de voto, se deducirán de las acciones asistentes a la Junta General de Accionistas a los efectos de determinar el número de acciones sobre el que se computarán las mayorías necesarias para la adopción de los acuerdos que se sometan a la Junta General de Accionistas.

g) Voto y otorgamiento de representación a distancia (Artículo 20 de los Estatutos)

Los accionistas con derecho de asistencia y voto, podrán emitir su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día, por correo mediante comunicación electrónica, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Junta General y en las normas complementarias y de desarrollo del Reglamento, que establezca en Consejo de Administración.

El Consejo de Administración, a partir de las bases técnicas y jurídicas que lo hagan posible y garanticen debidamente la identidad del sujeto que ejerce su derecho de voto, queda facultado para desarrollar y complementar la regulación que se prevea en el Reglamento de la Junta General. En este sentido, el Consejo de Administración, una vez que por las distintas entidades relacionadas con la custodia de valores cotizados u otras entidades relacionadas con el funcionamiento del mercado de valores, se haya desarrollado un sistema de emisión de voto por medio de comunicación a distancia que garantice plenamente la identidad del sujeto que ejerce su derecho de voto así como su condición de accionista de la Sociedad, acordará el momento concreto a partir del cual los accionista podrán emitir su voto en Junta General por medios de comunicación a distancia.

La regulación, así como cualquier modificación de la misma, que en desarrollo y complemento del Reglamento de la Junta General adopte el Consejo de Administración al amparo de lo dispuesto en el presente precepto estatutario, y la determinación por el Consejo de Administración del momento a partir del cual los accionistas podrán emitir su voto en Junta General por medios de comunicación a distancia, se publicará en la página web de la Sociedad. Los accionistas con derecho de asistencia que emitan su voto a distancia conforme a lo previsto en el presente artículo, se entenderán como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de Accionista de que se trate.

Lo previsto anteriormente será igualmente de aplicación al otorgamiento de representación por el accionista para la Junta General de Accionistas mediante comunicación electrónica o por cualquier otro medio de comunicación a distancia.

La asistencia personal a la Junta General de Accionistas tendrá el efecto de revocar el voto emitido mediante correspondencia postal o electrónica. Asimismo, la asistencia personal a la Junta General del accionista representado tendrá el efecto de revocar la representación

otorgada mediante correspondencia electrónica o por cualquier otro medio de comunicación a distancia previsto en el Reglamento de la Junta General.”

Por último, destacar que la Sociedad dispone de un Reglamento de la Junta de Accionistas, el cual se encuentra disponible en la página web de la Sociedad (www.vitruviosocimi.com).

2.9 Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 24 de junio de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad ha formalizado un contrato de liquidez (en adelante, el “**Contrato de Liquidez**”) con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Sociedad de Valores, S.A. (en adelante, el “**Proveedor de Liquidez**”).

En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2010, de 4 de enero, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión a través del MAB (en adelante, “**Circular 7/2010**”) y su normativa de desarrollo.

“El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la propia línea de tendencia del mercado.

El contrato de liquidez prohíbe que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de Vitruvio instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquélla precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.”

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el MAB de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de los horarios de negociación previstos para esta Sociedad atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales tal y como éstas se definen en la Circular 7/2010.

Vitruvio se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 300 miles de euros en efectivo y una cantidad de 23.753 acciones equivalente a 300.000,39 euros, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el presente Contrato respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que, Vitruvio no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del MAB.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de 60 días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB.

3 OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica

4 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

4.1 Información relativa al Asesor Registrado incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 6/2016, que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMIs, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 23 de noviembre de 2015 a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular 8/2016

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establecía en la Circular del MAB 10/2010, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Sociedad de Valores, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Proveedor de Liquidez y Entidad Agente.

4.2 En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor

Grant Thornton Advisory, S.L.P ha emitido un informe con fecha 3 de junio de 2016 de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015. Dicho informe de valoración se adjunta como Anexo VI del presente Documento Informativo.

Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. ha emitido un informe de valoración con fecha 30 de abril de 2016 de los activos propiedad de la Sociedad. Un resumen de dicho informe se adjunta en el Anexo VI del presente Documento Informativo.

4.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Vitruvio en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

- (i) El despacho de abogados Arcania Legal, Tax & Corporate, S.L., con N.I.F. B83815134 y domicilio en la calle Claudio Coello, 50 5º 28001 de Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal.
- (ii) Capital Auditors & Consultants, S.L. como auditor independiente para los estados financieros que a continuación se enuncian:
 - a. las cuentas anuales abreviadas de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo comprendido entre el 3 de junio de 2014 y el 31 de diciembre de 2014 y el ejercicio anual cerrado a 31 de diciembre de 2015.
 - b. las cuentas anuales abreviadas de Brumana, S.A. correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2015.
 - c. la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada a 31 de diciembre de 2015 formada por las cuentas de pérdidas y ganancias individuales de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. y de Brumana, S.A. homogeneizadas y tras las eliminaciones correspondientes.

**ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el
régimen de SOCIMIs**



**ADMINISTRACION TRIBUTARIA DE
MARIA DE MOLINA
SECCION SOCIEDADES**

REF: OPCION REGIMEN FISCAL ESPECIAL DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS DE
INVERSIONES EN EL MERCADO INMOBILIARIO

D. Ignacio Uriarte Pérez-Moreiras, con nº de Identificación Fiscal, NIF 07.493.277-S, actuando en nombre y representación, como Consejero Delegado, de la sociedad "7 VITRUBIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A.," con número de Identificación fiscal CIF A-87028932, domicilio en la calle Goya 15, 1º de Madrid, y constituida el pasado 3 de junio de 2014 en Madrid, estando debidamente inscrita en el Registro Mercantil, ante esta Administración Tributaria,

DICE

PRIMERO.- Que el pasado día 10 de julio de 2014, la Junta General Extraordinaria de accionistas de la sociedad acordó, entre otros acuerdos, optar por aplicar el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "SOCIMI"), regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Dicho acuerdo fue elevado a público el pasado día 15 de julio de 2014 ante el notario de Madrid D. Antonio-Luis Reina Gutierrez bajo su protocolo número 6.394.

Se adjunta al presente escrito una copia de la escritura referida donde consta (en el acuerdo Duodécimo) el acuerdo de optar por el régimen especial de SOCIMI.

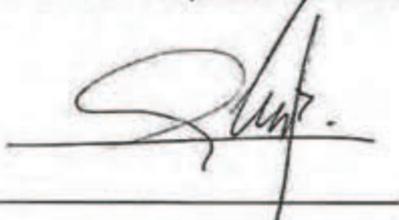
Que en virtud de lo establecido por el artículo 8 y disposición transitoria 1ª de dicha Ley, por la presente se viene a Comunicar a la Administración Tributaria la opción por aplicar dicho régimen, al cumplir los requisitos establecidos en dicha Ley para someterse al mismo.

Por todo lo anterior,

SOLICITA

Que se tenga por presentado en tiempo y forma este escrito junto con los documentos que se acompañan ante esta Administración tributaria, y se de por realizada la comunicación ante esta Administración tributaria de la opción por el régimen fiscal especial de las SOCIMI en virtud de lo establecido por la Ley 11/2009 de 26 de octubre que regula dicho régimen.

En Madrid a 23 de septiembre de 2014

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ignacio Uriarte', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

D. Ignacio Uriarte Pérez-Moreiras

ANEXO II Estados Financieros Anuales individuales e informe del auditor para el ejercicio 2015 de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIM, S.A.

Ejercicio 2.015

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE
DE LAS CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES

Capital Auditors & Consultants

Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales abreviadas

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

Responsabilidad del auditor

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

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

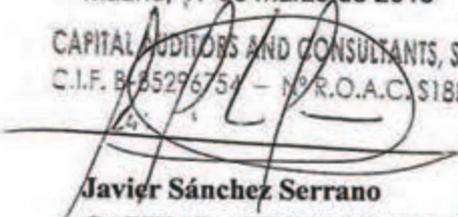
Capital Auditors & Consultants

Opinión

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

Madrid, 17 de marzo de 2016

CAPITAL AUDITORS AND CONSULTANTS, S.L.
C.I.F. B-85296754 - Nº R.O.A.C. S1886


Javier Sánchez Serrano

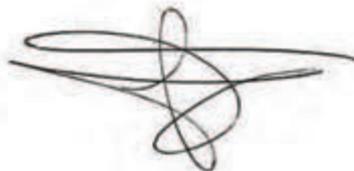
CAPITAL AUDITORS AND CONSULTANTS SL

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas

EJERCICIO 2015

(Junto con el Informe de Auditoría)

A complex, circular handwritten signature in black ink.A handwritten signature in black ink, consisting of several sharp, angular strokes.A handwritten signature in black ink, featuring a long horizontal stroke and a diagonal line crossing it.

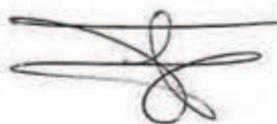
VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

Balance Abreviado
31 de diciembre de 2014 y 2015

(expresado en euros)

ACTIVO	NOTAS de la MEMORIA	31/12/2015	31/12/2014
A- ACTIVO NO CORRIENTE			
I. Inmovilizado intangible.		0,00	0,00
II. Inmovilizado material.	5	33.547,54	0,00
III. Inmovilizado inmobiliarias.	5	28.278.883,02	7.681.713,60
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	6	11.329.887,79	0,00
IV. Inversiones financieras a largo plazo.	6	87.182,97	39.157,42
VI. Activos por impuesto diferido.		0,00	0,00
VII. Deudores comerciales no corrientes.		0,00	0,00
B- ACTIVO CORRIENTE			
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.		0,00	0,00
II. Existencias.	6	4.071,57	2.969,33
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.		239.711,89	161.515,59
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		13.386,57	(943,94)
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicio a largo plazo		0,00	0,00
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicio a corto plazo	6	13.386,57	(943,94)
3. Otros deudores.	6 y 9	226.325,32	162.459,53
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	6	425.000,00	0,00
V. Inversiones financieras a corto plazo.	6	103,32	302.979,60
VI. Periodificaciones a corto plazo.		13.004,50	0,00
VII. Efectivo y otros activo líquidos equivalentes.		642.952,28	451.719,45
TOTAL ACTIVO (A+B)		41.054.344,88	8.640.054,99

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS de la MEMORIA	31/12/2015	31/12/2014
A- PATRIMONIO NETO			
A-1) Fondos propios.		34.638.562,17	8.424.020,07
I. Capital.	8	30.498.830,00	8.403.000,00
1. Capital escriturado.		30.498.830,00	8.403.000,00
II. Prima de emisión.		3.710.386,29	0,00
III. Reservas.		(101,98)	0,00
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).		0,00	0,00
V. Resultados de ejercicios anteriores.		0,00	0,00
VI. Otras aportaciones de socios.		0,00	0,00
VII. Resultado del ejercicio.	3	499.447,86	21.020,07
VIII. (Dividendo a cuenta).		(70.000,00)	0,00
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto.		0,00	0,00
A-2) Ajustes por cambios de valor.		0,00	0,00
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		0,00	0,00
B- PASIVO NO CORRIENTE			
I. Provisiones a largo plazo.		0,00	0,00
II. Deudas a largo plazo.		125.662,26	39.157,42
3. Otras deudas a largo plazo	7	125.662,26	39.157,42
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.		0,00	0,00
IV. Pasivos por impuesto diferido.		0,00	0,00
V. Periodificaciones a largo plazo.		0,00	0,00
VI. Acreedores comerciales no corrientes.		0,00	0,00
VII. Deuda con características especiales a largo plazo.		0,00	0,00
C- PASIVO CORRIENTE			
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		0,00	0,00
II. Provisiones a corto plazo.		0,00	0,00
III. Deudas a corto plazo.		5.964.841,32	0,00
1. Deudas con entidades de crédito.	7	5.997.781,58	0,00
3. Otras deudas a corto plazo.	7	(32.940,26)	0,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		325.279,13	176.877,50
1. Proveedores		298.615,10	25.652,48
b) Proveedores a corto plazo	7	298.615,10	25.652,48
2. Otros acreedores	7 y 9	26.664,03	151.225,02
VI. Periodificaciones a corto plazo.		0,00	0,00
VII. Deuda con características especiales a corto plazo		0,00	0,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		41.054.344,88	8.640.054,99





VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

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

	NOTAS de la MEMORIA	31/12/2015	31/12/2014
1. Importe neto de la cifra de negocios.		791.415,79	161.549,21
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.		0,00	0,00
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.		0,00	0,00
4. Aprovisionamientos.	10	0,00	0,00
5. Otros ingresos de explotación.		999,57	454,35
6. Gastos de personal.	10	(53.572,92)	(10.535,85)
7. Otros gastos de explotación.	10	(551.341,45)	(122.635,37)
8. Amortización del inmovilizado.	5	(88.699,73)	(7.812,27)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.		0,00	0,00
10. Excesos de provisiones.		0,00	0,00
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.		0,00	0,00
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio.		0,00	0,00
13. Otros resultados.	10	(12.131,30)	0,00
A) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		36.669,96	21.020,07
14. Ingresos financieros.		427.876,35	0,00
b) Otros ingresos financieros.	6	427.876,35	0,00
15. Gastos financieros.		(15.098,45)	0,00
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.		0,00	0,00
17. Diferencias de cambio		0,00	0,00
18. Deterioro y resultado de enajenaciones de instrumentos financieros.		0,00	0,00
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero.		0,00	0,00
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		412.777,90	0,00
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)		499.447,86	21.020,07
20. Impuesto sobre beneficios.		0,00	0,00
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+20)		499.447,86	21.020,07

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

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

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

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

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

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

Handwritten mark resembling a stylized 'S' or '3'.

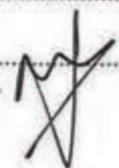
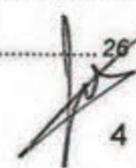
Handwritten signatures and scribbles at the bottom of the page.

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

MEMORIA ABREVIADA

ÍNDICE

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

   4

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

Impuestos sobre beneficios..... 26

Otros tributos:..... 26

10. Ingresos y Gastos 27

11. Operaciones con partes vinculadas 27

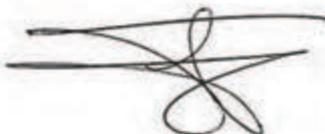
12. Otra información 28

13. Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero 28

14. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio. 29

15. Fusión ocurrida en el ejercicio 2015..... 29

16. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 30





VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

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

1. Actividad de la empresa

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

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

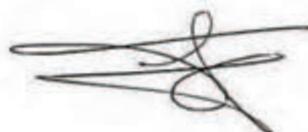
Con fecha 13 de agosto de 2015, se elevan a público los acuerdos alcanzados en la Junta de Accionistas celebrada el día 30 de julio de 2015, entre los cuales se aprobó el cambio de denominación al actual, siendo anteriormente 7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A y el cambio de domicilio social.

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

Constituye su objeto social:

- a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.
- b) Tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar de distribución de beneficios.
- c) Tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen de distribución de beneficios y de inversión a que se refiere el artículo 3 de la ley de SOCIMIS
- d) Tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de IIC.
- e) La realización de actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por ciento de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.

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



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

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

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

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

En la presente memoria de las cuentas anuales, se ha añadido un apartado, el número 15, denominado "Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009" ya que la Sociedad ha optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, según figura en escritura de fecha 15 de julio de 2014 donde se cambió la denominación, el objeto social y los estatutos para adaptarse a las exigencias de esta Ley.

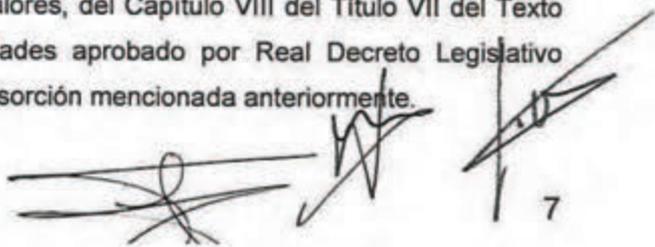
Operaciones societarias

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

Como consecuencia de la fusión, Apartamentos Redondo, S.A. se extingue y es absorbida por Vitruvio Proyectos e inversiones SOCIMI, S.A., ahora Vitruvio Real Estate, SOCIMI, S.A. que adquiere en bloque a título de sucesión universal, la totalidad del patrimonio de la Sociedad absorbida de conformidad con los balances de referencia para la fusión cerrados al día 31 de diciembre de 2014, quedando la sociedad absorbente plenamente subrogada en cuanto derechos y obligaciones procedan de las absorbidas sin reserva, excepción ni limitación conforme a la Ley. Todo ello según resulta del acuerdo de fusión y de lo previsto en los artículos 30 y siguientes de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles. La fusión tiene efectos contables desde el 7 de julio de 2015.

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

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



2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. Imagen fiel.

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

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

Las Cuentas Anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria, el 24 de marzo de 2015

2.2. Principios contables no obligatorios.

La Sociedad no ha empleado principios contables no obligatorios

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

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

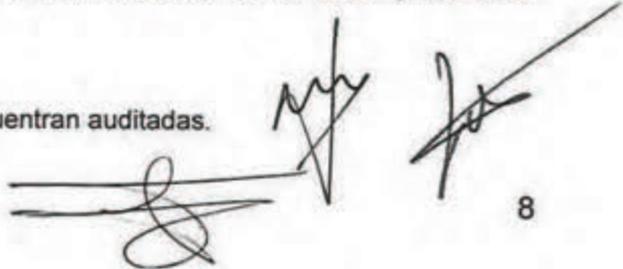
2.4. Comparación de la información.

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

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

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

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



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

2.5. Elementos recogidos en varias partidas.

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

2.6. Cambios de criterios contables.

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

2.7. Corrección de errores.

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

2.8. Importancia relativa

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

3. Aplicación de resultados

La propuesta de aplicación del resultado es la siguiente:

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

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

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

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



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

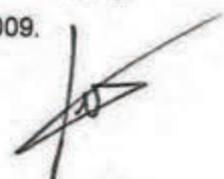
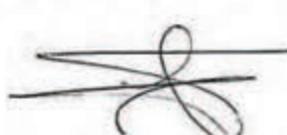
El estado contable provisional formulado por los Administradores que pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dicho dividendo es el siguiente:

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

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

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

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



4. Normas de registro y valoración

4.1. Inmovilizado material.

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

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

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

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

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

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

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

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

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

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

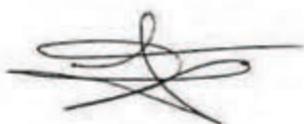
La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del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

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

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

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

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



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

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

4.2. Inversiones Inmobiliarias.

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

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

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

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

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

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

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

	%	Años
Construcciones	2%	50

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

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

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

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

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

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

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

4.3. Instrumentos financieros.

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

a) Activos financieros:

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

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
 - Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
 - Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
 - Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.
- b) Pasivos financieros:
- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
 - Deudas con entidades de crédito;
 - Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
 - Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
 - Deudas con características especiales, y
 - Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.
- c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas

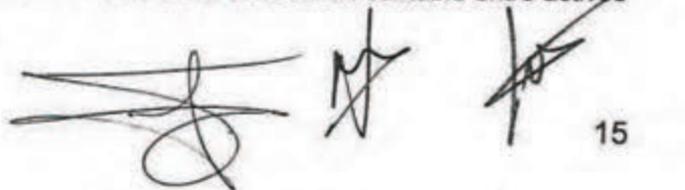
4.3.1. Inversiones financieras a largo y corto plazo

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

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

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

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



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

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

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

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

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo.

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros-

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

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

Baja de activos financieros-

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

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

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

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

4.3.2. Pasivos financieros

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

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

Fianzas entregadas

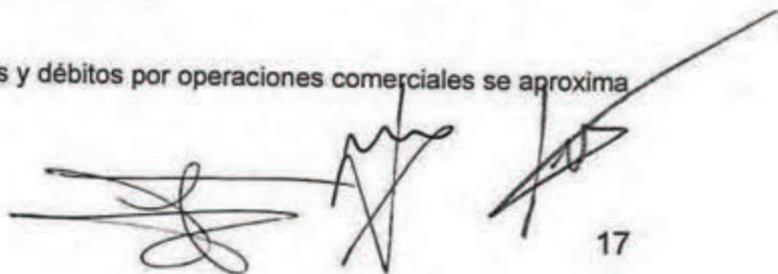
Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones, se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

Valor razonable

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

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

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



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

4.3.3. Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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

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

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

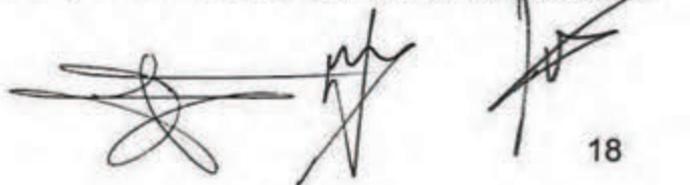
Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos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

4.4. Impuestos sobre beneficios.

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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



18

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

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

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

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

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

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

4.5. Ingresos y gastos.

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

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

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

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

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

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

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

4.6. Provisiones y contingencias.

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

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

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

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

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

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

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

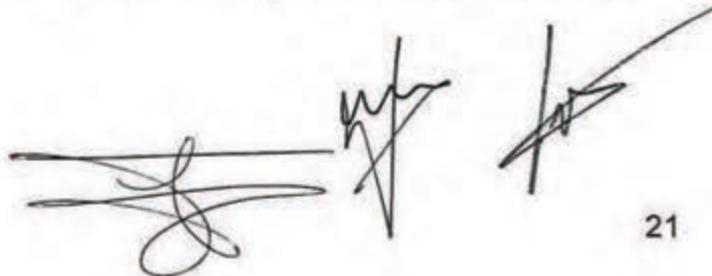
4.8. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

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

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

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

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



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

5. Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

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

6. Activos financieros

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

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

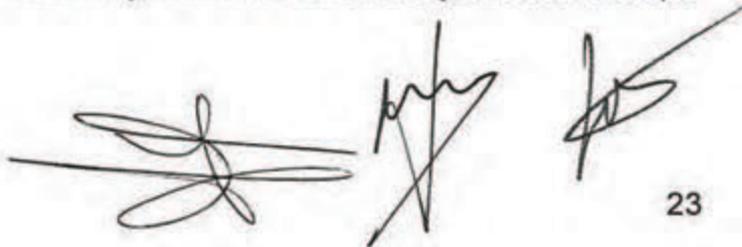
CATEGORÍAS	CLASES			
	Créditos, Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Préstamos y partidas a cobrar	87.182,97	39.157,42	87.182,97	39.157,42
TOTAL	87.182,97	39.157,42	87.182,97	39.157,42

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

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

b) Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

La información sobre empresas del grupo cuando estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades en el ejercicio se detalla en los siguientes cuadros:

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

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

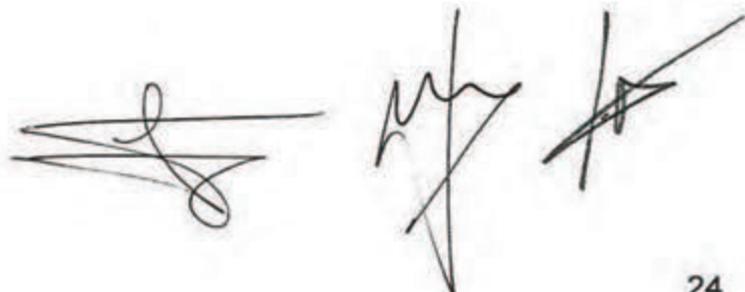
7. Pasivos financieros.

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

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

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

CATEGORÍAS		CLASES					
		Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		TOTAL	
		Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Débitos y partidas a pagar		5.997.781,58	0,00	206.800,14	25.652,48	6.264.581,72	25.652,48
TOTAL		5.997.781,58	0,00	206.800,14	25.652,48	6.264.581,72	25.652,48



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

Clasificación por vencimientos

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

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

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

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

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

8. Fondos propios

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

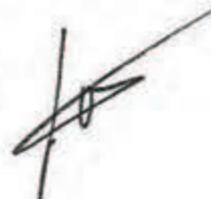
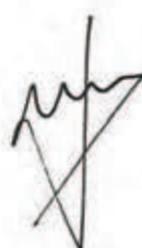
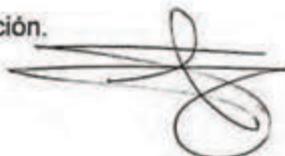
A fecha de cierre del ejercicio la sociedad tiene 120 accionistas.

Reservas

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

Prima de emisión

La Prima de emisión es de libre disposición.



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

9. Situación fiscal

Saldos con administraciones públicas

La composición de los saldos con Administraciones Públicas es:

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

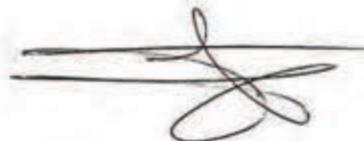
Impuestos sobre beneficios

De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regula las SOCIMIS, el tipo de gravamen que se adopta para el Impuesto de Sociedades de las entidades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en el apartado 1 del artículo 8 en esta Ley será el 0%.

La sociedad no tiene registradas diferencias deducible e imponibles en el balance dado que no han surgido diferencia alguna en el impuesto sobre beneficios.

Otros tributos:

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



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

10. Ingresos y Gastos

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

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

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

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

11. Operaciones con partes vinculadas

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

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

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

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

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

Durante el ejercicio anterior no se produjeron operaciones vinculadas.

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

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

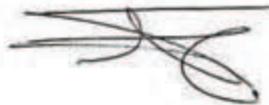
12. Otra información

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

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

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

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




VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

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

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

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

15. Fusión ocurrida en el ejercicio 2015.

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

A continuación presentamos el último balance cerrado por Apartamentos Redondo:

ACTIVO		07/07/2015
A. ACTIVO NO CORRIENTE		344.915,86
II. Inmovilizado material.		301.836,39
V. Inversiones financieras a largo plazo.		43.079,47
B. ACTIVO CORRIENTE		100.486,11
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.		86.349,38
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		28.052,84
<i>b) Clientes por ventas y prestaciones de servicio a corto plazo</i>		28.052,84
3. Otros deudores.		58.296,54
V. Inversiones financieras a corto plazo.		(14.201,93)
VII. Efectivo y otros activo líquidos equivalentes.		28.338,66
TOTAL ACTIVO (A + B)		445.401,97
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		31/12/2015
A. PATRIMONIO NETO		230.496,98
A-1) Fondos propios.		230.496,98
I. Capital.		108.180,00
I. Capital escriturado.		108.180,00
III. Reservas.		193.823,89
VII. Resultado del ejercicio.		(71.506,91)
B. PASIVO NO CORRIENTE		172.117,37
II Deudas a largo plazo.		172.117,37
3. Otras deudas a largo plazo		172.117,37
C. PASIVO CORRIENTE		42.787,62
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		42.787,62
2. Otros acreedores		42.787,62
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		445.401,97

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

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

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

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

Canje de valores.

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

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre en su redacción dada por la Ley 16/2012, la presente memoria de la sociedad presenta la siguiente información en relación con el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2014.

1. Por lo que respecta a la información a que hace referencia las letras a), b) y h) de dicho precepto, la sociedad tiene reservas por importe de 2.102,01 Euros en su balance a 31 de diciembre de 2015. Dichas reservas proceden íntegramente de resultados obtenidos bajo el régimen especial con tributación al 0% en el ejercicio 2014. La entidad se ha constituido el día 3 de junio de 2014 y su ejercicio coincide con el año natural. La sociedad no posee reservas procedentes de beneficios obtenidos con anterioridad a disfrutar de régimen fiscal especial.



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

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

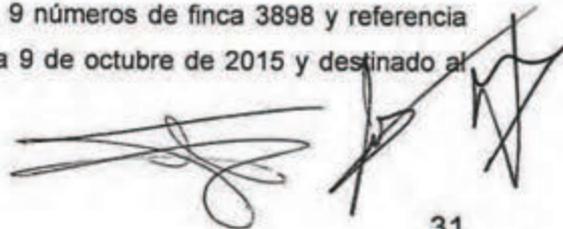
<i>Ejercicio del que proceden los resultados</i>	<i>Importe</i>	<i>Fecha de acuerdo de distribución</i>	<i>Tipo impositivo aplicado a las rentas de los que proceden</i>
2014	18.918,06	24 marzo 2015	0%

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

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

A los efectos del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009 la sociedad ha invertido en los siguientes activos que computan dentro del 80% a que hace referencia dicho precepto:

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

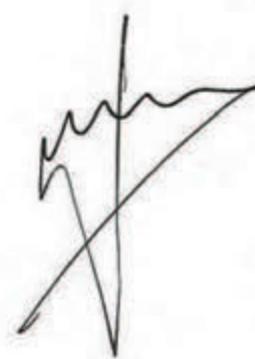
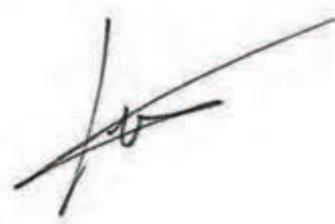


VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

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

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

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

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes.A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized initial 'S' followed by a horizontal line and a vertical stroke.A handwritten signature in black ink, characterized by a jagged, sawtooth-like pattern of strokes.A handwritten signature in black ink, showing a series of connected, somewhat circular loops.

ANEXO III Estados Financieros Anuales individuales e informe del auditor para el ejercicio 2014 de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas

EJERCICIO 2014

(Junto con el Informe de Auditoria)



Capital· Auditors & Consultants

Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales abreviadas

A los Socios de 7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la sociedad 7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A., que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado de cambios en el patrimonio neto, y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de 7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

Capital· Auditors & Consultants

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad 7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Madrid, 23 de marzo de 2015


CAPITAL AUDITORS AND CONSULTANTS, S.L.
C.I.F. B-85296754 - Nº R.O.A.C. 51886
Javier Sánchez Serrano
CAPITAL AUDITORS AND CONSULTANTS SL

7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A

7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Balance Abreviado
31 de diciembre de 2014

(expresado en euros)

ACTIVO	NOTAS de la MEMORIA	31/12/2014
A- ACTIVO NO CORRIENTE		7.720.871,02
III. Inmovilizado inmobiliarias.	5	7.681.713,60
IV. Inversiones financieras a largo plazo.	6	39.157,42
B- ACTIVO CORRIENTE		919.183,97
II. Existencias.	6	2.969,33
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.		161.515,59
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	6	(943,94)
<i>by Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo</i>		(943,94)
3. Otros deudores.	9	162.459,53
V. Inversiones financieras a corto plazo.	6	302.979,60
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.		451.719,45
TOTAL ACTIVO (A + B)		8.640.054,99

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS de la MEMORIA	31/12/2014
A- PATRIMONIO NETO		8.424.020,07
A-1) Fondos propios.		8.424.020,07
I. Capital.	8	8.403.000,00
1. Capital escrutado.		8.403.000,00
VII. Resultado del ejercicio.		21.020,07
B- PASIVO NO CORRIENTE		39.157,42
II. Deudas a largo plazo.	7	39.157,42
3. Otras deudas a largo plazo		39.157,42
C- PASIVO CORRIENTE		176.877,50
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		176.877,50
1. Proveedores	7	25.652,48
<i>by Proveedores a corto plazo.</i>		25.652,48
2. Otros acreedores	9	151.225,02
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		8.640.054,99

7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A

7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada

31 de diciembre de 2014

(expresado en euros)

	NOTAS de la MEMORIA	31/12/2014
1. Importe neto de la cifra de negocios.		161.549,21
5. Otros ingresos de explotación.		454,35
6. Gastos de personal.	10	(10.535,85)
7. Otros gastos de explotación.	10	(122.635,37)
8. Amortización del inmovilizado.		(7.812,27)
A) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		21.020,07
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		0,00
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)		21.020,07
20. Impuesto sobre beneficios.	9	0,00
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+20)		21.020,07

7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A

A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN EL EJERCICIO 2014

	Notas en la memoria	31/12/2014
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		21.020,07
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		21.020,07

B) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2014

	Capital	Resultado del ejercicio	TOTAL
	Escrifurado		
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0,00	21.020,07	21.020,07
II. Operaciones con socios o propietarios.	8.403.000,00	0,00	8.403.000,00
1. Aumentos de capital.	8.403.000,00	0,00	8.403.000,00
2. (-) Reducciones de capital.	0,00	0,00	0,00
3. Otras operaciones con socios o propietarios.	0,00	0,00	0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	0,00	0,00
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014	8.403.000,00	21.020,07	8.424.020,07

7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A

MEMORIA ABREVIADA

ÍNDICE

1. Actividad de la empresa.....	6
2. Bases de presentación de las cuentas anuales.....	7
2.1. <i>Imagen fiel</i>	7
2.2. <i>Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre</i>	7
2.3. <i>Comparación de la información</i>	7
2.5. <i>Corrección de errores</i>	7
2.6. <i>Importancia relativa</i>	8
3. Aplicación de resultados.....	8
4 Normas de registro y valoración.....	9
4.1. <i>Inversiones Inmobiliarias</i>	9
4.2. <i>Instrumentos financieros</i>	10
4.3. <i>Impuestos sobre beneficios</i>	14
4.4. <i>Ingresos y gastos</i>	15
4.5. <i>Provisiones y contingencias</i>	15
4.6. <i>Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal</i>	16
5. Inversiones inmobiliarias.....	16
6. Activos financieros.....	17
7. Pasivos financieros.....	18
8. Fondos propios.....	19
9. Situación fiscal.....	20
<i>Saldos con administraciones públicas</i>	20
<i>Impuestos sobre beneficios</i>	20
<i>Otros tributos</i>	20
10. Ingresos y Gastos.....	21
11. Operaciones con partes vinculadas.....	21
12. Otra información.....	21

7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A

13. Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero..... 22
14. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de Julio.....22
15. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009.....23

7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A

7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria Abreviada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2014.

1. Actividad de la empresa

7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A (en adelante la Sociedad) se constituyó en Madrid el 3 de junio de 2014 como Sociedad Anónima.

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

Su domicilio social se encuentra establecido en la calle Goya número 15 piso 1º de Madrid 28001.

Constituye su objeto social:

- a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.
- b) Tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar de distribución de beneficios.
- c) Tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen de distribución de beneficios y de inversión a que se refiere el artículo 3 de la ley de SOCIMIS
- d) Tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de IIC.
- e) La realización de actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por ciento de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.

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

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 como figura en el apartado 4. Normas de registro y valoración.

En la presente memoria de las cuentas anuales, se ha añadido un apartado, el número 15, denominado "Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009" ya que la Sociedad ha optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, según figura en escritura de fecha 15 de julio de 2014 donde se cambió la denominación, el objeto social y los estatutos para adaptarse a las exigencias de esta Ley.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. *Imagen fiel.*

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2014 adjuntas han sido formuladas por los administradores a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2014 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

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

Las Cuentas Anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

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

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

2.3. *Comparación de la información.*

Tal y como se detalla en la nota 1, la Sociedad se ha constituido el 3 de junio de 2014, por lo que su ejercicio social corresponde al ejercicio comprendido entre el 3 de junio de 2014 y el 31 de diciembre de 2014. Dado que éste es el primer ejercicio de actividad de la Sociedad, los Administradores no han incluido saldos comparativos en el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria.

Las cuentas anuales del ejercicio 2014 se encuentran auditadas.

2.4. *Elementos recogidos en varias partidas.*

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

2.5. *Corrección de errores.*

Las cuentas anuales del ejercicio 2014 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A.

2.6. Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2014.

3. Aplicación de resultados

La propuesta de aplicación del resultado es la siguiente:

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

APLICACIÓN A	Ejercicio 2014
Reserva legal	2.102,01
Dividendos	18.918,06
TOTAL APLICACIÓN = TOTAL BASE DE REPARTO	21.020,07

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

No se han repartido dividendos a cuenta en el ejercicio 2014.

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

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

- 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

7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A

- 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 restos de beneficios obtenidos.

4. Normas de registro y valoración

4.1. Inversiones Inmobiliarias.

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

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

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

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

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

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

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

7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A

	%	Años
Contrucciones	2%	50

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

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

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

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

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

En el ejercicio 2014 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados inmobiliarios.

4.2. Instrumentos financieros.

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

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;

7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A

- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
 - Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
 - Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
 - Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
 - Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.
- b) Pasivos financieros:
- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
 - Deudas con entidades de crédito;
 - Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
 - Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
 - Deudas con características especiales, y
 - Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.
- c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas

4.2.1. Inversiones financieras a largo y corto plazo

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

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

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

7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A

- con ello se elimina o reduce significativamente la no correlación contable entre activos y pasivos financieros o
- el rendimiento de un grupo de activos financieros, pasivos financieros o de ambos, se gestiona y evalúa según el criterio de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de inversión o de gestión del riesgo de la Sociedad.

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

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

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo.

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros-

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

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

Baja de activos financieros-

7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A

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

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

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

4.2.2. Pasivos financieros

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

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

Fianzas entregadas

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

Valor razonable

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

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

7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A

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

4.3. Impuestos sobre beneficios.

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

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

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.

7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A

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

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

4.4. Ingresos y gastos.

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

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

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

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

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

4.5. Provisiones y contingencias.

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

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

7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A

percibido, registrándose dicho activo por un importe no superior de la obligación registrada contablemente.

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

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

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

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

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

5. Inversiones inmobiliarias

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

a) Estado de movimientos de las inversiones inmobiliarias			
	Terrenos	Construcciones	Total
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2014	0,00	0,00	0,00
(+) Ampliaciones y mejoras	0,00	€9.359,61	€9.359,61
(+) Resto de entradas	6.742.237,97	977.926,29	7.620.165,26
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2014	6.742.237,97	947.287,00	7.689.525,87
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2014	0,00	0,00	0,00
(+) Dotación a la amortización del ejercicio	0,00	-7.812,27	-7.812,27
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2014	0,00	-7.812,27	-7.812,27

	Ejercicio 2014
Bienes inmuebles, por separado:	
- Valor de la construcción	939.475,63
- Valor del terreno	6.742.237,97

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

- 1.- Edificio C/Ayala 101 en Madrid, destinado al alquiler de locales comerciales y viviendas.
- 2.- Local comercial C/Segovia 8 Madrid, destinado al alquiler comercial.

7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A

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

A cierre del ejercicio 2014 existe una obligación contractual por parte de la sociedad para la adquisición de un local de oficinas situado en la Calle Gral. Alvarez de Castro nº 26 planta semisótano de Madrid. Fue formalizado mediante contrato privado de arras y compromiso de compraventa en fecha 31 de octubre de 2014 por importe de 1.490.000 euros. La sociedad ha entregado en concepto de pago y señal o arras penitenciales el importe de 300.000 euros, teniendo que otorgarse la escritura pública de compraventa entre los días 20 y 31 de marzo de 2015.

6. Activos financieros

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

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

		Créditos, Derivados y	TOTAL
		Ejercicio 2014	Ejercicio 2014
CATEGORÍAS	Préstamos y partidas a cobrar	39.157,42	39.157,42
	TOTAL	39.157,42	39.157,42

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

7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A

		CLASES	
		Créditos, Derivados y	TOTAL
		Ejercicio 2014	Ejercicio 2014
CATEGORÍAS	Préstamos y partidas a cobrar	305.004,99	305.004,99
	TOTAL	305.004,99	305.004,99

7. Pasivos financieros.

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

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

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

7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A

		CLASES	
		Derivados y otros	TOTAL
		Ejercicio 2014	Ejercicio 2014
CATEGORÍAS	Débitos y partidas a pagar	25.652,48	25.652,48
	TOTAL	25.652,48	25.652,48

Clasificación por vencimientos

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

h) Vencimiento de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2014			
	Vencimiento en años		
	Uno	Más de 5	TOTAL
Deudas	0,00	39.157,42	39.157,42
Otros pasivos financieros	0,00	39.157,42	39.157,42
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	25.652,48	0,00	25.652,48
Proveedores	25.652,48	0,00	25.652,48
TOTAL	25.652,48	39.157,42	64.809,90

La sociedad a cierre del ejercicio 2014 cuenta con una póliza de crédito por importe de 2.100.000 euros y con vencimiento en 2016, la cual está disponible en su totalidad.

8. Fondos propios

El capital social asciende a 8.403.000 euros y compuesto por 840.300 acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una, y que se encuentra totalmente suscrito y desembolsado a cierre del ejercicio.

Reservas

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

7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A

9. Situación fiscal

Saldos con administraciones públicas

La composición de los saldos con Administraciones Públicas es:

	Ejercicio 2014
Deudora	
Hacienda Pública, deudora por IVA	152.200,30
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	10.269,23
Acreedora	
Hacienda Pública, acreedora por IVA	148.385,94
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	2.232,67
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	606,41

Impuestos sobre beneficios

De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regula las SOCIMIS, el tipo de gravamen que se adopta para el Impuesto de Sociedades de las entidades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en el apartado 1 del artículo 8 en esta Ley será el 0%.

Siguiendo esta regulación, la conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del impuesto y el cálculo de la cuota a ingresar de este impuesto, es como sigue:

Cálculo del Impuesto sobre Sociedades	Ejercicio 2014
Cálculo de Bases	
+ Resultado neto antes del Imp. Sociedades	21.020,07
+ - Diferencias Permanentes :	-
= Resultado Contable Ajustado :	21.020,07
+ - Diferencias Temporales :	-
= Base Imponible Previa	21.020,07
= Base Imponible del ejercicio	21.020,07
Cálculo de Cuotas. Tipo gravamen	0%
= Total cuota :	-

Otros tributos:

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

7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A

10. Ingresos y Gastos

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

	Ejercicio 2014
6.b. Cargas sociales:	2.481,52
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	2.481,52
7. Otros gastos de explotación:	122.635,37
a) Servicios exteriores	78.311,18
b) Tributos	44.324,19

11. Operaciones con partes vinculadas

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

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

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

12. Otra información

La distribución por categorías al término del ejercicio del personal de la sociedad, es el siguiente:

	Total	Hombres
	Ejercicio 2014	Ejercicio 2014
Trabajadores no cualificados	1,00	1,00
Total personal al término del ejercicio	1,00	1,00

7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A

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

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

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

La información en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales, es la siguiente:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance	
	2014	
	Importe	% *
** Dentro del plazo máximo legal	200.730,17	100,00%
Resto	0,00	0,00%
Total pagos del ejercicio	200.730,17	100,00%
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo de máximo legal	0,00	



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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre en su redacción dada por la Ley 16/2012, la sociedad presenta la siguiente información en relación con el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2014.

1. Por lo que respecta a la información a que hace referencia las letras a), b) y h) de dicho precepto, la sociedad no tiene reservas en su balance a 31 de diciembre de 2014. La entidad se ha constituido el día 3 de junio de 2014 y su ejercicio coincide con el año natural. Por tanto, el ejercicio 2014 es el primer ejercicio de existencia y actividad.

2. Por lo que respecta a la información descrita en las letras c), d) y e) la sociedad no ha efectuado distribuciones de dividendo alguna.

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

A los efectos del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009 la sociedad ha invertido en los siguientes activos que computan dentro del 80% a que hace referencia dicho precepto:

- Edificio en Madrid, calle Ayala, 101 finca 6753 con referencia catastral 3156611VK4735E0001AM adquirido en fecha 15 de Julio de 2014 y está destinado al arrendamiento.

- Local comercial en Madrid, calle Segovia, 8 numero de finca 55623 con referencia catastral 9841204VK3794B0003GH adquirido en fecha 29 de septiembre de 2014 y ya estaba destinado al arrendamiento en el momento de su adquisición.



Madrid, 9 de marzo de 2015.

ANEXO IV Estados Financieros Anuales individuales e informe del auditor para el ejercicio 2015 de Brumana, S.A.

BRUMANA, S.A.

Ejercicio 2.015

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



Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales abreviadas

A los Accionistas de BRUMANA, S.A

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

El Administrador único es el responsable de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de BRUMANA, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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



1111111111

Opinión

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

Madrid, 13 de mayo de 2016



Javier Sánchez Serrano

CAPITAL AUDITORS AND CONSULTANTS SL



BRUMANA, S.A.

Cuentas Anuales

a 31 de diciembre de 2015

(Junto con el Informe de Auditoría)



Brumana, S.A.

Balance Abreviado 31 de diciembre de 2014 y 2015

(expresado en euros)

ACTIVO	NOTAS de la MEMORIA	31/12/2015	31/12/2014
A- ACTIVO NO CORRIENTE		3.893.629,97	4.250.297,54
I. Inmovilizado intangible.		0,00	0,00
II. Inmovilizado material.	5	23.256,53	18.295,95
III. Inmovilizado inmobiliarias.	5	3.772.950,94	3.648.380,04
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.		0,00	170.924,70
IV. Inversiones financieras a largo plazo.	6	97.422,50	412.696,85
VI. Activos por impuesto diferido.		0,00	0,00
VII. Deudores comerciales no corrientes.		0,00	0,00
B- ACTIVO CORRIENTE		233.386,64	114.110,67
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.		0,00	0,00
II. Existencias.		0,00	0,00
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.		75.041,84	1.688,95
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		9.098,54	1.688,95
<i>b) Clientes por ventas y prestaciones de servicio a corto plazo</i>		9.098,54	1.688,95
3. Otros deudores.	6 y 9	65.943,30	0,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.		0,00	0,00
V. Inversiones financieras a corto plazo.	6	2.742,00	28.649,00
VI. Periodificaciones a corto plazo.		0,00	0,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.		155.602,80	83.781,72
TOTAL ACTIVO (A + B)		4.127.016,61	4.364.408,21

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS de la MEMORIA	31/12/2015	31/12/2014
A- PATRIMONIO NETO		3.561.623,37	4.164.517,72
A-1) Fondos propios.		3.561.623,37	4.164.517,72
I. Capital.	9	150.250,00	150.250,00
1. Capital escrutado.		150.250,00	150.250,00
III. Reservas.		3.403.933,01	3.728.361,14
VII. Resultado del ejercicio.	3	432.440,36	285.906,58
VIII. (Dividendo a cuenta).	3	(425.000,00)	0,00
A-2) Ajustes por cambios de valor.		0,00	0,00
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		0,00	0,00
B- PASIVO NO CORRIENTE		127.224,32	117.839,08
II. Deudas a largo plazo.		127.210,24	117.825,00
3. Otras deudas a largo plazo	7	127.210,24	117.825,00
IV. Pasivos por impuesto diferido.	9	14,08	14,08
C- PASIVO CORRIENTE		438.168,92	82.051,41
III. Deudas a corto plazo.	3	425.000,00	0,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		13.168,92	82.051,41
2. Otros acreedores.	7 y 9	13.168,92	82.051,41
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		4.127.016,61	4.364.408,21

Brumana, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada

31 de diciembre de 2014 y 2015

(expresado en euros)

	NOTAS de la MEMORIA	31/12/2015	31/12/2014
1. Importe neto de la cifra de negocios.		667.151,87	598.503,52
5. Otros ingresos de explotación.		0,00	3.852,70
6. Gastos de personal.	10	(22.518,45)	(23.365,80)
7. Otros gastos de explotación.	10	(173.783,55)	(130.872,39)
8. Amortización del inmovilizado.	5	(46.280,74)	(41.443,46)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.		0,00	0,00
10. Exceso de provisiones.		0,00	0,00
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.		(848,88)	(366,57)
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio.		0,00	0,00
13. Otros resultados.	10	160,18	(289,00)
A) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		423.880,43	406.019,00
14. Ingresos financieros.		20.139,70	25.150,31
b) Otros ingresos financieros.	11	20.139,70	25.150,31
15. Gastos financieros.		(231,16)	(4.314,69)
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.		0,00	0,00
17. Diferencias de cambio		0,00	0,00
18. Deterioro y resultado de enajenaciones de instrumentos financieros.		(11.348,61)	(49.145,00)
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		8.559,93	(28.309,38)
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)		432.440,36	377.709,62
20. Impuesto sobre beneficios.	9	0,00	(91.883,04)
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+20)		432.440,36	285.826,58

Brumana, S.A.

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

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

	Notas en la memoria	31/12/2015	31/12/2014
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		432.440,36	285.906,58
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
I. Por valoración de instrumentos financieros.		0,00	0,00
II. Por coberturas de flujos de efectivo.		0,00	0,00
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		0,00	0,00
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes.		0,00	0,00
V. Efecto impositivo.		0,00	0,00
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)		0,00	0,00
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VI. Por valoración de instrumentos financieros.		0,00	0,00
VII. Por cobertura de flujos de efectivo.		0,00	0,00
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		0,00	0,00
IX. Efecto impositivo.		0,00	0,00
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)		0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		432.440,36	285.906,58

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

	Capital		Reservas	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	TOTAL
	Escriturada					
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013	150.250,00		3.830.709,73	186.009,07	0,00	4.166.968,80
I. Ajustes por cambio de criterio 2013 y anteriores.	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores 2013 y anteriores.	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014	150.250,00		3.830.709,73	186.009,07	0,00	4.166.968,80
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0,00		0,00	285.906,58	0,00	285.906,58
II. Operaciones con socios o propietarios.	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital.	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reducciones de capital.	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
3. Otras operaciones con socios o propietarios.	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00		-102.348,59	-186.009,07	0,00	-288.357,66
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización.	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
2. Otras variaciones.	0,00		-102.348,59	-186.009,07	0,00	-288.357,66
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014	150.250,00		3.728.361,14	285.906,58	0,00	4.164.517,72
I. Ajustes por cambio de criterio 2014.	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores 2014.	0,00		-291.786,19	0,00	0,00	-291.786,19
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015	150.250,00		3.436.574,95	285.906,58	0,00	3.872.731,53
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0,00		0,00	432.440,36	0,00	432.440,36
II. Operaciones con socios o propietarios.	0,00		-32.641,94	-285.906,58	-425.000,00	-743.548,52
1. Aumentos de capital.	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reducciones de capital.	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
3. Otras operaciones con socios o propietarios.	0,00		-32.641,94	-285.906,58	-425.000,00	-743.548,52
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización.	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
2. Otras variaciones.	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015	150.250,00		3.403.933,01	432.440,36	-425.000,00	3.561.623,37

Brumana, S.A.

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

1. Actividad de la empresa

BRUMANA, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó en Madrid en el año 1985, como Sociedad Anónima.

Su domicilio social se encuentra establecido en Cl Lopez de Hoyos, 10, 1 5 28006, Madrid.

Constituye su objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.
- b) La realización de actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representan menos del 20% 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.

Dichas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades de objeto idéntico o análogo.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. Si la Ley exigiere para el ejercicio de las actividades incluidas en el objeto social algún título profesional, estas deberán realizarse por medio de personas que ostente la titulación requerida.

Aquellas actividades que por disposición legal requieran para su ejercicio autorización administrativa, licencia o inscripción en un registro especial, no podrán realizarse sin el previo cumplimiento de estos requisitos.

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

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

- Sociedad dominante: (Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., cuyo objeto es el determinado para entidades SOCIMI, y tiene su domicilio en calle Claudio Coello número 50 piso 5º de Madrid 28001)
- El grupo se encuentra eximido de la obligación de consolidar por razón de tamaño

La moneda funcional con la que opera la empresa es el Euro.

Brumana, S.A.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. *Imagen fiel.*

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

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

Las Cuentas Anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria, el 4 de junio de 2015.

2.2. *Principios contables no obligatorios aplicados.*

No se han aplicado principios contables no obligatorios.

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

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

2.4. *Comparación de la información.*

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

La Sociedad no está obligada a auditar las cuentas anuales de los ejercicios 2015 y 2014. El ejercicio 2015 se encuentra auditado.

2.5. *Elementos recogidos en varias partidas.*

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

2.6. *Cambios en criterios contables.*

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

2.7. *Corrección de errores.*

Durante el ejercicio 2015, se han realizado ajustes por correcciones de errores por importe de 291.786,19 euros, correspondientes al deterioro de las participaciones en empresas del grupo vendidas en el ejercicio

Brumana, S.A.

que no se habían registrado en años anteriores, dado que se encontraban en concurso de acreedores o sin actividad.

2.8. Importancia relativa

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

3. Aplicación de resultados

La propuesta de aplicación del resultado es la siguiente:

BASE DE REPARTO	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	432.440,36	285.906,58
Reservas voluntarias	0,00	74.093,42
TOTAL BASE DE REPARTO = TOTAL APLICACIÓN	432.440,36	360.000,00

APLICACIÓN A	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Reservas voluntarias	7.440,36	0,00
Dividendos	425.000,00	360.000,00
TOTAL APLICACIÓN = TOTAL BASE DE REPARTO	432.440,36	360.000,00

El 22 de diciembre de 2015, el Consejo de Administración, considerando la previsión de resultados para el ejercicio, aprobó un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2015 de 425.000,00 euros.

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

	EUROS
Saldo de Tesorería a 22 de diciembre	155.603
Préstamo	350.000
Pago de dividendo a cuenta	425.000
Saldo final	80.603
Beneficios del ejercicio a 22 de diciembre	432.440
Reservas disponibles	3.373.883
Dotación reserva lega	0
Disponible para reparto	3.806.323

4. Normas de registro y valoración

4.1. Inmovilizado material.

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares. La Sociedad incluye en el coste del

Brumana, S.A.

inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones. Así como la mejor estimación del valor actual del importe contingente, no obstante, los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad, se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se incurran.

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

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

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

- o Un cambio en el calendario o en el importe de los flujos de efectivo estimados para cancelar la obligación asociada al desmantelamiento o la rehabilitación.
- o El tipo de descuento empleado por la Sociedad para la determinación del valor actual de la provisión que, en principio, es el tipo de interés libre de riesgo, salvo que al estimar los flujos de efectivo no se hubiera tenido en cuenta el riesgo asociado al cumplimiento de la obligación.

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

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados por la Sociedad, se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo. Las cuentas del inmovilizado material en curso, se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la Sociedad para sí misma.

Brumana, S.A.

La amortización de los elementos del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil:

Descripción	Años	% Anual
Edificios y construcciones	50	2%
Instalaciones Técnicas y maquinaria	8,33	12%
Mobiliario y enseres	10	10%
Equipos Procesos de Información	4	25%
Elementos de Transporte	6,25	16%

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

La normativa vigente establece que el coste de los bienes arrendados se contabilizará en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Este importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.

En los arrendamientos financieros se contabiliza el activo de acuerdo con su naturaleza, y un pasivo financiero por el mismo importe, que es el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados. Los intereses se incorporan directamente como gastos a medida que se van liquidando las cuotas correspondientes.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

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

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

Brumana, S.A.

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

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

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

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

4.2. Inversiones Inmobiliarias.

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

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

- o 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.
- o Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra

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

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

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

Brumana, S.A.

4.3. Instrumentos financieros.

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

a) Activos financieros:

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

b) Pasivos financieros:

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

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

4.3.1. Inversiones financieras a largo y corto plazo

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

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

Brumana, S.A.

Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados

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

- con ello se elimina o reduce significativamente la no correlación contable entre activos y pasivos financieros o
- el rendimiento de un grupo de activos financieros, pasivos financieros o de ambos, se gestiona y evalúa según el criterio de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de inversión o de gestión del riesgo de la Sociedad.

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

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

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo.

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros-

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

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

Baja de activos financieros-

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

Brumana, S.A.

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

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

4.3.2. Pasivos financieros

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

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

Fianzas entregadas

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

Valor razonable

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

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

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

4.3.3. Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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

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

Brumana, S.A.

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

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

4.4. Impuestos sobre beneficios.

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

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.

Brumana, S.A.

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.

4.5. Ingresos y gastos.

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

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

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

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

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

4.6. Provisiones y contingencias.

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

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

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

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

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

Brumana, S.A.

Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos se imputarán como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.

4.8. *Combinaciones de negocios.*

En la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se registrarán, con carácter general, por su valor razonable siempre y cuando dicho valor razonable pueda ser medido con suficiente fiabilidad.

4.9. *Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.*

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

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

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

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

Brumana, S.A.

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.



Brumana, S.A.

5. Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias

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

	inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2014	68.555,34	4.114.315,44	4.182.870,78
(+) Entradas	1.152,43	4.061.710,82	4.062.863,25
(-) Salidas	-22.439,83	-4.061.710,82	-4.084.150,65
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2014	47.267,94	4.114.315,44	4.161.583,38
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2015	47.267,94	4.114.315,44	4.161.583,38
(+) Entradas	19.138,46	247.933,42	267.071,88
(-) Salidas	-2.781,30	0,00	-2.781,30
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2015	63.625,10	4.362.248,86	4.425.873,96
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2014	-44.779,70	-429.667,66	-474.447,36
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2014	-5.489,03	-36.267,74	-41.756,77
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	0,00	0,00	0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos	21.296,74	0,00	21.296,74
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2014	-28.971,99	-465.935,40	-494.907,39
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2015	-28.971,99	-465.935,40	-494.907,39
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2015	-6.595,30	-39.685,44	-46.280,74
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	-6.733,72	-83.677,08	-90.410,80
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos	1.932,44	0,00	1.932,44
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2015	-40.368,57	-589.297,92	-629.666,49
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2015	23.256,53	3.772.950,94	3.796.207,47

Los tipos de inversiones inmobiliarias destinada al alquiler son:

Elementos Inversiones Inmobiliarias	Descripción
Trastero 57	General Pardiñas, 67-69 Madrid
Trastero 59	General Pardiñas, 67-69 Madrid
Trastero 60	General Pardiñas, 67-69 Madrid
Vivienda Portal 5 1ªA	Av. Valladolid, 57-59 Bloque III Madrid
Vivienda Portal 6 1º B	Av. Valladolid, 57-59 Bloque III Madrid
Vivienda Portal 6 1ºC	Av. Valladolid, 57-59 Bloque III Madrid
Plaza garaje 52	Av. Valladolid, 57-59 Madrid
Plaza garaje 71	Av. Valladolid, 57-59 Madrid
Plaza garaje 82	Av. Valladolid, 57-59 Madrid
Trastero 5	Goya 7, Madrid
Oficina Entreplanta	Goya 7, Madrid
Local Comercial	Goya 5. Madrid
Oficina Entreplanta	Goya 5 y 7, Madrid
Garaje 11 ST 2	López de Hoyos, 10-12
Garaje 16 ST 3	López de Hoyos, 10-12
Garaje 17 ST 2	López de Hoyos, 10-12
Garaje 18 ST 2	López de Hoyos, 10-12
Garaje 19 ST3	López de Hoyos, 10-12
Oficina 1	López de Hoyos, 10-12
Oficina 2	López de Hoyos, 10-12
Oficina 3	López de Hoyos, 10-12
Oficina 5	López de Hoyos, 10-12
Oficina 6	López de Hoyos, 10-12

Brumana, S.A.

6. Activos financieros

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

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

CATEGORÍAS	CLASES					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos, Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	97.422,50	89.558,05	97.422,50	89.558,05
Activos disponibles para la venta:						
- Valorados a coste	0,00	467.677,55	0,00	0,00	0,00	467.677,55
TOTAL	0,00	467.677,55	97.422,50	89.558,05	97.422,50	557.235,60

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

CATEGORÍAS	CLASES			
	Créditos, Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Préstamos y partidas a cobrar	31.842,54	114.110,67	31.842,54	114.110,67
TOTAL	31.842,54	114.110,67	31.842,54	114.110,67

d) Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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

Las participaciones de Brumana, S.A. a 31 de diciembre de 2014 en otras entidades mercantiles eran las siguientes:

NIF	Razon Social	Grado participación
A79094991	Torrepino, S.A.	100,00%
B84303114	Zinco Asesoría, S.L.	5,00%
B84452655	Alcorcon Terciario Inmobiliaria, S.L.	24,99%
B85074532	Proyecto Toura, S.L.	13,73%

Brumana, S.A.

Durante el 2015, la Sociedad ha vendido las participaciones de Zinco Asesoría, S.L., Alcorcón Terciario Inmobiliaria, S.L. y Proyecto Toura, S.L.

Además, durante el ejercicio 2015, se produce la fusión por absorción de la sociedad íntegramente participada, Torreplino, S.A., como se detalla en la nota 15.

7. Pasivos financieros.

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la sociedad a largo plazo, clasificados por categorías son:

		CLASES			
		Derivados y otros		TOTAL	
		Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
CATEGORÍAS	Débitos y partidas a pagar	127.210,24	117.825,00	127.210,24	117.825,00
	TOTAL	127.210,24	117.825,00	127.210,24	117.825,00

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

		CLASES			
		Derivados y otros		TOTAL	
		Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
CATEGORÍAS	Débitos y partidas a pagar	425.094,38	1.811,95	425.094,38	1.811,95
	TOTAL	425.094,38	1.811,95	425.094,38	1.811,95

Clasificación por vencimientos

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

	Vencimiento en años						TOTAL
	Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Más de 5	
Deudas	425.000,00	12.310,24	0,00	0,00	89.900,00	25.000,00	552.210,24
Otros pasivos financieros	425.000,00	12.310,24	0,00	0,00	89.900,00	25.000,00	552.210,24
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	94,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	94,38
Acreedores varios	94,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	94,38
TOTAL	425.094,38	12.310,24	0,00	0,00	89.900,00	25.000,00	552.304,62

Brumana, S.A.

8. Fondos propios

El capital social asciende a 150.025,00. euros nominales y tiene la composición siguiente:

Acciones			
Clases	Número	Valor Nominal	Total
Series			
A	25.000	6,01	150.250,00

La composición del accionariado al cierre del ejercicio es la siguiente:

Razon Social	Títulos	Grado participación
Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.	25.000	100%

Reservas

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Al cierre del ejercicio 2015 esta reserva de encontraba completamente constituida.

9. Situación fiscal

Saldos con administraciones públicas

La composición de los saldos con Administraciones Públicas es:

	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Deudora		
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	45.941,30	0,00
Acreedora		
Pasivos por diferencias temporarias imponibles	14,08	14,08
Hacienda Pública, acreedora por impuesto de sociedades	0,00	66.581,34
Hacienda Pública, acreedora por IVA	12.299,86	12.402,97
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	585,50	701,05
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	189,18	554,10

Los compromisos asumidos en relación a los incentivos fiscales aplicados en el ejercicio son los siguientes:

- Durante el ejercicio 2015, la sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial el régimen fiscal especial previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por lo que ha pasado de tributar de un 25% a un 0% en el ejercicio 2015.
- Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales y, con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones. Los Administradores estiman que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Brumana, S.A.

- Los gastos financieros netos deducibles en el presente ejercicio con el límite del 30% del beneficio operativo del ejercicio ascienden a la cantidad de 231.16 euros, no existiendo intereses que no han sido objeto de deducción, por superar el citado límite.

10. Ingresos y Gastos

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

	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
4. Aprovisionamientos	0,00	0,00
4.1. Consumo de mercaderías	0,00	0,00
4.2. Consumo de materias primas y otras materias consumibles	0,00	0,00
4.3. Trabajos realizados por otras empresas	0,00	0,00
6.b. Cargas sociales:	4.951,59	5.515,80
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	4.951,59	5.515,80
7. Otros gastos de explotación:	173.783,55	130.872,39
a) Servicios exteriores	136.838,89	96.306,43
b) Tributos	36.944,66	34.565,96
13. Otros resultados	-160,18	289,00

11. Operaciones con partes vinculadas

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

Durante los ejercicios 2015 y 2014, no se han producido operaciones con partes vinculadas, a excepción del cobro de dividendos por importe de 20.000,00 y 25.000, euros respectivamente.

No existe personal de alta dirección.

Los miembros del órgano de administración no ha percibido importe alguno en concepto de sueldos y salarios de la sociedad, ni ha concedido anticipos ni créditos durante el ejercicio.

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con los miembros del órgano de administración

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

Brumana, S.A.

12. Otra información

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

Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por categorías		
	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Trabajadores no cualificados	0,96	1,00
Total empleo medio	0,96	1,00

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

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

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

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

	Ejercicio 2015
	Importe
Periodo medio de pago a proveedores	24,11

15. Fusión ocurrida en el ejercicio 2015.

Con fecha 12 de junio de 2015 la Junta de Accionistas, aprobó la fusión por absorción de la sociedad íntegramente participada Torrepino, S.A. elevándose a escritura pública con fecha 2 de noviembre de 2015. Los efectos contables de la fusión se producen desde el 1 de enero de 2015. Como consecuencia de la operación de fusión, el balance a 31 de diciembre de 2015 recoge el efecto de la incorporación de los activos y pasivos de la sociedad mencionada anteriormente.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 86 de la ley 27/2014 del impuesto sobre sociedades, y como consecuencia del acogimiento de la operación al régimen de neutralidad contenido en el capítulo VII del título VII de dicha Ley, se informa de lo siguiente:

a) El periodo impositivo en el que la sociedad absorbida adquirió los bienes fueron los siguientes:

- C./ López de Hoyos 10-1 OF 1 fue adquirida el 29 de diciembre de 1993
- C./López de Hoyos 10-1 OF 2 fue adquirida el 5 de diciembre de 1989
- C./López de Hoyos 10-1 OF 3 fue adquirida el 29 de enero de 1990
- C./López de Hoyos 10-1 OF 5 fue adquirida el 14 de febrero de 1990
- C./López de Hoyos 10-1 OF 6 fue adquirida el 14 de febrero de 1990

Brumana, S.A.

- C/López de Hoyos 10-1 plazas 11, 17, 18 del sótano segundo, 16 y 19 del sótano tercero fueron adquiridas el 5 de diciembre de 1989
- b) El último balance cerrado por la compañía a 31 de diciembre de 2014 se detalla más abajo.
- c) No se han incorporado bienes por valor distinto al contabilizado por la transmitente.
- d) La sociedad transmitente se ha acogido al régimen de diferimiento previsto en el capítulo VII del título VII sin que haya integrado como consecuencia de su disolución rentas derivadas de la sustitución del valor de mercado de los activos por su valor fiscal.

Igualmente, al amparo de lo dispuesto en la disposición adicional segunda de dicha Ley tampoco se han liquidado el impuesto de incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana. En consecuencia, los bienes transmitidos conservarán a efectos fiscales los valores y fechas de adquisición que tenían en la entidad transmitente.

A continuación, presentamos el último balance cerrado por Torrepino S.A.

ACTIVO	31/12/2014
A- ACTIVO NO CORRIENTE	174.930,73
II. Inmovilizado material.	10.192,26
III. Inmovilizado inmobiliarias.	158.174,02
V. Inversiones financieras a largo plazo.	6.564,45
B- ACTIVO CORRIENTE	67.647,49
VII. Efectivo y otros activo líquidos equivalentes.	67.647,49
TOTAL ACTIVO (A + B)	242.578,22
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2014
A- PATRIMONIO NETO	232.378,18
A-1) Fondos propios.	232.378,18
I. Capital.	150.250,00
1. Capital escriturado.	150.250,00
III. Reservas.	73.401,55
VII. Resultado del ejercicio.	8.726,63
B- PASIVO NO CORRIENTE	8.085,24
II Deudas a largo plazo.	8.085,24
3. Otras deudas a largo plazo	8.085,24
C- PASIVO CORRIENTE	2.114,80
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	2.114,80
2. Otros acreedores	2.114,80
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	242.578,22

Brumana, S.A.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre en su redacción dada por la Ley 16/2012, la presente memoria de la sociedad presenta la siguiente información en relación con el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015.

1. La sociedad tiene reservas por importe de 3.403.933,01 Euros en su balance a 31 de diciembre de 2015. Dichas reservas proceden íntegramente de resultados obtenidos en ejercicios anteriores con anterioridad a la aplicación del régimen 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:

<i>Ejercicio del que proceden los resultados</i>	<i>Importe</i>	<i>Fecha de acuerdo de distribución</i>	<i>Tipo impositivo aplicado a las rentas de los que proceden</i>
2014	285.906,58	4 junio 2015	25 %
Anteriores	74.093,42	4 junio 2015	25-30%

La sociedad ha efectuado, en diciembre de 2015, una distribución a cuenta de dividendos por importe de 425.000 euros con cargo a resultados del ejercicio 2015 en el que es de aplicación el régimen fiscal especial.

En el ejercicio 2015 no se han aplicado a reservas, beneficios de ejercicios anteriores.

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 tiene la propiedad de los siguientes activos inmobiliarios que computan dentro del 80% a que hace referencia dicho precepto:

Tipología	Localización	Fecha adquisición	Tomo	Folio	Finca	Referencia catastral
L. Comercial	C/ Goya, 5 bajo lzq	15/10/1997	2634	174	94699	1754301 VK4715D 0069JP
Trastero	C./ Goya 7 Trastero 5	5/7/2000			94503	1754301VK4715D0006KA
P. Garaje	Avda. Valladolid, 57/59 Pza 82	26/06/1992	2055	123	55191 ¹	7960703VK3776B0085MI
Oficina	C/ Goya, 7 Entpta	13/06/1995	2634	178	94701	1754301 VK4715D 0028AR
P Garaje	Avda. Valladolid, 57/59 Pza 71	23/09/1992	2055	133	55191	7960703VK3776B0085MI

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

Brumana, S.A.

Oficina	C/ Goya, 5 entp	07/04/1998	2634	190	94707	1754301 VK4715D 0029ST
P. Garaje	Avda. Valladolid, 57/59 Pza 52	23/09/1992	2055	121	55191	7960703VK3776B0085MI
Vivienda	Avda. Valladolid 57/59 Blq III-1ºA Portal 5	26/06/1992	2055	73	55133	7960703 VK3776B 0057RS
Vivienda	Avda. Valladolid 57/59 Blq III-1ºB Portal 6	26/06/1992	2055	100	55163	7960703 VK3776B 0072DZ
Vivienda	Avda. Valladolid 57/59 Blq III-1ºC Portal 6	26/06/1992	2055	103	55165	7960703 VK3776B 0073FX
Trastero	C./ General Pardiñas, 67-69 P 57, 59 y 60	22/6/1987	2654	2	94969	2562903VK4726 B0001JO
Oficina	C/ López de Hoyos, 10- 1 Ofic 5	14/02/1990	2035	196	74695	1866903VK4716H0013OX
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 1	29/12/1993	2035	175	74687	1866903VK4716H 0009IZ
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 6	14/02/1990	2035	200	74697	1866903VK4716H014PM
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 2	05/12/1989	2035	180	74689	1866903VK4716H 0010YL
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 3	29/01/1990	2035	185	74691	1866903VK4716H 0011UB
P. Garaje	C/López de Hoyos, 10 -2ST pz 11	05/12/1989	2077	180	74671	1866903VK4716H0094BP
P. Garaje	C/López de Hoyos, 10-3ST pz 16	05/12/1989	2077	180	74671	1866903VK4716H0077OX
P. Garaje	C/López de Hoyos, 10 - 2ST pz 17	05/12/1989	2077	180	74671	1866903VK4716H0100WG
P. Garaje	C/López de Hoyos, 10-2ST pz 18	05/12/1989	2077	180	74671	1866903VK4716H0101EH
P. Garaje	C/López de Hoyos, 10-3ST pz 19	05/12/1989	2077	180	74671	1866903VK4716H0080OX

Están destinados al arrendamiento con anterioridad a que le fuera de aplicación el régimen especial.

ANEXO V Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. y Brumana, S.A. correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015 revisada por el auditor

Madrid, 18 de abril de 2016

A quien corresponda,

Hemos revisado la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada a 31 de diciembre de 2015 adjunta, la cual está formada por las cuentas de pérdidas y ganancias individuales de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. y de Brumana S.A, homogenizadas y tras eliminaciones que ha sido puesta a nuestra disposición por los administradores de ambas sociedades, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a dicha cuenta de pérdidas y ganancias.

A fecha de emisión del presente escrito, les informamos en referencia a la cuenta de pérdidas y ganancias individual de la sociedad Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., que forma parte de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2015, las cuales han sido auditadas por nuestra firma habiendo emitido un informe sin salvedades con fecha 17 marzo de 2016.

Del mismo modo, les informamos en referencia a la cuenta de pérdidas y ganancias individual de la sociedad Brumana, S.A. que forma parte de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2015, las cuales están siendo auditadas por nuestra firma, sin que hasta la fecha, hayamos detectado ningún hecho relevante que pudiera afectar a la imagen fiel y situación financiera de las mismas y en consecuencia a la cuenta de pérdidas y ganancias individual.

Teniendo en cuenta las circunstancias expresadas en los párrafos anteriores, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2015 adjunta expresa en todos los aspectos significativos el resultado consolidado de ambas sociedades de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

Atentamente,



Capital Auditors and
Consultants, S.L.
885296754 - R.O.A.C. S1886

Javier Sánchez Serrano

CAPITAL AUDITORS AND CONSULTANTS, S.L.

Registro Oficial de Auditores de Cuentas nº S1886.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada
de Vitruvius Real Estate SOCIMI, S.A. y Brumana, S.A.
a 31 de diciembre de 2015

(expresado en euros)

	Vitruvius 31/12/2015	Brumana 31/12/2015	Consolidado 31/12/2015
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios.	791.415,79	667.151,87	1.458.567,66
a) Ventas.	786.116,62	0,00	786.116,62
b) Prestaciones de servicios.	5.299,17	667.151,87	672.451,04
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	0,00	0,00	0,00
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.	0,00	0,00	0,00
4. Aprovisionamientos.	0,00	0,00	0,00
5. Otros ingresos de explotación.	999,57	0,00	999,57
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.	999,57	0,00	999,57
6. Gastos de personal.	(53.572,92)	(22.518,45)	(76.091,37)
a) Sueldos, salarios y asimilados.	(44.279,84)	(17.566,86)	(61.846,70)
b) Cargas sociales.	(9.293,08)	(4.951,59)	(14.244,67)
7. Otros gastos de explotación.	(551.341,45)	(173.783,55)	(725.125,00)
a) Servicios exteriores.	(428.094,82)	(136.838,89)	(564.933,71)
b) Tributos.	(121.306,86)	(36.944,66)	(158.251,52)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.	(1.939,77)	0,00	(1.939,77)
8. Amortización del inmovilizado.	(88.699,73)	(46.288,74)	(134.988,47)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	0,00	(848,88)	(848,88)
b) Resultados por enajenaciones y otras.	0,00	(848,88)	(848,88)
13. Otros resultados.	(12.131,30)	160,18	(11.971,12)
A.1) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11-12+13)	86.669,96	423.880,43	510.550,39
14. Ingresos financieros.	427.876,35	20.139,70	23.016,05
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio.	425.000,00	20.000,00	20.000,00
a1) En empresas del grupo y asociadas.	425.000,00	20.000,00	20.000,00
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros.	2.876,35	139,70	3.016,05
b1) De empresas del grupo y asociadas.	0,00	139,69	139,69
b2) De terceros.	2.876,35	0,01	2.876,36
15. Gastos financieros.	(15.098,45)	(231,16)	(15.329,61)
b) Por deudas con terceros.	(15.098,45)	(231,16)	(15.329,61)
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	0,00	0,00	0,00
17. Diferencias de cambio.	0,00	0,00	0,00
18. Deterioro y resultado de enajenaciones de instrumentos financieros.	0,00	(11.348,61)	(11.348,61)
b) Resultados por enajenaciones y otras.	0,00	(11.348,61)	(11.348,61)
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero.	0,00	0,00	0,00
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15-16+17+18+19)	412.777,90	8.559,93	(3.662,17)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	499.447,86	432.440,36	506.888,22
20. Impuesto sobre beneficios.	0,00	0,00	0,00
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+20)	499.447,86	432.440,36	506.888,22
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)	499.447,86	432.440,36	506.888,22

ANEXO VI Informe de valoración independiente de la Compañía

Fernando Beltrán

Socio
T +34 91 576 39 99
E fernando.beltran@es.gt.com

Ignacio López-Tolosa

Director
T +34 91 576 39 99
E ignacio.Lopez-Tolosa@es.gt.com

Marta de la Calle

Senior Manager
T +34 91 576 39 99
E marta.delacalle@es.gt.com

Jaime Diaz de Ranero

Consultor Senior
T +34 91 576 39 99
E jaimediaz@es.gt.com

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Informe de valoración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.
3 de junio de 2016

Vitrúvio Real Estate SOCIMI, S.A.
C/ Antonio Maura, nº 7
28014, Madrid

3 de junio de 2016

A la atención del Consejo de Administración,

De acuerdo con los términos de referencia señalados en nuestra propuesta de servicios profesionales de fecha 4 de marzo de 2016 (en adelante, "la Propuesta"), adjuntamos para su consideración el presente informe correspondiente a la valoración de la sociedad Vitrúvio Real Estate Socimi, S.A. (en adelante "Vitrúvio" o "la Compañía").

Nuestras conclusiones están incluidas en la Sección 3 Valoración, pero queremos puntualizar que para un total entendimiento es necesario leer dicha sección conjuntamente con el contenido del resto de las secciones del informe.

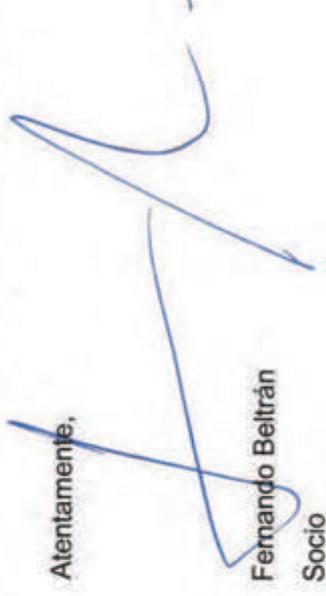
En la Introducción se define el alcance y limitaciones de nuestro trabajo. Este informe es confidencial y ha sido preparado para la Dirección de la Compañía y no debe ser copiado o referido, total o parcialmente, sin nuestro consentimiento previo por escrito, con la excepción de la incorporación de este informe al Folleto del Mercado Alternativo Bursátil (en adelante "el MAB"). No aceptaremos ningún tipo de responsabilidad con respecto a cualquier otro potencial destinatario del informe u otras partes que puedan tener acceso total o parcial al mismo.

Grant Thornton Advisory, S.L.P.
José Abascal, 56
28003 MADRID

T +34 91 576 39 99
F +34 91 700 45 32
www.grantthornton.es

Si hubiese algún asunto que requiriese mayor clarificación en relación a este informe, por favor contacte con Fernando Beltrán.

Atentamente,



Fernando Beltrán
Socio

Glosario

Brumana	Brumana S.A.		
CAPEX	Inversiones en bienes de capitales (Capital Expenditure)		
Cont.	Continuación		
CP	Corto plazo		
CB0 / CDN	Central Business District / Centro del Distrito de Negocios		
DFC	Discounted Cash Flow (Descuento de Flujos de Caja)		
EBIT	Beneficio antes de intereses e impuestos (Earnings Before Interest and Taxes)		
EPRA-NAV	European Platform of Regulatory Authorities Net Asst Value (Valor Neto Contable)		
EBITDA	Beneficio antes de interes, impuestos, depreciaciones y amortizaciones (Earnings)		
EBT	Beneficio antes de impuestos (Earnings Before Taxes)		
Etc.	Etcétera		
EV	Valor del Negocio (Enterprise Value)		
GT	Grant Thornton Advisory S.L.P.		
IAE	Impuesto sobre Actividades Económicas		
IBI	Impuesto sobre bienes inmuebles		
IPC	Índice de Precios al Consumo		
IVA	Impuesto sobre el Valor Añadido		
JLL	Jones Lang LaSalle		
KPI	Indicadores Clave de Desempeño (Key Performance Indicators)		
La Compañía	Vitrurio Real Estate Socimi, S.A.		
Las Tasaciones	Tasaciones de los activos inmobiliarios realizadas por Savills		
La Dirección	D. Joaquín López-Chicheri		
		LP	Largo Plazo
		M	Millones
		MAB	Mercado Alternativo Bursátil
		n.d.	No disponible
		NAV	Net Asset Value (Valor Neto de los Activos)
		NOPLAT	Beneficio operativo neto menos impuestos ajustados (Net Operating Profit Less Adjusted Taxes)
		p.p.	Puntos porcentuales
		PN	Patrimonio Neto
		PNC	Patrimonio Neto Corregido
		S.A.	Sociedad Anónima
		S.L.	Sociedad Limitada
		SBA	Superficie Bruta Alquilable
		SOCIMIS	Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario
		Uds.	Unidades
		Vitrurio	Vitrurio Real Estate Socimi, S.A.
		VNC	Valor Neto Contable
		€'000	Miles de Euros

Contenidos

Sección	Página
1. Introducción	6
2. El Negocio	10
3. Valoración	16
1. Metodología	17
2. Estimación de valor	20
4. Anexos	23
Anexos	
Anexo 1. Activos inmobiliarios	24
Anexo 2. Detalle de ajustes realizados para el cálculo del PNC	25
Anexo 3. Estados Financieros históricos	27
Anexo 4. Comparables	30
Anexo 5. Propuesta de servicios	33

Gráficos y Tablas

Tablas	Página	Gráficos	Página
1. Detalle de los inmuebles de la compañía	12	1. Estructura Societaria y relación de activos inmobiliarios	11
2. Principales indicadores Madrid	15	2. Distribución por tipología de activo	11
3. Patrimonio Neto Corregido de Vitruvio	21	3. Transacciones de vivienda (2004-2015)	13
4. Ajustes del Activo Inmobiliario	21	4. Evolución del alquiler en Madrid	13
5. Activos Inmobiliarios de Vitruvio	24	5. Precio de la Vivienda Privada	13
6. Activos Inmobiliarios de Brumana	24	6. Evolución rentas en locales comerciales en Madrid (2006-2015)	14
7. Ajustes realizados en el Activo de Vitruvio a 31 de diciembre de 2015	25	7. Principales zonas comerciales de Madrid	14
8. Ajuste en Inversiones Inmobiliarias	25	8. El mercado de oficinas en Madrid por zonas	15
9. Ajustes en Inversiones en empresas del grupo y asociadas	26	9. Rentas de oficinas en Madrid por zonas	15
10. Balance de situación- Activo de Vitruvio	27		
11. Balance de situación- Pasivo de Vitruvio	28		
12. Balance de situación de Brumana	29		
13. SOCIMIs cotizadas en Mercado Continuo	30		
14. Cálculo prima sobre EPRA-NAV de SOCIMIs cotizadas en España	31		



Grant Thornton

An instinct for growth™

Sección 1

Introducción

1. Introducción
2. El Negocio
3. Valoración
4. Anexos

Propósito y Alcance del trabajo

Propósito y Alcance del trabajo

- De acuerdo con las conversaciones mantenidas con la dirección de Vitruvio (en adelante "la Dirección"), y tal y como detallamos en la Propuesta (ver Anexo 5), el objetivo de este informe es determinar el Valor de Mercado del 100% de la Compañía para su salida al MAB.
- Durante el desarrollo de nuestro trabajo, hemos considerado algunos factores que han tenido un impacto significativo sobre la valoración de la Compañía. Algunos de estos factores son los siguientes:
 - La situación macroeconómica general y las expectativas específicas para las zonas geográficas donde actúa la Compañía.
 - La situación financiera de la Compañía y la capacidad para generar ingresos.
 - Las expectativas de la Dirección relativas a la evolución de la Compañía.
- De acuerdo con el objetivo de este informe hemos valorado Vitruvio aplicando el método del Patrimonio Neto Corregido (en adelante "el PNC"). Adicionalmente hemos empleado el método de Múltiplos de Compañías Comparables como método de contraste del método de PNC (Ver anexo 4).
- La metodología utilizada para la obtención del Valor de Mercado de los activos asociados a Vitruvio será: Patrimonios en renta mediante la Capitalización de rentas, el Descuento de Flujo de Caja (en adelante "DFC") y por Comparación.

Patrimonio Neto Corregido - PNC

- Indica el valor de una sociedad como la suma del valor de sus activos y pasivos del balance ajustados a su valor razonable. Este método suele ser aplicado para la valoración de holdings, sociedades de cartera o inversión, negocios intensivos en activos fijos y negocios en liquidación.

Propósito y Alcance del trabajo (cont.)

Múltiplos de Compañías Comparables

- Determinación de la prima o descuento de la capitalización bursátil respecto a su PNC de compañías comparables, en concreto SOCIMIs. Posteriormente evaluaremos en qué medida las conclusiones de éste análisis puede afectar a nuestra opinión sobre el valor de Vitruvio.

Fuentes de información

Fuentes de información

- La principal información analizada para la elaboración del presente informe ha sido la siguiente:
 - Cuentas Anuales e Informe de Gestión de Vitruvio de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2015 (Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Memoria, Estado de cambios en el Patrimonio Neto y Estado de flujos de efectivo).
 - Cuentas Anuales y Sumas y Saldos de Brumana, S.A. (en adelante "Brumana") a 31 de diciembre de 2015.
 - Detalle de las fianzas de Vitruvio a 31 de diciembre de 2015.
 - Informe de Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. (en adelante "Savills") referente a la valoración de la cartera de Vitruvio y empresas participadas a 31 de diciembre de 2015 y del activo incluido en la misma a 30 de abril de 2016.

Limitaciones

Limitaciones

- El resultado de nuestro trabajo se circunscribe al contenido de la Propuesta (ver Anexo 5). En relación con ella, se han tenido en cuenta aquellos factores que se han estimado significativos para llegar a la conclusión de valor.
- Nuestro análisis no ha incluido verificaciones, ni procedimientos de auditoría de la información financiera utilizada. No obstante, el informe de auditoría de 2015 no considera ninguna salvedad y expresa una opinión limpia sobre las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015.
- Para llevar a cabo el presente informe se ha partido fundamentalmente de las tasaciones de los activos inmobiliarios realizadas por Savills (en adelante "las Tasaciones"), así como de los principales activos y pasivos de la Compañía, los cuales han sido objeto de análisis por nuestra parte, conjuntamente con la Compañía.
- No asumimos ninguna responsabilidad sobre la actualización de este informe a causa de hechos acaecidos con posterioridad al mismo. No obstante, estaremos encantados en comentar con ustedes la posibilidad de preparar un informe actualizado.
- Este informe ha sido preparado para su entrega al destinatario con la condición implícita de tratarlo de forma confidencial y de limitar su difusión total o parcial a terceros, sin la conformidad expresa de Grant Thornton Advisory, S.L.P. (en adelante "Grant Thornton" o "GT"), con la excepción de la incorporación de este informe al Folleto del MAB.
- En el caso de obtención de financiación externa o de posibles transacciones con terceros, distintas a la expuesta en el propósito definido anteriormente, la validez de este informe como herramienta de negociación debe considerarse otros aspectos, sobre todo si es utilizado por terceros ajenos a su confección.



Grant Thornton

An instinct for growth™

Sección 2

El Negocio

1. Introducción
2. El Negocio
3. Valoración
4. Anexos

Breve descripción del Negocio

Breve descripción del Negocio

- Vitruvio se constituyó, el 3 de junio de 2014, con el objetivo de aprovechar las oportunidades de inversión en el mercado inmobiliario español tras las fuertes correcciones que éste había sufrido después del estallido de la burbuja financiera e inmobiliaria.
- Es una sociedad promovida por inversores privados para invertir en el mercado inmobiliario: residencial y comercial.
- A fecha de realización de este informe, Vitruvio posee el 100% de la sociedad Brumana. Sin embargo, de acuerdo con conversaciones mantenidas con la Dirección, Brumana será objeto de absorción por parte de Vitruvio en un futuro inmediato.
- En el Gráfico 1, se indica la estructura societaria de Vitruvio Sociimi, así como la relación de los activos inmobiliarios propiedad de Vitruvio y Brumana.

- Los activos inmobiliarios de Vitruvio se encuentran en alquiler, y están ubicados en (i) el centro de Madrid, y (ii) excepcionalmente un activo residencial sito en Islas Baleares (Ibiza). Actualmente, su portfolio de activos está formado por 4 edificios residenciales, 5 activos de uso oficinas, 4 locales comerciales y 2 trasteros (ver Anexo 1).

Plan estratégico de la Compañía

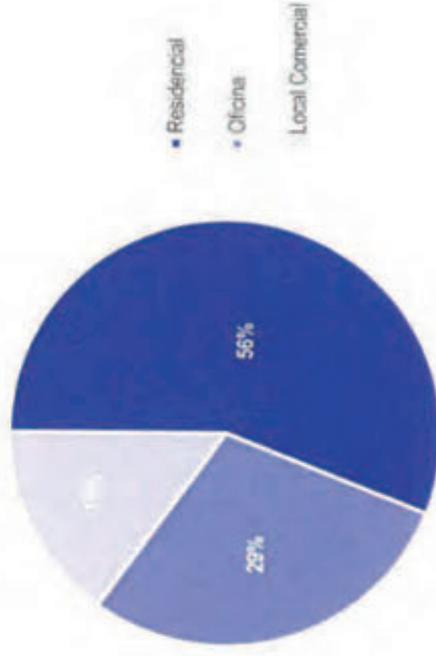
- El perfil inversor Vitruvio se posiciona entre los denominados en el sector como *Core+* y *Value-Added*, centrando sus operaciones en aquellas que precisan de un *Know-how* específico con alto componente de gestión y con una curva de creación de valor identificada para reposicionamiento del activo y éxito de la inversión. Este perfil ofrece un mayor retorno y, por tanto, riesgo que se minimiza considerablemente con el dominio del modelo de negocio y experiencia.
- Todos los activos que forman la cartera (a excepción del inmueble ubicado en Ibiza), se localizan dentro del anillo M-30 en Madrid, lo que aporta valor al portfolio por su baja dispersión y por encontrarse en zonas consolidadas de la capital. La estrategia de inversión es mantener estas localizaciones sin descartar otras más descentralizadas, si la oportunidad lo merece.

Gráfico 1. Estructura societaria y relación de activos inmobiliarios



Fuente: GT

Gráfico 2. Distribución por tipología de activo



Fuente: GT

Breve descripción del Negocio (Cont.)

Plan estratégico de la Compañía (Cont.)

- Además de Madrid, Vitruvio tiene identificadas obras en zonas objetivo de inversión como: Barcelona, Málaga o Islas Baleares.
- En cuanto a los usos, la estrategia es flexible aunque mayoritariamente centrada en (i) activos residenciales para su reposicionamiento (*Value Added*), (ii) activos de uso oficinas y (iii) comercial, con buena localización y contratos de arrendamiento vigentes (*Core+*).
- El valor principal de la gestión, radica en la generación de flujos de caja mediante la continua optimización de ingresos por rentas, primar la ocupación de los espacios y minimizar el riesgo con un mayor número de inquilinos, así cuando existan superficies disponibles, disfrutar de un menor impacto en las rentas totales.
- La estrategia de transformación también es clave, como es el caso del edificio residencial en la calle Sagasta, del que se espera triplicar las rentas por la inversión para su reposicionamiento.
- Vitruvio disfruta de posicionamiento en el mercado; instituciones financieras, inversores, operadores/inquilinos y demás actores, conocen a la entidad y su perfil, esto se traduce en que en ocasiones las oportunidades de inversión les llegan directamente.
- El vehículo de inversión SOCIMI permite disfrutar de estructuras fiscales eficientes poniendo en valor su portfollio y activos.
- Actualmente el loan to value ("LTV") de la cartera es bajo, y por tanto existe una importante capacidad de apalancamiento para acometer nuevas inversiones.
- El modelo de negocio evita las inversiones especulativas y centra la estrategia con un enfoque a largo plazo.

Tabla 1. Detalle de los inmuebles de la Compañía

000€	Inversiones Inmobiliarias	Uso	Valor de Mercado
	Ayala N°101	Residencial Mixto	9.350
	Segovia N°8	Local Comercial	900
	Bravo Murillo 174/6	Local Comercial	1.710
	General Alvarez de Castro	Oficina	2.300
	Marques de la Ensenada	Local Comercial	1.070
	Parroquia (Ibiza)	Residencial Mixto	2.050
	Sagasta N°24	Residencial Mixto	12.190
	Javier Ferrero N°9	Oficina	3.100
	Avenida de Valladolid 55	Residencial	1.122
	Goya 5	Local Comercial	2.780
	Goya 7	Oficina	1.310
	Goya 5-7	Oficina	4.740
	López de Hoyos 10	Oficina	1.080
	Trastero Goya 7	Trastero	6
	Trastero General Pardiñas 67	Trastero	21
	Total Cartera de Activos Vitruvio		43.729

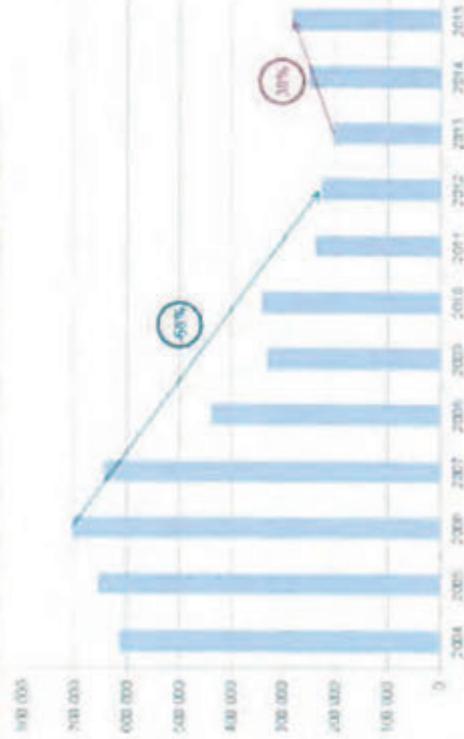
Fuente: La Compañía

El Sector - España

El Mercado de alquiler en España

- Según los analistas del sector, el porcentaje de viviendas alquiladas en España ha incrementado del 11,4%, correspondiente al boom inmobiliario, hasta el 18%-20% en el 2015.
- El mercado del alquiler comenzó a despegar en España cuando la crisis derivó a miles de familias del mercado de compra al mercado de arrendamiento, pero aún tiene un largo camino por recorrer.
- La demanda en el mercado de alquiler en España existe y, cada vez más, va al alza, pero la oferta es dispersa y poco profesionalizada.
- Las transacciones de viviendas libres y de viviendas protegidas de segunda mano, han aumentado un 16%, frente a las viviendas libres o protegidas nuevas que han disminuido un 14% y un 2%, respectivamente.
- El envejecimiento de la población, debida a una bajada constante de la natalidad y la disminución de inmigrantes en el país, suponen una limitación a la demanda de mercado en el largo plazo.

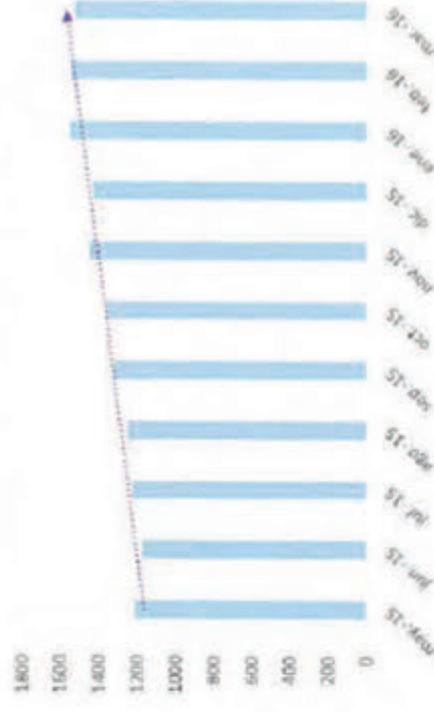
Gráfico 3. Transacciones de vivienda (2004-2015)



Fuente: Ministerio de Fomento

© 2015 Grant Thornton Advisory, S.L.P. | Visión Socom | Junio 2015

Gráfico 4. Evolución del alquiler en Madrid



Fuente: En alquiler

Gráfico 5. Precio de la Vivienda Privada



Fuente: Ministerio de Fomento

El Sector – España (Cont.)

El Mercado Retail en España

- En 2013 hubo una inversión de €850 M, lo cual supuso el triple de la cifra del año anterior y el 34% de la inversión en el sector terciario. En 2014, prácticamente se alcanzó los € 3.000M y durante el primer trimestre de 2015 se alcanzó el 50% respecto de la cifra anual del año anterior.
- En Madrid, el mercado se encuentra dividido en varios ejes "prime" entre los que destacan las calles: Preciados, Serrano, Gran Vía y José Ortega y Gasset.
- A principios de 2015, se produjo el fin de los alquileres de "renta antigua", suponiendo la liberación de determinados locales que no podían seguir pagando la renta.
- El mercado Retail en Madrid está muy zonificado, encontrándose en las mismas zonas a la mayoría de los operadores, lo que supone un aumento del precio de dichas áreas debido a: un aumento de la demanda y la limitación del espacio.

Gráfico 7. Principales zonas comerciales de Madrid



Fuente: Savills Research

Gráfico 6. Evolución rentas en locales comerciales en Madrid (2006-2015)



Fuente: Savills Research

El Sector - Madrid

El Mercado de Oficinas en Madrid

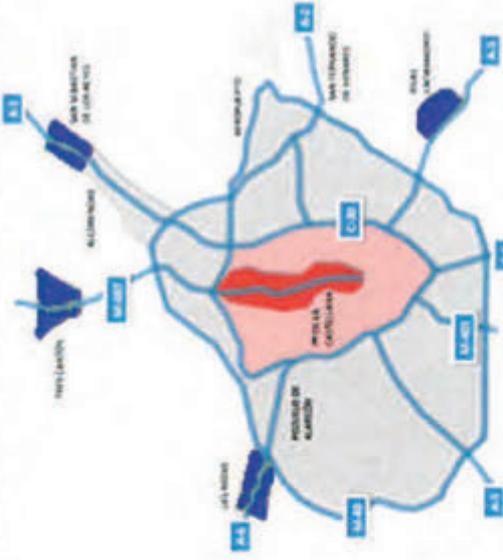
- La contratación bruta de espacios de oficinas durante el año 2015 creció en Madrid un 32,6%, alcanzándose la cifra de 572.967 m², frente a los 432.195 m² del 2014. La demanda continúa liderada por las empresas de servicios, las cuales concentran casi el 50% de la contratación y el 38% de las operaciones.
- La tasa de disponibilidad ha disminuido de un 13,4% en enero de 2015 a un 11,7% en enero del 2016, mejorando así durante el pasado año los niveles de ocupación.
- Las zonas más activas durante el principio de año 2015 han sido las descentralizadas (DEC) con un 43% del total de la contratación y la zona del Centro del Distrito de Negocios (CDN), con el 21% de los metros contratados.
- La evolución interanual de las rentas si refleja un mayor movimiento en consonancia con la situación macroeconómica del país, produciéndose un aumento generalizado de las rentas durante el 2015, con una subida media de 6,6% anual.

Tabla 2. Principales indicadores Madrid

	1Q 2015		2Q 2015		Tendencia a 12 meses
	Min	Max	Min	Max	
CBD (€/m ²)	12,50	25,75	12,75	26,00	↑
Secundaria (€/m ²)	8,75	15,00	8,75	15,25	↓
Periferia (€/m ²)	5,50	12,50	5,50	12,50	↑
Satélite (€/m ²)	4,25	10,00	4,25	10,00	↔
Stock (m ²)	15.115.079		15.211.429		↑
Tasa de disponibilidad	11,09%		11,13%		↓
Contratación (m ²)	133.762		69.631		↑

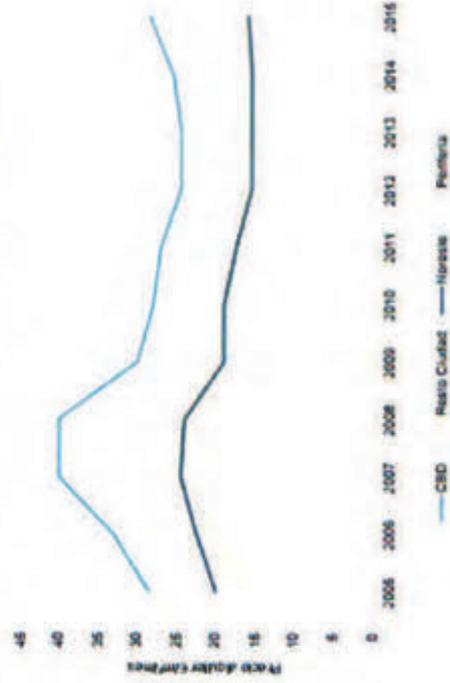
Fuente: JLL

Gráfico 8. El mercado de oficinas en Madrid por zonas



Fuente: JLL

Gráfico 9. Rentas de oficinas en Madrid por zonas



Fuente: Cushman & Wakefield



Grant Thornton

An instinct for growth™

Sección 3

Valoración

1. Introducción
2. El Negocio
3. Valoración
4. Anexos



Grant Thornton

An instinct for growth™

Sección 3.1 Metodología

- 1. Introducción
- 2. El Negocio
- 3. Valoración
 - 3.1 Metodología**
 - 3.2 Estimación de valor
- 4. Anexos

Metodología de Valoración – Patrimonio Neto Corregido (PNC)

Patrimonio Neto Corregido (PNC)

- Consideramos que el Valor del PNC es la base adecuada para la valoración de Vitruvio.
- El método de PNC indica el valor de mercado de los Fondos Propios de una empresa ajustando los activos y pasivos a su valor de mercado equivalente. Para la aplicación de este método es necesario obtener un valor de mercado para cada activo relevante utilizando uno o varios enfoques.
- El valor del 100% de los Fondos Propios será igual a la suma de los valores de mercado de los activos menos la suma de los valores de mercado de los pasivos.
- Este enfoque es apropiado cuando el objetivo a valorar es:
 - una sociedad holding / conglomerado (donde el valor recae en la capacidad para generar ingresos de los activos, que puede valorarse separadamente utilizando otros métodos apropiados para ello)
 - empresas intensivas en activos tangibles
 - empresas inmobiliarias
- Los tipos de ajustes que deben considerarse a la hora de valorar cada activo y pasivo pueden incluir los siguientes:
 - sustitución de activos fijos tales como inmuebles por su valor de mercado actual neto de impuestos
 - valoración de inversiones financieras a precios de mercado
 - impuestos no registrados por ganancias no realizadas
 - valor de realización de los activos intangibles

Metodología de Valoración – Conceptos Básicos

Enfoque de Valoración

- Vitruvio es una Sociedad que posee una diversidad de activos de distinta naturaleza y para valorarlos, Savills ha considerado la aplicación de diferentes metodologías en función de la tipología de cada activo.
- Para la obtención del valor de mercado de los activos, Savills tiene en consideración los gastos de gestión correspondientes a cada inmueble.
- El valor contable se ha sustituido por el valor de mercado de cada activo estimado por Savills, para estimar un Patrimonio Neto Corregido.
- Las distintas metodologías de valoración aplicables para estimar el valor de los activos de Vitruvio, siguen los siguientes enfoques y metodologías:
 - Método de Comparación.
 - Descuento de Flujos de caja y venta como producto terminado.
 - Descuento de Flujos de caja y venta como producto en rentabilidad.



Grant Thornton

An instinct for growth™

Sección 3.2

Estimación de valor

- 1. Introducción
- 2. El Negocio
- 3. Valoración
 - 3.1 Metodología
 - 3.2 Estimación de valor**
- 4. Anexos

Valor de Mercado de Vitruvio

Valoración de Vitruvio

- Para la valoración del 100% de Vitruvio hemos estimado su PNC partiendo de su patrimonio neto ("PN") al 31 de diciembre de 2015, teniendo en cuenta el valor razonable de (i) sus inversiones inmobiliarias (valor estimado por Savills), y (ii) su filial Brumana. Ver detalle en la Tabla 3.
- En el Anexo 2 se incluye un mayor detalle de los ajustes considerados para la obtención del PNC.
- El Valor del 100% de Vitruvio se obtiene realizando, al PN de Vitruvio a 31 de diciembre 2015, los ajustes correspondientes a la diferencia entre el valor razonable y el valor contable de sus activos inmobiliarios y de su participación en Brumana, por un importe total de €3,9 M. De esta manera, el PNC puede razonablemente situarse en torno a **€38,5 M**.
- El gráfico 10, muestra los ajustes realizados al PN de Vitruvio a 31 de diciembre de 2015, obteniendo así el PNC.
- Si bien el objetivo de este informe es la valoración de la Compañía a 31 de diciembre de 2015, consideramos que debe hacerse mención a la incorporación de un activo (inmueble sito en la calle Fernández de la Hoz, Madrid) en Mayo de 2016 que incorpora un mayor valor de €0,35 millones. Ver siguiente apartado.

Tabla 3. PNC de Vitruvio

000€	
Patrimonio Neto Vitruvio 31 diciembre 2015	34.639
Ajustes	3.910
Ajuste Inversiones Inmobiliarias	4.391
Ajuste valoración por PNC de Brumana	(482)
Patrimonio Neto Corregido Vitruvio	38.548

Fuente: GT

Gráfico 10. Valor de Mercado de Vitruvio



Fuente: GT

Tabla 4. Ajustes al Activo Inmobiliario

000€	VNC	Ajuste	Valor de mercado
Ajuste Inversiones Inmobiliarias	28.279	4.391	32.670
Ayala N°101	6.986	2.364	9.350
Segovia N°8	989	(89)	900
Bravo Murillo 174/6	1.706	4	1.710
General Alvarez de Castro	1.518	782	2.300
Marques de la Ensenada	992	78	1.070
Parroquia (Ibiza)	1.834	216	2.050
Segasta N°24	11.086	1.104	12.190
Javier Ferrero N°9	3.168	(68)	3.100
Ajuste valoración por PNC de Brumana	11.330	(482)	10.848
Total	39.609	3.910	43.518

Fuente: GT

Nueva adquisición – Inmueble Fernández de la Hoz

Nueva adquisición – Inmueble Fernández de la Hoz

- La Compañía adquirió en Mayo de 2016 un edificio de oficinas en la calle Fernández de la Hoz 52 (Madrid). El inmueble tiene 3.129 m² distribuidos en 6 plantas.
- Dicho activo se ha registrado en el Balance de Situación de Vitruvio por valor de €6,32 M, de los cuales €6,2 M corresponden al precio de adquisición y el resto a gastos asociados (impuestos y otros gastos).
- La operación de compra ha sido financiada al 100%.
- El valor de mercado del inmueble a 30 de abril de 2016, según Savills, asciende a €6,67 millones, lo que implica una plusvalía de €0,35 millones, en cuyo caso el valor de Vitruvio se situará en €38,9 millones.



Grant Thornton

An instinct for growth™

Sección 4

Anexos

1. Introducción
2. El Negocio
3. Valoración
4. Anexos

Activos inmobiliarios de Vitruvio y Brumana

Tabla 5. Activos Inmobiliarios de Vitruvio

000€	Inversiones Inmobiliarias	Uso	Terreno	Construcción	Total	Amort. Acumulada	Valor Neto Contable	Valor de Mercado
	Ayala N°101	Residencial Mixto	5.903	1.108	7.011	(25)	6.986	9.350
	Segovia N°8	Local Comercial	844	149	993	(4)	989	900
	Bravo Murillo 174/6	Local Comercial	1.451	259	1.710	(4)	1.706	1.710
	General Alvarez de Castro	Oficina	1.052	472	1.525	(7)	1.518	2.300
	Marques de la Ensenada	Local Comercial	799	195	995	(3)	992	1.070
	Parroquia (Ibiza)	Residencial Mixto	1.066	776	1.841	(7)	1.834	2.050
	Sagasta N°24	Residencial Mixto	6.682	4.447	11.130	(43)	11.086	12.190
	Javier Ferrero N°9	Oficina	2.450	722	3.171	(3)	3.168	3.100
	Total Inversiones Inmobiliarias Vitruvio		20.246	8.129	28.375	(97)	28.279	32.670

Fuente: La Compañía

Tabla 6. Activos Inmobiliarios de Brumana

000€	Inversiones Inmobiliarias	Uso	Terreno	Construcción	Total	Amort. Acumulada	Valor Neto Contable	Valor de Mercado
	Av enida de Valladolid 56	Residencial	36	10	46	(5)	40	1.122
	Goya 5	Local Comercial	867	293	1.160	(118)	1.042	2.780
	Goya 7	Oficina	343	184	527	(91)	436	1.310
	Goya 5-7	Oficina	1.126	1.253	2.379	(286)	2.093	4.740
	López de Hoyos 10	Oficina	76	166	242	(87)	155	1.080
	Trastero Goya 7	Trastero	4	2	6	(1)	5	6
	Trastero General Pardillas 67	Trastero	-	4	4	(1)	3	21
	Total Inversiones Inmobiliarias Brumana		2.451	1.911	4.362	(589)	3.773	11.059

Fuente: La Compañía

Detalle de ajustes realizados para el cálculo del PNC de Vitruvio

Tabla 7. Ajustes realizados en el Activo de Vitruvio a 31 de diciembre de 2015

000€	VNC	Ajuste	Valor Mercado
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado material	34	-	34
Inversiones inmobiliarias	28.279	4.391	32.670
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	11.330	(482)	10.848
Inversiones financieras a largo plazo	87	-	87
Total Activo no corriente	39.730	3.910	43.639
ACTIVO CORRIENTE			
Existencias	4	-	4
Deudores con y otras cías a cobrar	240	-	240
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	425	-	425
Inversiones financieras a corto plazo	0	-	0
Periodificaciones	13	-	13
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	643	-	643
Total Activo corriente	1.325	-	1.325
TOTAL ACTIVO	41.054	3.910	44.964

Fuente: GT en base a Valoración de Savills

Ajustes al Activo

- Hemos estimado un ajuste total al activo de €3,9 millones, como resultado de (i) ajustar las Inversiones inmobiliarias teniendo en cuenta las valoraciones realizadas por Savills (ajuste positivo de €4,4 millones), y (ii) ajustar las Inversiones en empresas del grupo y asociadas, correspondiente a la participación del 100% en Brumana (ajuste negativo de €0,5 millones).

Ajuste en Inversiones inmobiliarias

- La partida de Inversiones inmobiliarias, incluye los activos inmobiliarios de la Compañía cuyo valor neto contable total a 31 de diciembre de 2015 asciende a €28,3 millones.
- La valoración de mercado de dichos activos, elaborada por Savills, se ha estimado en €32,7 millones, lo que arroja un ajuste por plusvalías netas de €4,4 millones (Tabla 7).

Tabla 8. Ajuste en Inversiones inmobiliarias

000€	VNC	Ajuste	Valor Mercado
Inversiones inmobiliarias	28.279	4.391	32.670
Ayala N°101	6.986	2.364	9.350
Segovia N°8	989	(89)	900
Bravo Murillo 174/6	1.706	-4	1.710
General Alvarez de Castro	1.518	782	2.300
Marques de la Ensenada	992	78	1.070
Parroquia (Ibiza)	1.834	216	2.050
Sagasta N°24	11.066	1.104	12.190
Javier Ferrero N°9	3.168	(68)	3.100

Fuente: GT

Detalle de ajustes realizados para el cálculo del PNC de Vitruvio (Cont.)

Tabla 7. Ajustes realizados en el Activo de Vitruvio a 31 de diciembre de 2015

000€	VNC	Ajuste	Valor Mercado
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado material	34	-	34
Inversiones inmobiliarias	28.279	4.391	32.670
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	11.330	(482)	10.848
Inversiones financieras a largo plazo	87	-	87
Total Activo no corriente	39.730	3.910	43.639
ACTIVO CORRIENTE			
Existencias	4	-	4
Deudores con y otras citas a cobrar	240	-	240
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	425	-	425
Inversiones financieras a corto plazo	0	-	0
Periodificaciones	13	-	13
Electivo y otros activos líquidos equivalentes	643	-	643
Total Activo corriente	1.325	-	1.325
TOTAL ACTIVO	41.054	3.910	44.964

Fuente: GT en base a Valoración de Savills

Ajuste en Inversiones en empresas del grupo y asociadas

- El epígrafe de Inversiones en empresas del grupo y asociadas exclusivamente recoge el valor neto contable del 100% de la sociedad Brumana.
- Para la valoración de la participación en Brumana, se ha partido de su Balance de Situación a 31 de diciembre 2015 y ajustado su Patrimonio Neto en €7,3 millones, teniendo en cuenta el valor razonable de sus Inversiones inmobiliarias estimado por Savills, de acuerdo con el detalle incluido en la Tabla 9.
- El valor del 100% de la participación en Brumana puede razonablemente situarse en torno a **€10,8 millones**.

Tabla 9. Ajuste en Inversiones en empresas del grupo y asociadas - PNC de Brumana

000€	VNC	Ajuste	Valor Mercado
Patrimonio Neto Brumana 31 diciembre 2015	3.562		
Ajustes	7.286		
Ajuste Inversiones inmobiliarias	7.286		
Patrimonio Neto Corregido Brumana	10.848		
000€	VNC	Ajuste	Valor Mercado
Inversiones inmobiliarias	3.773	7.286	11.059
Avenida de Valladolid 56	40	1.082	1.122
Goya 5	1.042	1.738	2.780
Goya 7	436	874	1.310
Goya 5-7	2.093	2.647	4.740
López de Hoyos 10	155	925	1.080
Trastero Goya 7	5	1	6
Trastero General Pardiñas 67	3	18	21

Balance de situación. Activo – Vitruvio

Tabla 10. Balance de situación - Activo de Vitruvio

000€	2014 Auditado	2015 Auditado
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inmovilizado material	-	34
Inversiones inmobiliarias	7.682	28.279
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	-	11.330
Inversiones financieras a largo plazo	39	87
Total Activo no corriente	7.721	39.730
ACTIVO CORRIENTE		
Existencias	3	4
Deudores com y otras citas a cobrar	162	240
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	-	425
Inversiones financieras a corto plazo	303	0
Periodificaciones	-	13
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	452	643
Total Activo corriente	919	1.325
TOTAL ACTIVO	8.640	41.054

Fuente: Estados Financieros auditados a 31 de diciembre de 2014 y 2015

Balance de situación – Otras partidas del activo

- La tabla de la izquierda muestra el Balance de Situación de la Compañía, correspondiente a los ejercicios 2014 y 2015 auditados.
- El resto de activos de Vitruvio a 31 de diciembre de 2015, los hemos considerado por su valor contable. A continuación describimos aquellas partidas que no se presentan de forma explícita en el Balance de Situación:
 - La partida de Inmovilizado material recoge las obras en curso que se están realizando en algunos inmuebles de la Compañía.
 - El epígrafe de Inversiones en empresas del grupo a corto plazo, por importe de €425 miles, corresponde al dividendo del ejercicio anterior pendiente de desembolsar por parte de su filial Brumana.
 - Las partidas de inversiones financieras a largo y corto plazo, recogen las fianzas depositadas por los inquilinos de los inmuebles propiedad de la sociedad.
 - Las Periodificaciones por valor de €13 miles, corresponden a los anticipos de gastos no devengados.

Balance de situación. Pasivo – Vitruvio

Tabla 11. Balance de situación - Pasivo de Vitruvio

000€	2014 Auditado	2015 Auditado
PATRIMONIO NETO		
Fondos propios	8.424	34.639
Total Patrimonio Neto	8.424	34.639
PASIVO NO CORRIENTE		
Deudas a largo plazo	39	126
Fianzas recibidas a LP	39	126
Total Pasivo no corriente	39	126
PASIVO CORRIENTE		
Deudas a corto plazo	-	5.965
Deudas con entidades de crédito	-	5.998
Otras deudas a corto plazo	-	(33)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	177	325
Proveedores	26	299
Otros acreedores con Entidades Públicas	151	27
Total Pasivo corriente	177	6.290
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	8.640	41.054

Fuente: Estados Financieros auditados a 31 de diciembre de 2014 y 2015

Balance de situación

- Los Fondos Propios ascienden a €34.639 miles a 31 de diciembre de 2015. El significativo incremento respecto al ejercicio anterior se explica por tres motivos:
 - Adquisición y posterior fusión por absorción de la Sociedad Apartamentos Redondo, S.A., esto provoca la incorporación de nuevos activos y pasivos de la sociedad en 2015.
 - Ampliación de capital no dineraria correspondiente al 100% de la participación de la sociedad Brumana.
 - Ampliaciones de capital por aportaciones dinerarias, por importe de €4,1 millones.

000€	2014 Auditado	2015 Auditado
Fondos propios	8.424	34.639
Capital	8.403	30.499
Prima de emisión	-	3.710
Reservas	-	(0)
Resultado del ejercicio	21	499
Dividendos a cuenta	-	(70)

Fuente: GT

- El epigrafe de Deudas a largo plazo recoge las fianzas recibidas de los inquilinos de los inmuebles propiedad de la Compañía.
- Las Deudas a corto plazo con entidades de crédito ascienden a €5.998 miles y corresponden a un crédito, por importe de €6.000 miles de límite, cuyo vencimiento es Octubre de 2019, sin devoluciones de principal hasta dicha fecha. La póliza está garantizada con el inmueble situado en la calle Ayala, propiedad de la Compañía.

Balance de situación. Activo y Pasivo – Brumana

Tabla 12. Balance de situación de Brumana

000€	2015 Auditado
ACTIVO NO CORRIENTE	
Inmovilizado material	23
Inversiones inmobiliarias	3.773
Inversiones financieras a largo plazo	97
Total Activo no corriente	3.894
ACTIVO CORRIENTE	
Deudores con y otras citas a cobrar	76
Inversiones financieras a corto plazo	3
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	156
Total Activo corriente	234
TOTAL ACTIVO	4.128
000€	2015 Auditado
PATRIMONIO NETO	
Fondos propios	3.562
Total Patrimonio Neto	3.562
PASIVO NO CORRIENTE	
Deudas a largo plazo	552
Total Pasivo no corriente	552
PASIVO CORRIENTE	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13
Total Pasivo corriente	13
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	4.128

Fuente: Estados Financieros auditados a 31 de diciembre de 2015

Balance de situación

- La tabla de la izquierda muestra el Balance de Situación histórico de Brumana al 31 de diciembre de 2015.
- El epígrafe de Inversiones Inmobiliarias se compone de los siguientes inmuebles:

000€	2015 Auditado
Avenida de Valladolid 56	40
Goya 5	1.042
Goya 7	436
Goya 5-7	2.093
López de Hoyos 10	155
Trastero Goya 7	5
Trastero General Pardillas 67	3
Total Inversiones Inmobiliarias	3.773

- Las partidas Inversiones financieras a largo y corto plazo corresponden a las fianzas recibidas de los inquilinos de los inmuebles propiedad de Brumana.
- Los Fondos Propios que ascienden a €3.562 miles en 2015, recogen las siguientes partidas:

000€	2015 Auditado
Fondos propios	3.562
Capital	150
Reservas	3.696
Resultado del Ejercicio	8
Resultado Ejercicios anteriores	(292)

- La partida de Deudas a largo plazo corresponde principalmente a los dividendos a pagar a Vitruvio por importe de €450 miles.

Comparables: Compañías Comparables en España

SOCIMIs comparables

- Como método complementario de la valoración por Patrimonio Neto Corregido se han analizado múltiples de empresas comparables. La finalidad de nuestro análisis se ha centrado en estimar la prima o descuento del valor en bolsa de compañías comparables cotizadas respecto a su PNC o EPRA-NAV.
- Las sociedades comparables seleccionadas incluyen SOCIMIs cotizadas únicamente en el Mercado Bursátil Continuo, ya que las SOCIMIs que cotizan en el MAB no tienen la obligación de presentar en sus informes de gestión el múltiplo EPRA-NAV.
- Si bien hay que señalar que las compañías comparables utilizadas en este análisis son de mucho mayor tamaño, y no tienen la misma composición en relación a la tipología de activos inmobiliarios que Vitruvio, y por tanto, no son totalmente comparables.

Tabla 13. SOCIMIs Cotizadas en el Mercado Continuo

SOCIMI	Mercado	Descripción
Merlin Properties	Continuo	Especializada en la adquisición y gestión de activos inmobiliarios terciarios en los segmentos Core y Core Plus en la Península Ibérica. Cuenta con 888 sucursales bancarias, 8 oficinas, 1 centro comercial, 1 hotel y 5 centros logísticos.
Hispania	Continuo	Adquisición y gestión de viviendas, oficinas y hoteles situados principalmente entre Madrid y Barcelona.
Axare Patrimonio	Continuo	Cartera de activos inmobiliarios formados por oficinas, logísticos, retail y otros, situados entre Madrid y Barcelona.
Lar España	Continuo	12 centros comerciales, 3 naves, 4 oficinas, 1 residencia, repartidos entre Madrid y Barcelona

Fuente: GT en base a información pública disponible

Comparables: Compañías Comparables en España (Cont.)

SOCIMIs comparables (Cont.)

- Adicionalmente, hemos analizado la prima que resulta de comparar la capitalización bursátil con el PNC o EPRA-NAV de compañías comparables, en concreto SOCIMIs cotizadas en el mercado continuo. El resultado de nuestro análisis arroja una prima media del 7,7%
- Este análisis indica que las SOCIMIs cotizadas tienen un valor bursátil que está, de media, un 7,7% por encima del valor neto de sus activos.
- Si bien nuestra opinión de valor de Vitruvio no contempla la aplicación de una prima sobre su VNC, creemos que la Compañía posee un fondo de comercio por su demostrada capacidad de gestión para aportar valor a las adquisiciones realizadas.

Tabla 14. Cálculo prima sobre EPRA-NAV de SOCIMIs cotizadas en España

SOCIMI	Mercado	Cotización media ¹	Capitalización Bursátil ¹ (Mill. €)	EPRA-NAV (Mill. €)	% Prima
Merlin Properties	Continuo	11,5	3.723,9	3.181,0	17,1%
Hispania	Continuo	13,3	1.100,8	968,9	13,6%
Axians Patrimoine	Continuo	12,8	902,6	858,8	5,1%
Lar España	Continuo	9,4	550,3	578,0	-4,8%
¹ Media de 3 últimos meses (30.09.2015-31.12.2015)				Promedio	7,7%

Fuente: GT en base a información pública disponible a fecha del 31-12-2015

Propuesta de servicios (4 de marzo de 2016) - Alcance de la colaboración

A. Preparación

- Reunión de arranque para establecer el protocolo de actuación y el equipo de trabajo de Vitruvio
- Planificación con Vitruvio, donde estableceremos una primera agenda y calendario del trabajo
- Recepción y discusión de la información preliminar solicitada

El alcance para cada uno de los trabajos sería el siguiente:

B. Tasación de los inmuebles

- Nuestro trabajo incluirá tasaciones de los inmuebles de la Compañía, realizadas por la sociedad Savills Consultores Inmobiliarios, S.A.; cuyo alcance de los valores de mercado de cada uno de los inmuebles se incluirán en el Anexo I de este documento

C. Valoración de la sociedad

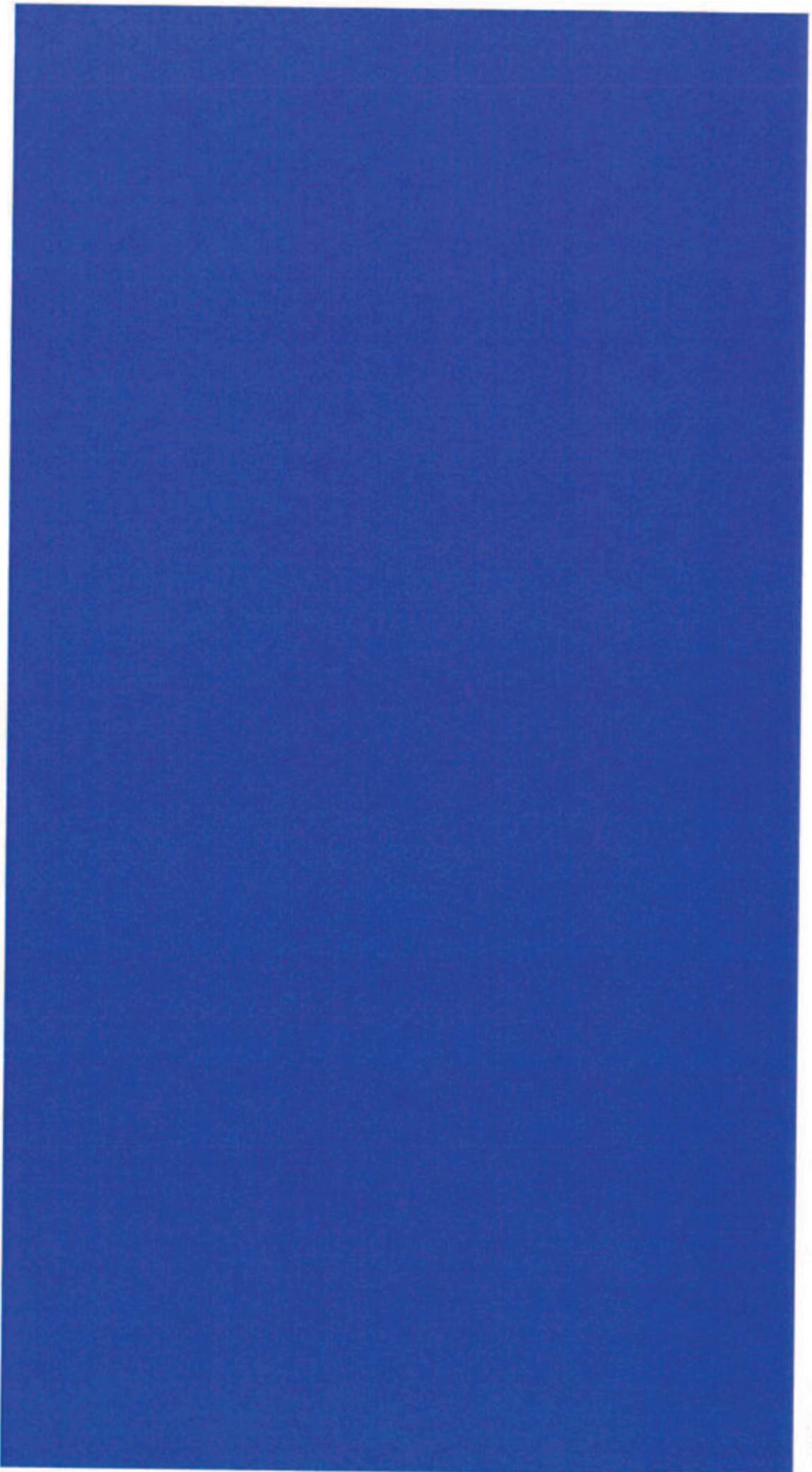
- La valoración de la Compañía se realizará en base al análisis histórico, al trabajo realizado para la elaboración del plan de negocio y considerando el Valor de Mercado de los activos de la Compañía. El alcance para la emisión del Informe de Valoración se detalla a continuación

Valoración

- Determinación del valor de mercado de los Fondos Propios de la Compañía ajustando las posibles plusvalías / minusvalías derivadas del valor de mercado de los activos y pasivos de sus subsidiarias
- Determinación de la prima o descuento de la capitalización bursátil respecto a su PNC de compañías comparables, en concreto SOCIMIs y cotizadas del mercado continuo de carácter patrimonial. Posteriormente evaluaremos en qué medida las conclusiones de éste análisis puede afectar a nuestra opinión sobre el valor de Vitruvio.
- Conclusión de valoración y argumentación

Informe

- Emisión de un informe (en borrador) conteniendo los procedimientos y conclusiones de la valoración de Vitruvio
- Consideración de los comentarios aportados por Vitruvio resultado de la revisión de la versión en borrador del informe
- Emisión del informe definitivo





Grant Thornton

An instinct for growth™

Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

C/ Antonio Maura, nº 7
28014, Madrid
España

21 de junio de 2016

Grant Thornton

Tres Torres 7, 08017 BARCELONA
T +34 93 206 39 00
F +34 93 206 39 10

José Abascal 56, 28003 MADRID
T +34 91 576 39 99
F +34 91 700 45 32

www.GrantThornton.es

A la atención del Consejo de Administración,

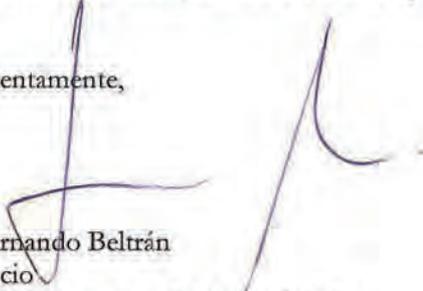
Con fecha 3 de junio de 2016, Grant Thornton Advisory, S.L.P. (en adelante “Grant Thornton”) emitió un informe de valoración independiente de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante “Vitruvio” o “la Sociedad”) a 31 de diciembre de 2015, con motivo de su proceso de *listing* en el Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el “MAB”). En dicho informe de valoración se concluye que el valor de los fondos propios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015, asciende a 38.548.148 euros.

Con posterioridad a dicho informe de valoración y con anterioridad al *listing* en el MAB, la Sociedad ha aprobado una distribución de dividendos con cargo al resultado del ejercicio 2015 y ha adquirido un inmueble. Concretamente:

- En febrero de 2016 se abonó un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2015, por importe de 152.499 euros, procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.
- En abril de 2016 se abonó un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2015, por importe de 227.009 euros, procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.
- Estos dividendos junto con el dividendo abonado en octubre de 2015, supone haber distribuido el 90% de los resultados del ejercicio de 2015, un importe total de 449.508 euros.
- En mayo de 2016 se adquirió un inmueble, sito en la calle Fernández de la Hoz, número 52, Madrid, por importe de 6.320.000 millones de euros. La operación de compra ha sido financiada al 100%. Dicho inmueble ha sido objeto de valoración por parte de Savills, otorgándole un valor de mercado, a 30 de abril de 2016, de 6.675.000 euros. Como resultado de dicha valoración se genera una plusvalía no registrada en el Balance de Situación de la Sociedad por cuantía de 355.000 de euros.

Si bien el objetivo de nuestro informe es la valoración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015, consideramos que debe hacerse mención de las cuestiones citadas anteriormente. El impacto total de las mismas asciende a un importe negativo de 24.508 euros, que deducido de la valoración al 31 de diciembre de 2015, resultaría en un importe de 38.523.640 euros.

Atentamente,



Fernando Beltrán
Socio
Grant Thornton Advisory, S.L.P.

ANEXO VII Resumen del informe de valoración de los activos de la Compañía



Portfolio Vitruvio Real Estate Socimi S.A.

Informe de Valoración

savills.es

Confidencial

Savills Consultores Inmobiliarios
José Abascal, 45-1º
28003 Madrid
+34 913 101 016
+34 913 101 024
www.savills.es

- 1.0** Instrucciones y objeto de trabajo
- 2.0** Base de valoración
- 3.0** Supuestos, Condiciones Generales y Supuestos Especiales
- 4.0** Metodologías de Valoración
- 5.0** Confidencialidad y Limitaciones
- 6.0** Valoración de la cartera
- 7.0** Análisis de la cartera
- 8.0** Activos objeto de valoración



1.0 Instrucciones y Objeto de Trabajo

1.0. Instrucciones y Objeto de Trabajo

En base a sus instrucciones, informamos de lo siguiente:

- De acuerdo con los términos de contratación firmado por Vitruvio Real Estate Socimi S.A., y Savills Consultores Inmobiliarios, S.A.; con el presente informe le proporcionamos nuestra estimación de Valor de Mercado a fecha de valoración del 31 Diciembre de 2015 de la totalidad de la cartera inmobiliaria a excepción del activo Fernández de la Hoz 52, cuya valoración se ha realizado de manera independiente dada su reciente incorporación en la Socimi y cuya fecha de valoración es 31 Abril 2016 propiedad de Vitruvio Real Estate Socimi S.A. y sus sociedades participadas, indicadas en el punto 6 (Valoración de la Cartera) del presente informe. La actualización de la cartera completa se llevará a cabo en la correspondiente valoración semestral de Vitruvio Real Estate Socimi S.A.
- Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2014 "RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards".
- Desconocemos que exista algún conflicto de interés, tanto con la propiedad como con los activos, que nos impida proporcionarle una valoración independiente de los activos conforme a los estándares RICS contenidos en el Red Book.
- La valoración ha sido realizada por valoradores "MRICS Registered Valuers", debidamente cualificados, y con los conocimientos, técnica y comprensión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente.
- Ni Savills ni los valoradores implicados en la presente instrucción, tienen algún interés material ni obtienen algún beneficio (a excepción de los honorarios de valoración correspondientes) por la realización de esta instrucción.
- Savills confirma que tiene un Seguro de Responsabilidad Profesional el cual cubre para esta valoración la potencial reclamación hasta la cantidad acordada y firmada en los términos de contratación arriba citados. Así mismo tiene un procedimiento de gestión de quejas ("Complaints Handling Procedure") . De acuerdo con lo acordado en los términos de contratación, en caso de responsabilidad por nuestro asesoramiento, la indemnización quedará limitada a la cuantía de los honorarios previstos por la realización del trabajo.
- Toda la información proporcionada con respecto a la presente valoración se mantendrá en confidencialidad y no se dará a conocer a ninguna tercera parte no autorizada.
- El presente Informe de Valoración detalla el alcance de las investigaciones, método de valoración y otros aspectos que conciernen a la propiedad.
- Las propiedades han sido inspeccionadas en tiempo y forma por personal de Savills y/o autorizadas por la misma. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, pero limitada a aquellas áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles.
- La valoración se destinará a efectos internos de Vitruvio Real Estate SOCIMI S.A., a fin de tener una apreciación de valor de las distintas propiedades, a los efectos de la presentación de informes contables y para su posterior presentación en el MAB. Este informe de valoración no podrá hacerse público ni ser mostrado en su totalidad o en parte a terceras partes que no estén involucradas en esta operación.
- Entendemos que a efectos de valoración, se ha ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los derechos de Vitruvio Real Estate SOCIMI S.A., sobre los activos objeto de valoración.
- Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado.



2.0 Base de Valoración

2.0 Base de Valoración

- Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2014 “RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards”.
- El Estándar de Valoración 3 del Red Book (edición 2014) reconoce las bases de valoración posibles, y de acuerdo con las instrucciones recibidas, la base de valoración de la presente instrucción es Valor de Mercado, cuya definición se detalla a continuación :
 - *“El importe estimado por la que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.”*
- Es necesario saber que en el contexto de un mercado libre y abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular, debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, efectos fiscales y otras sinergias.
- Por tanto, toda valoración lleva implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicio y que, por tanto, el valor obtenido constituye únicamente un punto de referencia para las partes interesadas en llevar a cabo una transacción, por lo que no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones de nuestro trabajo.



3.0 Supuestos, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

3.0 Supuestos, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

Supuestos

- Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración:
 - a) Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en los Títulos de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que las propiedades se vendería libre de las mismas.
 - b) Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de las propiedades y que la misma, es veraz, completa y correcta.
 - c) Que la información urbanística proporcionada por Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. es correcta. Resaltamos que a efectos de valoración, se ha confiado en la información facilitada sobre el estado de desarrollo urbanístico de los activos y no se han realizado en ningún caso comprobaciones en las correspondientes administraciones municipales. Entendemos así que las propiedades cuentan con todas las licencias y permisos urbanísticos necesarios.
 - d) Que los edificios han sido construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.
 - e) Que las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulten afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades.
 - f) Que los activos se encuentran en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes de los edificios que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que las inspecciones realizadas de las propiedades y el presente informe no constituyen un estudio estructural de las propiedades ni comprobación del estado técnico de sus servicios.
 - g) Que las propiedades están conectadas o pueden estar conectadas sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.
 - h) Que los edificios no ha sido contraídos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.
 - i) Que los suelos afectos los activos objeto de valoración no han sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufran en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelos o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.
 - j) Que no hay ninguna condición adversa de los suelos, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.
 - k) Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.
 - l) No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de las propiedades.

3.0 Supuestos, Condiciones Generales y Supuestos Especiales



Condiciones Generales

- a) Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:
- b) No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.
- c) Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).
- d) No se ha realizado ninguna provisión por gastos de realización.
- e) Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.
- f) En todos los casos, nuestro informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.
- g) Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.
- h) Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración.

Supuestos Especiales

- De acuerdo con RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. El Apéndice 4 de Red Book define y pone ejemplos de SUPUESTOS ESPECIALES.
- En el presente Informe se han tenido en cuenta los siguientes supuestos especiales:
 - Han sido asumidas las hipótesis de la propiedad en materia de CapEx de inversión
 - En el activo Sagasta 24 ha sido asumida para la valoración la distribución de las superficies facilitadas por la propiedad, con independencia de no estar terminado el proyecto básico para la reforma integral del edificio.
 - En el activo Fernández de la Hoz 52 ha sido asumida la estructura del futuro contrato con el inquilino actual en cuanto a la fecha de inicio del mismo, renta y duración.



4.0 Metodologías de Valoración

4.0 Metodologías de valoración



Patrimonio en Renta

- Los métodos de valoración empleados son Descuento de Flujo de Caja (DFC) y Comparación.
- Para determinar el valor de un inmueble mediante DFC se ha realizado una estimación de los gastos del inmueble, las rentas contratadas y la renta de mercado considerada para la superficie vacía. Se consideran igualmente unos costes asociados a los espacios vacíos, costes de realquiler y la venta a futuro del inmueble a una yield. La actualización de los gastos, las rentas y el valor en venta futuro se realiza mediante una tasa de descuento (TIR).
- Resaltamos que hemos realizado la valoración de los inmuebles englobados en la presente cartera basándonos en lo acordado en los contratos vigentes o los acuerdos de pre-alquiler, proporcionados por el cliente. De esta manera se ha tenido en cuenta la renta actual que generan estos inmuebles, así como su potencial de renta en función de los niveles de renta de mercado estimados para cada uno de ellos y de las condiciones de los contratos de alquiler vigentes en los mismos. Estas rentas proporcionan una determinada rentabilidad inicial (Initial Yield), que se puede comparar con las rentabilidad exigidas por el mercado actual atendiendo a la localización, características, inquilinos y rentas del activo.
- La metodología de Comparación se basa en el principio de sustitución. Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificatoria y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración. En el caso de no disponer de comparables válidos en el entorno inmediato, se pueden emplear comparables de otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamientos y servicios, etc.
- Los comparables deben basarse principalmente en transacciones recientes de inmuebles similares al objeto de valoración. No obstante, teniendo en cuenta la escasa transparencia del mercado español, el estudio de mercado también puede basarse en ofertas de inmuebles similares. En estos casos, aplicamos a los precios de oferta de los comparables seleccionados los descuentos pertinentes en función de la fuente de comercialización, su experiencia y conocimiento del mercado local. Los precios de estos comparables se homogeneizan atendiendo a sus características (ubicación, superficie, calidad, antigüedad, estado de conservación, etc.) y se ponderan posteriormente eliminándose las subjetividades.
- Hemos confiado en las superficies proporcionadas por Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., no habiendo hecho en ningún caso mediciones ni indagaciones sobre la superficie de los activos.
- Si en alguno de los casos anteriores la información facilitada por el cliente se probase errónea, el valor de mercado podría sufrir desviaciones significativas. Savills Consultores Inmobiliarios S.A. no se hace responsable frente a ningún tercero de errores que pudieran surgir posteriormente en la información facilitada por el cliente.
- Cuando fuera oportuno, hemos estimado los costes de reforma en caso de que fuera necesaria una reforma para lograr la renta de mercado estimada. En estos casos, la información de costes de reforma ha sido proporcionada por el cliente y basada en el estado de conservación aparente observada en nuestras inspecciones de los inmuebles.
- Para determinar el valor de mercado de este tipo de activos se han estimado diferentes tipologías de costes, tales como reletting fee, void period, vacancy rate, management fee, contingencias, bonificaciones, etc. usuales a lo largo del proceso de gestión de los mismos.



5.0 Confidencialidad y Limitaciones

5.0 Confidencialidad y Limitaciones



- De acuerdo con nuestra práctica y con las recomendaciones de RICS, el presente informe de valoración se proporciona únicamente para la finalidad indicada anteriormente en la Sección 1. Así mismo, comunicamos que el presente informe de valoración es confidencial para la parte a la que está dirigida y no se aceptan responsabilidades de terceros, sobre la totalidad o parte de su contenido. Si cualquier tercer parte toma decisiones en base al presente informe, será a su propia cuenta y riesgo.
- Ni la totalidad ni parte de este documento o de alguna de las referencias aquí expuestas podrán ser publicadas ni incluidas en documentos públicos, circulares, declaraciones u otros informes, sin previo consentimiento por escrito de Savills Consultores Inmobiliarios S.A, en cuanto al contenido y la forma de la publicación.
- En la elaboración del presente informe de valoración hemos tomado como exacta y completa la información proporcionada por Vitruvio Real Estate SOCIMI S.A. sin haber procedido a su verificación independiente. Por tanto, Savills Consultores Inmobiliarios S.A. no responderá en ningún caso por la pérdida, daño, coste o gastos que pudieran surgir de cualquier acto fraudulento, omisión de información, falsa representación, fallo o negligencia deliberada o cualquier otro error cometido en relación con la información que se nos facilite, y con cualquier otra relevante para la valoración, por la compañía, por su personal directivo, empleados o asesores.
- Recomendamos que con anterioridad a llevar a cabo cualquier transacción financiera basada en este informe, se realice la correspondiente verificación así como la validez de la información contenida, así como de los supuestos que hemos adoptado.

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "J. Mateo", with a horizontal line drawn through it.

Jesús D. Mateo MRICS (Arquitecto)
Director de Valoraciones y Consultoría
Savills Consultores Inmobiliarios S.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "E. Martins Pimenta", with a horizontal line drawn through it.

Eduardo Martins Pimenta MRICS
Director Asociado Valoraciones y Consultoría
Savills Consultores Inmobiliarios S.A.



6.0 Valoración de la cartera

6.0 Valoración de la cartera

- Considerando los activos objeto de valoración de Vitruvio Real Estate Socimi S.A., el Valor de Mercado total en el mercado libre de la cartera inmobiliaria objeto de valoración, en el 100% de titularidad a 31 de Diciembre de 2015 es:

43.729.000,00 €

(Cuarenta y Tres Millones Setecientos Veintinueve Mil EUROS)

- Considerando la reciente incorporación del activo Fernández de la Hoz 52 por parte de Vitruvio Real Estate Socimi S.A., el Valor de Mercado total en el mercado libre de dicho activo objeto de valoración, en el 100% de titularidad a 30 de Abril de 2016 es:

6.675.000,00 €

(Seis Millones Seiscientos Setenta y Cinco Mil EUROS)

El valor total de la cartera a fecha del presente informe no se encuentra valorada a la misma fecha de valoración debido a la incorporación del activo Fernández de la Hoz 52. Dicha actualización completa se realizará en la correspondiente valoración semestral de Vitruvio Real Estate Socimi S.A. Si bien, aportamos el Valor de Mercado total en el mercado libre y 100% de titularidad de la cartera inicial a fecha 31 de Diciembre de 2015 y del activo incluido en la misma a 30 de Abril del 2016.

50.404.000,00 €

(Cincuenta Millones Cuatrocientos Cuatro Mil EUROS)

- A continuación se desglosa el valor por tipo de activo y por fecha de valoración:

TIPO DE ACTIVO	VALOR DE MERCADO 31/12/2015
Residencial	24.739.000 €
Oficinas	12.530.000 €
Locales Comerciales	6.460.000 €

TIPO DE ACTIVO	VALOR DE MERCADO 30/04/2016
Oficinas	6.675.000 €

TOTAL CARTERA VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI S.A.

50.404.000 €

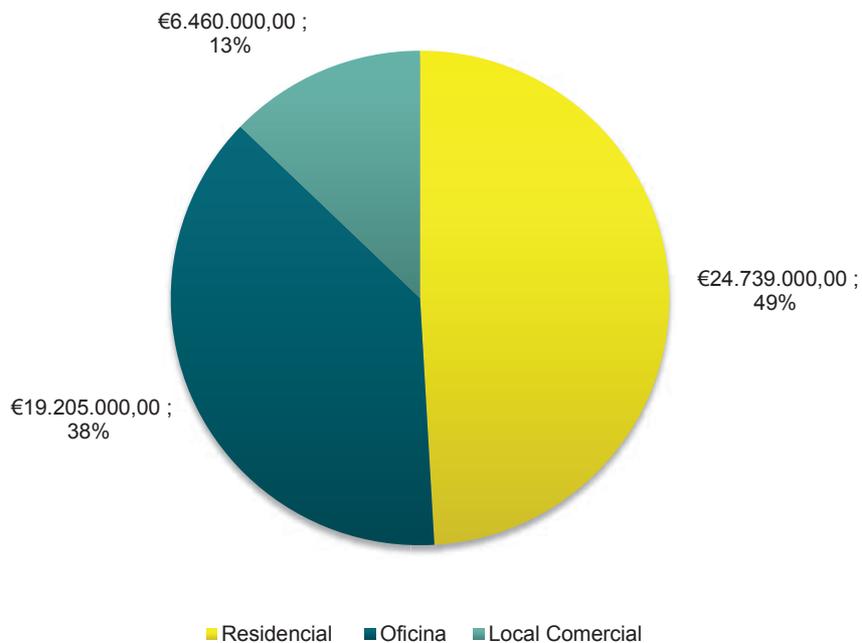


7.0 Análisis de la cartera

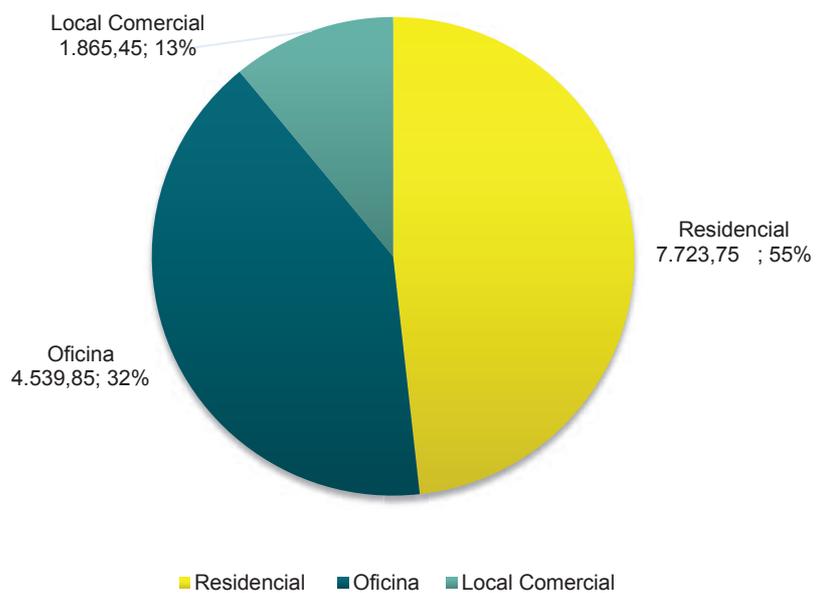
7.0 Análisis de la cartera

Gráficos

VALOR DE MERCADO POR TIPO DE ACTIVO



DISTRIBUCIÓN DE ACTIVOS POR SUPERFICIE





8.0 Activos objeto de valoración

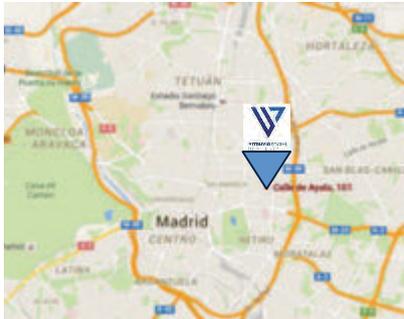
Activos objeto de valoración



Residencial

Residencial (Residencial Mixto)

AYALA 101



LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN

- Madrid es la ciudad más grande y poblada de España, con 3.165.235 habitantes (INE 2014). Es la capital del país y engloba a su vez en su área urbana y metropolitana unos 7,1 millones de habitantes, siendo la tercera área metropolitana, por detrás de París y Londres, y la tercera ciudad más poblada de Unión Europea, por detrás de Berlín y Londres.
- Madrid dispone de unas infraestructuras de comunicación altamente desarrolladas. Además, cuenta con una red de autopistas que abarca tanto las carreteras de circunvalación (M-30, M-40, M-50) como las carreteras radiales (NI, N-II, N-III, N-IV, NV, N-VI), y proporciona la columna vertebral de la red viaria de España.
- El activo valorado es el edificio situado en la Calle Ayala 101, ubicado al norte del distrito Salamanca el barrio de Goya, lindando con el barrio de Lista. El activo es fácilmente accesible ya sea en transporte público o privado. Se encuentra a escasos 240 metros de la Plaza de Manuel Becerra que da nombre a la propia estación de metro que tiene por la que discurren las líneas 2 y 6. Hay paradas de autobús de las líneas 21, 43, 53, 146, N5, N7.
- El edificio tiene una superficie sobre rasante de 2.994,26 m², 262,25 m² están destinados a área comercial y el resto destinados a residencial. La configuración es PB+ 6 y tiene una totalidad de 5 viviendas por planta. Se conecta mediante un único ascensor con capacidad para 4 personas pero no tiene conexión con el aparcamiento. El edificio no dispone de superficie bajo rasante destinada a aparcamiento pero los inquilinos tiene la posibilidad de alquilar una plaza al lado del edificio cuya conexión se hace a través de un espacio donde se encuentran los trasteros y un pasillo que vuelca al patio interior de manzana.
- El edificio, de ladrillo y acabado en color blanco liso está compuesto por ventanas de cristal de formas rectangular menos la primera y la quinta planta que tienen un arco. En la última planta (6ª) las dos viviendas que vuelcan a la calle Ayala disponen de una terraza quedando más elevada la parte central del edificio. El activo ha sido remodelado a lo largo del último año en varias ocasiones a medida que los contratos de los inquilinos iban venciendo, quedando aún pendientes algunas unidades. Es importante mencionar que el edificio incluye 4 viviendas de renta antigua.
- Los locales están alquilados al 100% de su capacidad. La superficie comercial la componen 4 locales comerciales, 3 de ellos en la propia calle Ayala y el cuarto es un local interior del edificio localizado en la planta baja cuya iluminación proviene del patio de manzana interior al que vuelca el inmueble. Este local comercial no es de uso privativo para la finca sino que se trata de un local abierto al público.
- El alquiler de las viviendas no incluye ni la plaza de aparcamiento ni los trasteros aunque tienen la posibilidad de alquilarlos.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Parámetros	
Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
Calificación del Suelo	Residencial
Uso Principal	Res. Plurifamiliar

SUPERFICIES

Superficie Total	4.457,35 m ²
Tasa de Ocupación	95,27%
Superficie Residencial	2.506,49 m ²
Superficie Retail	262,24 m ²
Nº Inquilinos	4

Residencial (Residencial Mixto)

AYALA 101

Venta como Producto en Rentabilidad	
Método Empleado	DFC
Tiempo DFC	10 años
Ingresos Brutos Anuales Contractuales	382.803,57 €
Ingresos Brutos Anuales de Mercado Residencial	412.215,59 €
Ingresos Brutos Anuales de Mercado Retail	115.252,71 €
Renta de Mercado Residencial	14,61 €/m ²
Net Initial Yield	3,39%
Exit Yield	4,00%
TIR	6,00%
Repercusión	3.122,64 €/m ²

Costes Considerados	
Gastos IBI Anual	15.039,83 €
Gastos Seguro Anual	1.739,00 €
Gastos Comunes	72.000,00 €
Total Costes Recuperables	15.840,00 €
Management Fees	1,00%
Costes de Adquisición	2,10%
Costes de Venta	1,00%
CapEx Inversión (*)	669.646,00 €
CapEx Mantenimiento	0,50%

Espacios vacíos	
Reletting Fee	1,50%

➤ Nota:

- ❖ El IPC considerado: 0,00% (1 Año); 0,80% (2 Año); 1,21% (3Año); 1,50% (4Año); 2,00% (5-10Año).
- ❖ No se ha tenido en cuenta incrementos de mercado.
- ❖ Se ha considerado un periodo de re-comercialización para las unidades vacías de 0-3 meses.
- ❖(*) El CapEx de Inversión se ha considerado según la información recibida durante los primeros 3,5 años desde la fecha de valoración.

COMENTARIOS DE VALORACIÓN

- El activo objeto de valoración se trata de un edificio residencial mixto en régimen de alquiler. Contiene cuatro viviendas con renta antigua a las que no se le ha aplicado renta de mercado y se les ha mantenido su renta contratada hasta final del año 10 del CF.
- Actualmente el edificio se encuentra ocupado prácticamente en su totalidad a excepción de la vivienda 2ºC.
- Debido a la localización del activo, se ha estimado una renta de mercado de 14,61 €/m² al mes para la parte residencial siendo esta ponderada en función del tamaño y la localización en el activo (+2,5%). Respecto a los locales comerciales, se ha considerado una renta de mercado de unos 29,17 €/m² sin tener en cuenta el local de lotería que debido a su limitada superficie (14 m²) tiene una renta muy superior a la media. Los locales comerciales han firmado o renovado sus contratos en la segunda mitad del 2015 a excepción de uno de ellos cuya fecha de inicio fue en Enero de 2014. Tras realizar el estudio de mercado pertinente se ha considerado que el inmueble está infra rendado en relación al mercado de la zona.

INFORMACIÓN INQUILINOS

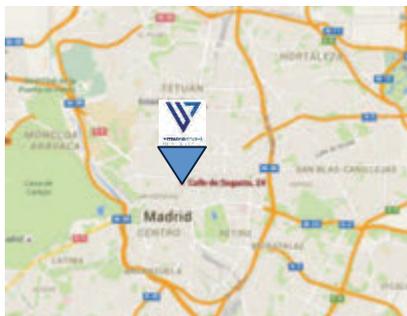
Inquilino	SBA (m ²)	RMG	RMG (€/m ²)	Inicio de Contrato	Final de Contrato
6º-E	138,17 m ²	16.200,00 €/Año	9,77 €/m ²	15/08/2014	14/08/2017
6º-A	132,00 m ²	16.200,00 €/Año	10,23 €/m ²	01/01/2015	14/03/2018
1º-B	119,76 m ²	7.560,00 €/Año	5,26 €/m ²	18/06/2014	14/06/2017
2º-B	119,76 m ²	8.280,00 €/Año	5,76 €/m ²	17/11/2011	16/11/2017
3º-A	119,76 m ²	14.400,00 €/Año	10,02 €/m ²	01/08/2014	31/07/2017

NOTA

- No se han realizado mediciones de superficies, habiendo confiado en las aportadas por nuestro cliente.

Residencial (Residencial Mixto)

SAGASTA 24



LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN

- Madrid es la ciudad más grande y poblada de España, con 3.165.235 habitantes (INE 2014). Es la capital del país y engloba a su vez en su área urbana y metropolitana unos 7,1 millones de habitantes, siendo la tercera área metropolitana, por detrás de París y Londres, y la tercera ciudad más poblada de Unión Europea, por detrás de Berlín y Londres.
- Madrid dispone de unas infraestructuras de comunicación altamente desarrolladas. Además, cuenta con una red de autopistas que abarca tanto las carreteras de circunvalación (M-30, M-40, M-50) como las carreteras radiales (NI, N-II, N-III, N-IV, NV, N-VI), y proporciona la columna vertebral de la red viaria de España.
- El activo valorado es el edificio situado en la Calle Sagasta 24, ubicado en el distrito Centro de Madrid en el barrio de Justicia, lindando con el distrito Chamberí. El activo es fácilmente accesible ya sea en transporte público o privado. Se encuentra a escasos 150 metros de Alonso Martínez y a 400 metros de la plaza de Bilbao. En estas plazas es donde se encuentra las estaciones de metro mas cercanas al activo objeto de valoración. Alonso Martínez por donde discurren las líneas 4,5 y 10 y Bilbao por donde discurren 1 y 4. Hay paradas de autobús justo en frente del activo de la línea 21,3 y N23.
- La configuración del edificio es PB+ 6 y tiene en la actualidad 2 viviendas por planta de grandes dimensiones. No obstante, existe un proyecto de reforma integral mediante el cual se plantea sacar entre 4 y 5 viviendas por planta de unos 120 m² cada una respondiendo a las nuevas necesidades sociales.
- El edificio tiene una superficie sobre rasante de 3.992,16 m², destinados 3.316,17 m² a uso residencial y el resto destinados a uso comercial. Las distintas plantas se conectan mediante un ascensor para 6 personas con una capacidad de unos 450 Kg y no dispone de superficie bajo rasante destinada a aparcamiento.
- El edificio se encuentra haciendo esquina entre la Calle Sagasta y la Calle Antonio Flores por donde se accede a uno de los locales situado en planta baja. El activo tiene 4 locales en planta baja y se encuentran alquilados al 100% de su capacidad. Por otro lado, el edificio se encuentra totalmente desocupado a excepción de las plantas 3^a y 4^a y una vivienda en la planta 2^a cuyo contrato de arrendamiento finaliza en marzo del 2016. Por esta razón, según nos ha informado la propiedad, la reforma se llevará a cabo en todas las plantas a excepción de la 3^a y 4^a.
- Los locales comerciales tienen una superficie muy dispar que va desde los 14 m² hasta los 149 m² y los inquilinos son pequeños comerciantes de moda o imprenta.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Parámetros	
Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
Calificación del Suelo	Residencial
Uso Principal	Res. Plurifamiliar

SUPERFICIES

Superficie Total	4.457,35 m ²
Tasa de Ocupación	41,21%
Superficie Residencial	3.861,34 m ²
Superficie Terrazas	161,14 m ²
Superficie Retail	434,87 m ²
Nº Inquilinos Retail	4

Residencial (Residencial Mixto)



SAGASTA 24

Venta como Producto en Rentabilidad	
Método Empleado	DFC
Tiempo DFC	10 años
Ingresos Brutos Anuales Contractuales Actuales (*)	196.764,00 €
Ingresos Brutos Anuales de Mercado Residencial	712.687,03 €
Ingresos Brutos Anuales de Mercado Retail	74.508,78 €
Renta de Mercado Residencial	15,35 €/m ²
Net Initial Yield (**)	n.a.
Exit Yield	3,50%
TIR	5,00%
Repercusión	2.734,81€/m ²

Costes Considerados	
Gastos IBI Anual	10.267,16 €
Gastos Seguro Anual	2.072,10 €
Gastos Comunes	0,00 €
Total Costes Recuperables	0,00 €
Management Fees	1,00%
Costes de Adquisición	2,35%
Costes de Venta	1,00%
CapEx Inversión (***)	1.466.666 €
CapEx Mantenimiento	0,00%

Espacios vacíos	
Reletting Fee	1,50%

➤ Nota:

- ❖ El IPC considerado: 0,00% (1 Año); 0,80% (2 Año); 1,21% (3Año); 1,50% (4Año); 2,00% (5-10Año). No se ha tenido en cuenta incrementos de mercado.
- ❖ (*) Los ingresos contractuales mostrados hacen referencia únicamente a las viviendas que en la actualidad siguen alquiladas de las plantas 2ª, 3ª y 4ª. Dichas rentas se han tenido en cuenta a efectos de valoración como "otros ingresos" dado que se ha asumido
- ❖ (***) La Net Initial Yield en el año 1 no se considera representativa dada la elevada cuantía de CapEx de inversión durante ese año.
- ❖ (***) Se ha considerado de acuerdo a la información facilitada por el cliente que el CapEx de Inversión mostrado anteriormente, se llevará a cabo durante el periodo comprendido entre el 01/04/2016 y 31/12/2016 en las plantas 1ª, 2ª, 5ª y 6ª del edificio.
Las obras de reforma en las plantas restantes (3ª y 4ª) se llevarán a cabo a la finalización de sus respectivos contratos. La cuantía de dicho CapEx será la diferencia hasta llegar a la cantidad total de 2.200.000 €

COMENTARIOS DE VALORACIÓN

- El activo objeto de valoración se trata de un edificio residencial mixto. En relación a las unidades residenciales, en la actualidad se encuentra prácticamente desocupado a excepción de 5 viviendas localizadas en las plantas 2ª, 3ª y 4ª del mismo. De acuerdo a la información recibida por el cliente se la valoración se ha llevado a cabo teniendo en cuenta la futura configuración del inmueble y sus respectivos contratos de alquiler cuya duración será de 10 años.
- En cuanto a los locales comerciales localizados en su planta baja, se encuentran ocupados al 100%.
- A efectos de valoración se ha asumido la información proporcionada por nuestro cliente en cuanto a la nueva configuración del activo y las rentas futuras asociadas a las unidades residenciales. Es por esta razón que se han asumido la renta escalonada correspondiente al último año. Habiendo sido corregida la diferencia en concepto de bonificación de la parte residencial. (Año 1: 400.000 €/Anuales; Año 2: 415.000€/Anuales y Año 3: 425.000 €/Anuales la parte que residencial).

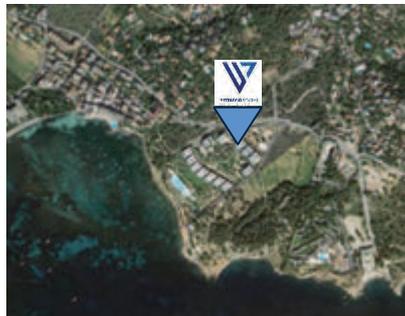
INFORMACIÓN INQUILINOS FUTUROS

- No se aporta el desglose de las unidades de mayor superficie dado que dichas superficies no están definidas con exactitud en el proyecto que se está llevando a cabo del inmueble.

NOTA

- No se han realizado mediciones de superficies, habiendo confiado en las aportadas por nuestro cliente.

IBIZA



LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN

- Ibiza, es una isla situada en el mar Mediterráneo y que forma parte junto a Mallorca, Menorca y Formentera de las Islas Baleares. Cuenta con una extensión de 572 km² y una población de 140.964 habitantes (INE 2015), por lo que es la segunda isla de Baleares en términos de población tras Mallorca. La isla tiene gran fama en todo el mundo por la belleza de sus calas y playas y la calidad de sus aguas, así como por fiestas y discotecas, que atraen a numerosos turistas.
- Debido a su fama, Ibiza dispone de una amplia red infraestructuras de comunicación tanto con el resto de España como con otros países de Europa. Desde el resto de España hay dos formas de llegar: en avión y en barco. En el interior, la isla cuenta con la circunvalación E-20 es el nombre con el que se conoce a la ronda de circunvalación de Ibiza. Se inicia a la entrada de la C-733 en la ciudad de Ibiza y concluye en el aeropuerto de la isla. Tiene una longitud de 8 kilómetros.
- El activo valorado es una vivienda plurifamiliar-ático situado en una moderna y lujosa urbanización denominada Es Pouet, en la localidad de Talamanca (Samta Eulalia) ubicada en la parte norte de Ibiza a una distancia de aproximadamente 15 minutos al centro de la ciudad de Ibiza . El activo es accesible mediante transporte público y sobre todo privado, o en su defecto a pie.
- El ático cuenta con una superficie de 347,75 m² divididos en dos plantas, con piscina privada y situada en primera línea con vistas panorámicas al mar. La planta baja se destina a vivienda y cuenta con una gran terraza y la planta ático alberga la terraza-solarium y la piscina de uso privado. La vivienda incluye dos plazas de garaje bajo rasante accesibles directamente por ascensor desde la planta de vivienda, así como un cuarto trastero de gran tamaño-
- El apartamento pertenece a una promoción exclusiva diseñada por el "Estudio de Arquitectura A-cero", de líneas minimalistas, suelos de mármol, gran salón comedor y cocina abierta. Cuenta con 3 dormitorios dobles en suite, baño y aseo, despensa, garaje para dos coches, aire acondicionado, ventanas eléctricas y 24 horas de seguridad. La urbanización cuenta con zonas comunes de jardines, que llegan directamente a la playa y a una enorme piscina.
- Cabe destacar, que debido a la exclusividad de la urbanización, no se permite a los propietarios el alquiler de las viviendas por periodos semanales, ni quincenales durante los periodos vacacionales, asegurándose de este modo el estándar de calidad tanto de la vivienda como de la clientela.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Parámetros	
Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
Calificación del Suelo	Residencial
Uso Principal	Residencial Lujo

SUPERFICIES

Superficie Total	408,81 m²
Tasa de Ocupación	100,00%
Superficie Vivienda + Terraza	347,75 m ²
Superficie Trastero	30,40 m ²
Superficie Aparcamiento	30,66 m ² (2 plazas)

IBIZA

Venta por ejecución de Opción de Compra	
Método Empleado	DFC
Tiempo DFC	3 Años hasta Venta
Ingresos Brutos Anuales Contractuales	90.000,00 €
€/ m ² Precio de Venta de Mercado Vivienda Lujo	6.405,56 €/m ² venta
Net Initial Yield	4,28%
Exit Yield	n.a.
TIR	3,50%
Repercusión	7.250,00 €/m ²

Costes Considerados	
Gastos IBI Anual	2.100,00 €
Gastos Seguro Anual	283,60 €
Gastos Comunes	0,00 €
Total Costes Recuperables	0,00 €
Management Fees	0,00%
Costes de Adquisición	n.a.
Costes de Venta	n.a.
CapEx Inversión	0,00 €
CapEx Mantenimiento	0,00%

Espacios vacíos	
Reletting Fee	2,50%

➤ Nota:

- ❖ El IPC considerado: 0,00% (1 Año); 0,80% (2 Año); 1,21% (3Año); 1,50% (4Año); 2,00% (5-10Año).
- ❖ No se ha tenido en cuenta el incremento de mercado en la valoración.

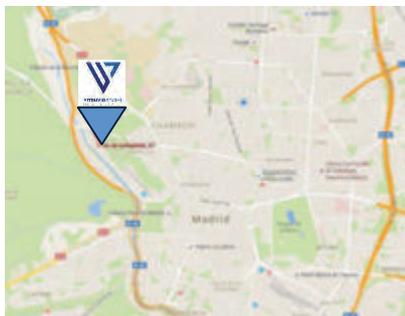
COMENTARIOS DE VALORACIÓN

- El activo objeto de valoración se trata de una vivienda de lujo en Ibiza objeto de un contrato de Sale & Leaseback. En la escritura de compraventa del activo, incluye una cláusula retro mediante la cual el actual inquilino se reserva el derecho de recompra del inmueble por el precio de 1.980.000 + IPC en el momento del primer break del contrato (31/07/2018). La valoración del activo ha sido realizada considerando que el actual inquilino ejecutará dicha opción de recompra.
- Según la información recibida, la propiedad se hace cargo de todos los gastos derivados del activo objeto de valoración.
- En el caso de que el actual inquilino no ejecutara la citada opción de recompra del activo, podría hacerlo en periodos de 3 años momento en el que la renta se renegociará siendo ésta incrementada un 10% sobre la renta anterior.

NOTA

- No se han realizado mediciones de superficies, habiendo confiado en las aportadas por nuestro cliente.

AVENIDA VALLADOLID 57



LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN

- Madrid es la ciudad más grande y poblada de España, con 3.165.235 habitantes (INE 2014). Es la capital del país y engloba a su vez en su área urbana y metropolitana unos 7,1 millones de habitantes, siendo la tercera área metropolitana, por detrás de París y Londres, y la tercera ciudad más poblada de Unión Europea, por detrás de Berlín y Londres.
- Madrid dispone de unas infraestructuras de comunicación altamente desarrolladas. Además, cuenta con una red de autopistas que abarca tanto las carreteras de circunvalación (M-30, M-40, M-50) como las carreteras radiales (NI, N-II, N-III, N-IV, NV, N-VI), y proporciona la columna vertebral de la red viaria de España.
- El activo valorado es una vivienda plurifamiliar situada en la Avenida de Valladolid número 57, ubicada en la zona de San Antonio de la Florida, en el límite del distrito Moncloa-Aravaca y lindando con la rivera del Río Manzanares. El activo es fácilmente accesible ya sea en transporte público o privado, La línea 46 de autobuses recorre toda la Avenida de Valladolid y conecta con Moncloa y la Ciudad Universitaria, respecto al metro la estación más cerca es Príncipe Pío, antigua estación del Norte. En las proximidades se encuentra el Hospital Universitario de la Moncloa, el Parque del Oeste y el Centro Comercial. Príncipe Pío.
- La vivienda forma parte de un pequeño conjunto residencial formado por tres edificios de configuración PB+8, que cuentan con planta baja con jardines, piscinas y otras zonas comunes, así como comparten una planta bajo rasante destinada a aparcamiento. La vivienda objeto de estudio pertenece al portal 5, y está situada en la primera planta I del edificio. Tiene una superficie sobre rasante de 69,93 m² más una pequeña terraza con vistas al interior de la urbanización, así como cuenta con una plaza de garaje bajo rasante incluida en el alquiler de la vivienda.
- El edificio de 1989, es de ladrillo y comparte tipología con la mayoría de edificios residenciales de la zona.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Parámetros	
Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
Calificación del Suelo	Residencial
Uso Principal	Plurifamiliar

SUPERFICIES

Superficie Total	308,68 m²
Superficie Viviendas	347,75 m ²
Numero de Viviendas	3
Numero de Aparcamientos	3

AVENIDA VALLADOLID 57

Venta por Unidades

Método Empleado	Comparación
Ingresos Brutos Contractuales Actuales	36.000,00 €
Precio de oferta €/m ²	3.625,50 €/m ² venta
Precio de cierre €/m ²	3.262,95 €/m ² venta
Precio de Venta Aparcamiento	35.000 €/ Unidad
Exit Yield	n.a.
TIR	n.a.
Repercusión	3.635,00 €/m ²

➤ Nota:

- ❖ El IPC considerado: 0,00% (1 Año); 0,80% (2 Año); 1,21% (3Año); 1,50% (4Año); 2,00% (5-10Año).
- ❖ No se ha tenido en cuenta el incremento de mercado en la valoración.

COMPARABLES DE VENTA

	Área (m ²)	Precio	€/m ²	Dirección	Fuente	Localización	Vendedor
Comp 1	140	455.000,00 €	3.250 €/m ²	Madrid/Av. Valladolid	Web	Madrid	Privado
Comp 2	158	750.000,00 €	4.747 €/m ²	Madrid/Av. Valladolid	Web	Madrid	Privado
Comp 3	160	500.000,00 €	3.125 €/m ²	Madrid/Av. Valladolid	Web	Madrid	Privado
Comp 4	114	420.000,00 €	3.684 €/m ²	Madrid/Av. Valladolid	Web	Madrid	Privado
Comp 5	212	740.000,00 €	3.491 €/m ²	Madrid/Av. Valladolid	Web	Madrid	Privado

COMPARABLES EN ALQUILER

	Área (m ²)	Precio	€/m ²	Dirección	Fuente	Localización	Vendedor
Comp 1	100	1.200 €	12,0 €/m ²	Madrid/Av. Valladolid	Web	Madrid	Privado
Comp 2	165	1.500 €	9,1 €/m ²	Madrid/Av. Valladolid	Web	Madrid	Privado
Comp 3	120	1.200 €	10,0 €/m ²	Madrid/Av. Valladolid	Web	Madrid	Privado
Comp 4	85	1.100 €	11,8 €/m ²	Madrid/Av. Valladolid	Web	Madrid	Privado
Comp 5	90	850 €	9,4 €/m ²	Madrid/Av. Valladolid	Web	Madrid	Privado

COMENTARIOS DE VALORACIÓN

- El activo objeto de valoración se trata de tres unidades residenciales y tres plazas de aparcamiento localizadas en la planta primera de Avenida de Valladolid 57. Debido a la escasa duración de sus contratos (menor a 1 año) y la no propiedad plena del inmueble, se ha realizado la presente valoración por el método de comparación. Para ello se han buscado comparables de unidades residenciales y aparcamientos tanto en venta como en alquiler.

INFORMACIÓN DE INQUILINOS

Inquilino	SBA (m ²)	RMG	RMG (€/m ²)	Inicio de Contrato	Final de Contrato
1º-A	140,75 m ²	15.900,00 €/Año	9,41 €/m ²	01/04/2013	31/03/2016
1º-B	98,00 m ²	12.000,00 €/Año	10,20 €/m ²	01/09/2013	30/08/2016
1º-C	69,93 m ²	8.100,00 €/Año	9,65 €/m ²	15/08/2002	14/07/2016

NOTA

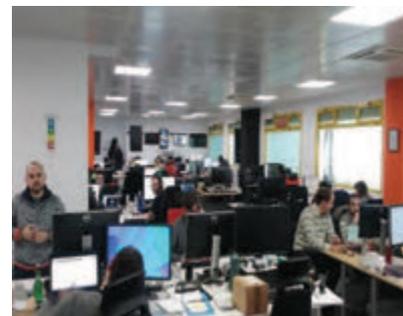
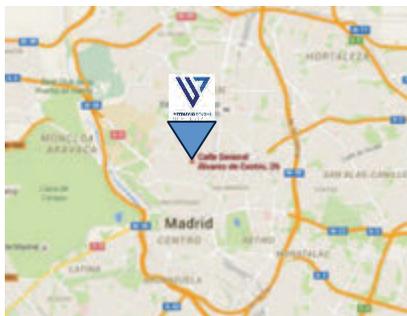
- No se han realizado mediciones de superficies, habiendo confiado en las aportadas por nuestro cliente.

Activos objeto de valoración



Oficinas

GENERAL ÁLVAREZ DE CASTRO, 26



LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN

- Madrid es la ciudad más grande y poblada de España, con 3.165.235 habitantes (INE 2014). Es la capital del país y engloba a su vez en su área urbana y metropolitana unos 7,1 millones de habitantes, siendo la tercera área metropolitana, por detrás de París y Londres, y la tercera ciudad más poblada de Unión Europea, por detrás de Berlín y Londres.
- Madrid dispone de unas infraestructuras de comunicación altamente desarrolladas. Además, cuenta con una red de autopistas que abarca tanto las carreteras de circunvalación (M-30, M-40, M-50) como las carreteras radiales (NI, N-II, N-III, N-IV, NV, N-VI), y proporciona la columna vertebral de la red viaria de España.
- El activo valorado es un edificio de oficinas situado en la calle General Álvarez de Castro 26, ubicado en el distrito de Chamberí en el barrio de Trafalgar. El activo es fácilmente accesible ya sea en transporte público o privado. Se encuentra próximo a la Plaza de Olavide. Las estaciones de Iglesia y Quevedo de metro se encuentran a menos de 300 metros y por ellas discurren las líneas 2 y 1 respectivamente. Hay paradas de en la misma calle de las líneas 3, 37, y 149.
- El edificio tiene una superficie sobre rasante de 1,099 m², distribuidos en una única planta. Llama la atención la localización del activo por encontrarse en el patio central de un edificio residencial en manzana cerrada. Sobre la cubierta del edificio se sitúa la zona de esparcimiento y ajardinada del bloque de manzana. La propiedad cuenta con 4 plazas de aparcamiento en el garaje de la comunidad al que puede accederse por una escalera al salir del mismo edificio.
- El edificio cuenta con buena iluminación natural proporcionada por ventanas que dan hacia patios interiores y otras zonas de maquinaria más residuales. La oficina cuenta con suelo técnico y falso techo de placas microperforadas, el estado en general es bueno sin embargo existen zonas de humedades que se están tratando con la comunidad de propietarios.
- El activo cuenta con recepción, salas de reuniones, espacios de dirección, cocina, comedor, zona diáfana de oficinas, almacenaje, baños y vestuarios y cuartos técnicos. Esta distribución se reparte en una única planta como ya comentamos anteriormente.
- El edificio se encuentra alquilado a una empresa de consultoría de sistemas tecnológica, que ocupa el edificio desde hace año y medio, ocupando la totalidad de la superficie del activo.
- Se trata de una zona eminentemente residencial, por lo que no abundan edificios de oficinas de gran tamaño, como mucho pequeñas oficinas de no más de 300-400 m² ubicadas en edificios residenciales.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Parámetros	
Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
Calificación del Suelo	Terciario
Uso Principal	Oficinas

SUPERFICIES

Superficie Total	1.099,00 m ²
Tasa de Ocupación	100,00%
Superficie Oficinas	1.099,00 m ²
Nº Inquilinos	1

GENERAL ÁLVAREZ DE CASTRO, 26

Venta como Producto en Rentabilidad	
Método Empleado	DFC
Tiempo DFC	10 años
Ingresos Brutos Anuales Contractuales (*)	132.000,00 €
Ingresos Brutos Anuales de Mercado	178.038,00 €
Renta de Mercado Oficinas	13,50 €/m ²
Net Initial Yield	3,28%
Exit Yield	6,00 %
TIR	7,50 %
Repercusión	2.092,81 €/m ²

Costes Considerados	
Gastos IBI Anual	1.144,39 €
Gastos Seguro Anual	805,25 €
Gastos Comunes	10.000,00 €
Total Costes Recuperables	0,00 €
Management Fees	1,50%
Costes de Adquisición	3,85%
Costes de Venta	1,10%
CapEx Inversión	0,00 €
CapEx Mantenimiento	0,50%

Espacios vacíos	
Reletting Fee	10,00%

➤ Nota:

- ❖ El IPC considerado: 0,00% (1 Año); 0,80% (2 Año); 1,21% (3Año); 1,50% (4Año); 2,00% (5-10Año).
- ❖ No se ha tenido en cuenta incrementos de mercado.
- ❖ (*) Los ingresos contractuales hacen referencia a la renta real del inquilino. No obstante, en la actualidad y hasta el 31/05/2017 tiene una carencia de 3.300 €/mes. Habiendo sido corregida la diferencia en concepto de bonificación.

COMENTARIOS DE VALORACIÓN

- El activo objeto de valoración se trata de un edificio de oficinas incluido en un patio interior de manzana. Dadas sus limitaciones visuales entre otras, se ha considerado que puesto que el inquilino realizó todas las obras de implantación, es un edificio "Ad hoc" para él por lo que se ha asumido que a la finalización de contrato (31/05/2024) dicho inquilino continuará en el mismo con una renegociación de las rentas a mercado.
- Debido a la localización y características del activo, se ha estimado una renta de mercado de 13,50 €/m².
- La carencia de renta hasta 31/05/2017 hace que se produzca una bonificación de un 30% (12 meses) en el Año 1 del DFC y otra bonificación en el Año 2 correspondiente a un 12,45% (5 meses)

NOTA

- No se han realizado mediciones de superficies, habiendo confiado en las aportadas por nuestro cliente.

GOYA 7 CLÍNICA



LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN

- Madrid es la ciudad más grande y poblada de España, con 3.165.235 habitantes (INE 2014). Es la capital del país y engloba a su vez en su área urbana y metropolitana unos 7,1 millones de habitantes, siendo la tercera área metropolitana, por detrás de París y Londres, y la tercera ciudad más poblada de Unión Europea, por detrás de Berlín y Londres.
- Madrid dispone de unas infraestructuras de comunicación altamente desarrolladas. Además, cuenta con una red de autopistas que abarca tanto las carreteras de circunvalación (M-30, M-40, M-50) como las carreteras radiales (NI, N-II, N-III, N-IV, NV, N-VI), y proporciona la columna vertebral de la red viaria de España.
- El activo valorado es una oficina situada en la entreplanta derecha del edificio ubicado en la Calle Goya nº 5-7, ubicado en el centro del distrito Salamanca, en el barrio de Recoletos, justo enfrente de la Plaza de Colón.
- El edificio en el que se encuentra se llama “Carlos III”, se trata de un edificio singular en manzana cerrada, siendo una de las obras más importantes y complejas del arquitecto Luis Gutiérrez Soto. En el edificio existen 9 alturas para viviendas y oficinas por encima de planta baja. En la planta baja se sitúa la galería comercial, en la que se ubica el acceso al espacio "Platea" y varios locales comerciales y de oficinas. El acceso peatonal es a través de esta galería comercial, que tiene fachada a 3 calles (Goya, Hermosilla y Marqués Zúgena).
- La oficina se desarrolla en una única planta, con dos accesos. Uno a través del espacio “Platea” y el otro a través de ascensor y escaleras por el portal nº 7 de la propia calle.
- Consta de zona de atención al cliente, archivo, baños (3), cocina (a patio interior), vestuario, sala de espera, consultas (4) y salas de tratamiento (2). El activo cuenta con alarma y sistema de aire acondicionado f/c (las máquinas se encuentran en un patio interior), así como radiadores.
- El activo es fácilmente accesible ya sea en transporte público o privado. Las paradas de Metro de “Serrano” y “Colón” (línea 4 ambas) se encuentran a unos 100 -200 metros del activo. La estación de Cercanías de Recoletos está a unos 150 metros. A escasos metros de la entrada al local hay varias paradas de autobús (líneas 1, 5, 14, 27, 53 y 74).
- El activo está alquilado al 100% de su capacidad a una Clínica de Medicina. No es de uso privativo para la finca sino que se trata de un local abierto al público.
- En cuanto a las plazas de aparcamiento, el activo no consta de ellas, siendo la oferta existente bastante numerosa en alquiler en la zona

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Parámetros	
Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
Calificación del Suelo	Terciario
Uso Principal	Oficinas

SUPERFICIES

Superficie Total	297,35 m²
Tasa de Ocupación	100,00%
Superficie Oficina	297,35 m ²
Plazas de Aparcamiento	0 Unidades
Nº Inquilinos	1

GOYA 7 CLÍNICA

Venta como Producto en Rentabilidad	
Método Empleado	DFC
Tiempo DFC	10 años
Ingresos Brutos Anuales Contractuales	72.072,00 €
Ingresos Brutos Anuales de Mercado	78.500,40 €
Renta de Mercado Local Comercial	22,00 €/m ²
Net Initial Yield	5,29%
Exit Yield	6,00 %
TIR	7,75 %
Repercusión	4.405,58 €/m ²

Costes Considerados	
Gastos IBI Anual	3.046,39 €
Gastos Seguro Anual	297,35 €
Gastos Comunes	4.200,00 €
Total Costes Recuperables	7.246,39 €
Management Fees	0,50%
Costes de Adquisición	3,35%
Costes de Venta	0,25%
CapEx Inversión	0,00 €
CapEx Mantenimiento	0,00%

Espacios vacíos	
Reletting Fee	10,00%

➤ Nota:

- ❖ El IPC considerado: 0,00% (1 Año); 0,80% (2 Año); 1,21% (3Año); 1,50% (4Año); 2,00% (5-10Año).
- ❖ Se ha considerado un incremento de mercado correspondiente al 1% (Año 4-7) y del 2% (Año 8-10)

COMENTARIOS DE VALORACIÓN

- Según la información recibida, la propiedad recupera el importe relacionado con el IBI y los Gastos de Comunidad.
- El inquilino tiene un break en el 2017 y como vencimiento de contrato el 30/09/2020.

NOTA

- No se han realizado mediciones de superficies, habiendo confiado en las aportadas por nuestro cliente.

GOYA 5-7 CONSULADO



LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN

- Madrid es la ciudad más grande y poblada de España, con 3.165.235 habitantes (INE 2014). Es la capital del país y engloba a su vez en su área urbana y metropolitana unos 7,1 millones de habitantes, siendo la tercera área metropolitana, por detrás de París y Londres, y la tercera ciudad más poblada de Unión Europea, por detrás de Berlín y Londres.
- Madrid dispone de unas infraestructuras de comunicación altamente desarrolladas. Además, cuenta con una red de autopistas que abarca tanto las carreteras de circunvalación (M-30, M-40, M-50) como las carreteras radiales (NI, N-II, N-III, N-IV, NV, N-VI), y proporciona la columna vertebral de la red viaria de España.
- El activo valorado es una oficina situada en la segunda planta (primera planta del edificio residencial) de un edificio ubicado en la Calle Goya nº5-7, ubicado en el centro del distrito Salamanca, en el barrio de Recoletos, justo enfrente de la Plaza de Colón. El edificio en el que se encuentra se llama "Carlos III", se trata de un edificio singular en manzana cerrada, siendo una de las obras más importantes y complejas del arquitecto Luis Gutiérrez Soto. En el edificio existen 9 alturas para viviendas y oficinas por encima de planta baja. En la planta baja se sitúa la galería comercial, en la que se ubica el acceso al espacio "Platea" y varios locales comerciales y de oficinas. El acceso peatonal es a través de esta galería comercial, que tiene fachada a 3 calles (Goya, Hermosilla y Marqués Zúgena). Todos estos accesos son para público general. El acceso privado es a través de los portales nº 5 y 7 de la Calle Goya.
- La oficina se desarrolla en una única planta, con acceso para público a través de ascensor y escaleras. Se divide en 3 zonas:
 - 1) zona espera público general, con una sala, aseos y puesto de vigilancia;
 - 2) zona atención público, con puestos atención y despachos separados por estanterías, aseos, cocina, archivo y almacén; y
 - 3) zona privada de despachos, con varios despachos cerrados, incluido el despacho del cónsul, así como aseos. El activo cuenta con dos salidas de emergencia y vistas a dos patios interiores. También cuenta con alarma, falso techo, radiadores y sistema de aire acondicionado.
- El activo es fácilmente accesible ya sea en transporte público o privado. Las paradas de Metro de "Serrano" y "Colón" (línea 4 ambas) se encuentran a unos 100 -200 metros del activo. La estación de Cercanías de Recoletos está a unos 150 metros. A escasos metros de la entrada al local hay varias paradas de autobús (líneas 1,5,14,27,53 y 74).
- El activo está alquilado al 100% de su capacidad al Consulado de Brasil. En cuanto a las plazas de aparcamiento, el activo no consta de ellas, siendo la oferta existente bastante numerosa en alquiler en la zona.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Parámetros	
Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
Calificación del Suelo	Terciario
Uso Principal	Oficinas

SUPERFICIES

Superficie Total	1.063,5 m²
Tasa de Ocupación	100,00%
Superficie Oficina	1.063,5 m ²
Plazas de Aparcamiento	0 Unidades
Nº Inquilinos	1

GOYA 5-7 CONSULADO

Venta como Producto en Rentabilidad	
Método Empleado	DFC
Tiempo DFC	10 años
Ingresos Brutos Anuales Contractuales	300.000,00 €
Ingresos Brutos Anuales de Mercado	306.288,00 €
Renta de Mercado Local Comercial	24,00 €/m ²
Net Initial Yield	5,36%
Exit Yield	5,75 %
TIR	7,75 %
Repercusión	4.456,98 €/m ²

Costes Considerados	
Gastos IBI Anual	20.435,31 €
Gastos Seguro Anual	1.063,50 €
Gastos Comunes	16.200,00 €
Total Costes Recuperables	0,00 €
Management Fees	0,50%
Costes de Adquisición	3,35%
Costes de Venta	0,25%
CapEx Inversión	0,00 €
CapEx Mantenimiento	0,00%

Espacios vacíos	
Reletting Fee	10,00%

➤ Nota:

- ❖ El IPC considerado: 0,00% (1 Año); 0,80% (2 Año); 1,21% (3Año); 1,50% (4Año); 2,00% (5-10Año).
- ❖ Se ha considerado un incremento de mercado correspondiente al 1% (Año 4-7) y del 2% (Año 8-10)

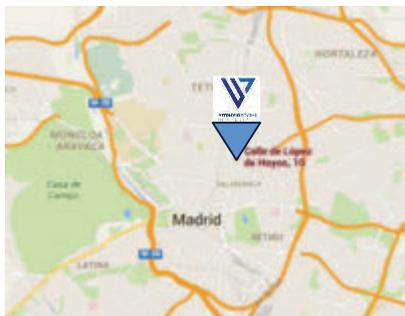
COMENTARIOS DE VALORACIÓN

- Según la información recibida, la propiedad se hace cargo de todos los gastos del inmueble.
- La fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento es el 07/01/2020. Debido a las características del inquilino y la renta de contrato, se ha considerado la renovación por parte del mismo una vez finalice su contrato.

NOTA

- No se han realizado mediciones de superficies, habiendo confiado en las aportadas por nuestro cliente.

LOPÉZ DE HOYOS 10



LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN

- Madrid es la ciudad más grande y poblada de España, con 3.165.235 habitantes (INE 2014). Es la capital del país y engloba a su vez en su área urbana y metropolitana unos 7,1 millones de habitantes, siendo la tercera área metropolitana, por detrás de París y Londres, y la tercera ciudad más poblada de Unión Europea, por detrás de Berlín y Londres.
- Madrid dispone de unas infraestructuras de comunicación altamente desarrolladas. Además, cuenta con una red de autopistas que abarca tanto las carreteras de circunvalación (M-30, M-40, M-50) como las carreteras radiales (NI, N-II, N-III, N-IV, NV, N-VI), y proporciona la columna vertebral de la red viaria de España.
- El activo valorado es la primera planta de un edificio mixto localizado en la Calle Lopez de Hoyos 10. Se encuentra localizado en el distrito Salamanca lindando con la Calle Maria de Molina. El activo es fácilmente accesible ya sea en transporte público o privado. Se encuentra a escasos 500 metros de la estación de metro Gregorio Marañón por donde discurren las líneas 7 y 10. también se pueden encontrar distintas paradas de autobuses por donde discurren las líneas 12, 16 y N1 en la Calle Maria de Molina. Las líneas 7, 14, 27, 45, 150, N22 y N24 en el lateral de Paseo de la Castellana, las 9,6 y 19 en la Calle Serrano.
- El activo objeto de valoración se trata de 5 oficinas localizadas en la planta primera de un edificio de uso mixto con locales comerciales en planta baja. El activo también incluye 5 plazas de aparcamiento en la planta sótano del mismo edificio con conexión directa a través del mismo ascensor. Estas plazas no se encuentran unidas a las oficinas, sino que pueden ser alquiladas de manera independiente.
- La superficie total de las cinco oficinas es 292 m², siendo la superficie de cada una de ellas entre 41 y 86 m². Respecto a la planta bajo rasante, se trata de cinco plazas de tamaño estándar y el acceso vs salida del sótano se realiza por el mismo sitio.
- El uso principal en la zona es el residencial plurifamiliar. No obstante, si que existen oficinas de pequeñas dimensiones para profesionales que no requieren grandes emplazamientos. La ocupación de las oficinas a 31/12/2015 es del 100%. Respecto a las plazas de aparcamiento, únicamente se encuentra desocupada la plaza nº18 localizada en el sótano -2.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Parámetros	
Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
Calificación del Suelo	Terciario
Uso Principal	Oficinas

SUPERFICIES

Superficie Total	292,00 m²
Tasa de Ocupación	100,00%
Superficie Local Comercial	292,00 m ²
Nº Plazas Aparcamiento	5
Nº Inquilinos	5

LOPÉZ DE HOYOS 10

Venta como Producto en Rentabilidad	
Método Empleado	DFC
Tiempo DFC	10 años
Ingresos Brutos Anuales Contractuales	63.588,00 €
Ingresos Brutos Anuales de Mercado	76.890,00 €
Renta de Mercado Local Comercial	19,70 €/m ²
Renta de Mercado Aparcamiento	150 €/unidad
Net Initial Yield	4,75%
Exit Yield	6,00 %
TIR	7,50 %
Repercusión	3.698,63 €/m ²

Costes Considerados	
Gastos IBI Anual	3.305,00 €
Gastos Seguro Anual	1.000,00 €
Gastos Comunes	10.200,00 €
Total Costes Recuperables	0,00 €
Management Fees	1,00%
Costes de Adquisición	3,35%
Costes de Venta	0,25%
CapEx Inversión	0,00 €
CapEx Mantenimiento	0,50%

Espacios vacíos	
Reletting Fee	10,00%

➤ Nota:

- ❖ El IPC considerado: 0,00% (1 Año); 0,80% (2 Año); 1,21% (3Año); 1,50% (4Año); 2,00% (5-10Año).
- ❖ Se ha tenido en cuenta un incremento de un 1% (Año 3-4) y un 2% (Año 5-10)
- ❖ Se ha considerado un periodo de re comercialización comprendido entre 0-3 meses para la superficie de oficinas y un periodo de 3 meses para la plaza nº18 del sótano -2.

COMENTARIOS DE VALORACIÓN

- Según la información recibida, la propiedad se hace cargo de todos los gastos relacionados con el inmueble.
- Se ha considerado dado el perfil que los inquilinos que los contratos van a ser renovados.

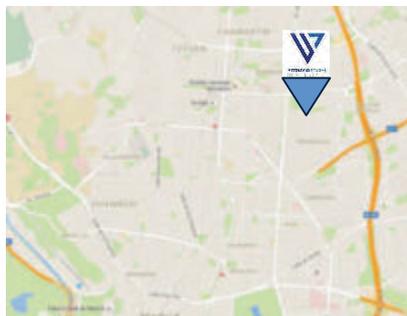
INFORMACIÓN DE INQUILINOS

Inquilino	SBA (m ²)	RMG	RMG (€/m ²)	Inicio de Contrato	Final de Contrato
Oficina 1	57,00 m ²	14.400,00 €/Año	21,05 €/m ²	15/11/2014	14/11/2017
Oficina 2	41,00 m ²	12.000,00 €/Año	24,39 €/m ²	24/09/2012	30/09/2016
Oficina 3	41,00 m ²	9.600,00 €/Año	19,51 €/m ²	01/03/2015	31/12/2016
Oficina 4	86,00 m ²	14.400,00 €/Año	13,95 €/m ²	16/10/2014	15/10/2017
Oficina 5	67,00 m ²	9.600,00 €/Año	11,94 €/m ²	01/04/2011	31/03/2016

NOTA

- No se han realizado mediciones de superficies, habiendo confiado en las aportadas por nuestro cliente.

JAVIER FERRERO, 9



LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN

- Madrid es la ciudad más grande y poblada de España, con 3.165.235 habitantes (INE 2014). Es la capital del país y engloba a su vez en su área urbana y metropolitana unos 7,1 millones de habitantes, siendo la tercera área metropolitana, por detrás de París y Londres, y la tercera ciudad más poblada de Unión Europea, por detrás de Berlín y Londres.
- Madrid dispone de unas infraestructuras de comunicación altamente desarrolladas. Además, cuenta con una red de autopistas que abarca tanto las carreteras de circunvalación (M-30, M-40, M-50) como las carreteras radiales (NI, N-II, N-III, N-IV, NV, N-VI), y proporciona la columna vertebral de la red viaria de España.
- El activo valorado es un edificio de oficinas situado en la calle Javier Ferrero 9, ubicado en el distrito de Chamartín en el barrio de Ciudad Jardín. El activo es fácilmente accesible ya sea en transporte público o privado. Se encuentra próximo a la Avenida Ramón y Cajal y a Príncipe de Vergara. La estación de metro de Alfonso XIII por la que discurre la línea 4 se encuentran a menos de 300 metros del activo. Hay paradas de en la misma calle de las líneas 9, 73, y N2 en la calle López de Hoyos a 200 metros del edificio.
- El edificio tiene una superficie sobre rasante de 1,788 m² distribuidos en 4 plantas. Se trata de un edificio dedicado íntegramente a oficinas. Está ocupado por la empresa Grupo PFA en su totalidad (mono inquilino). Empresa dedicada a servicios para empresas, prevención de riesgos, etc. que distribuye el edificio de la siguiente forma: en planta baja se encuentra la recepción, sala de espera, gabinetes médicos, patio interior, cocina, sala de conferencias/formación y baños. En las tres plantas superiores se encuentran las oficinas propiamente dichas con diferentes espacios diáfanos, baños y despachos privados. En cada planta hay un núcleo de aseos, dos escaleras y un ascensor. La última planta se encuentra abuhardillada y en ella se distribuyen salas de reuniones y conferencias que se utilizan esporádicamente. El sótano cuenta con 16 plazas de parking para las oficinas y servidumbre de paso a través de un parking contiguo.
- El edificio cuenta con buena iluminación natural proporcionada por las ventanas que dan a la fachada y al patio interior, además muchas particiones interiores son translúcidas favoreciendo la iluminación de las plantas. Los muros son de ladrillo, cuenta con suelo técnico y falso techo.
- La zona donde se ubica el edificio abarca una variedad de usos significativa. Por un lado podemos encontrar nuevas promociones de vivienda plurifamiliar, edificios de oficinas como el valorado e incluso locales de carácter industrial donde se localizan talleres de reparaciones o naves de almacenamiento.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Parámetros	
Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
Calificación del Suelo	Terciario
Uso Principal	Oficinas

SUPERFICIES

Superficie Total	1.788,00 m ²
Tasa de Ocupación	100,00%
Superficie Oficinas	1.788,00 m ²
Nº Plazas Aparcamiento	15 Unidades
Nº Inquilinos	1

JAVIER FERRERO, 9

Venta como Producto en Rentabilidad	
Método Empleado	DFC
Tiempo DFC	10 años
Ingresos Brutos Anuales Contractuales (*)	216.000,00 €
Ingresos Brutos Anuales de Mercado	233.810,17 €
Renta de Mercado Oficinas	10,94 €/m ²
Net Initial Yield	4,40%
Exit Yield	7,00 %
TIR	8,50 %
Repercusión	1.733,78 €/m ²

Costes Considerados	
Gastos IBI Anual	940,20 €
Gastos Seguro Anual	18.630,18 €
Gastos Comunes	0,00 €
Total Costes Recuperables	0,00 €
Management Fees	0,75%
Costes de Adquisición	2,85%
Costes de Venta	1,00%
CapEx Inversión	0,00 €
CapEx Mantenimiento	0,50%

Espacios vacíos	
Reletting Fee	10,00%

➤ Nota:

- ❖ El IPC considerado: 0,00% (1 Año); 0,80% (2 Año); 1,21% (3Año); 1,50% (4 Año); 2,00% (5-10Año).
- ❖ Se ha considerado un incremento de mercado correspondiente a un 1% (Año 3-7) y un 2% (Año 8-10)
- ❖ (*) Los ingresos contractuales hacen referencia a la renta actual del inquilino. No obstante, según la información recibida del cliente, el contrato tiene una renta escalonada de la siguiente manera:
 1. 01/04/2015 – 01/04/2016 __216.000,00 €/ Año
 2. 01/04/2016 – 01/04/2017 __228.000,00 €/ Año
 3. 01/04/2017 – 01/04/2018 __240.000,00 €/ Año
 4. A partir del 01/04/2018 ____252.000,00 €/ Año

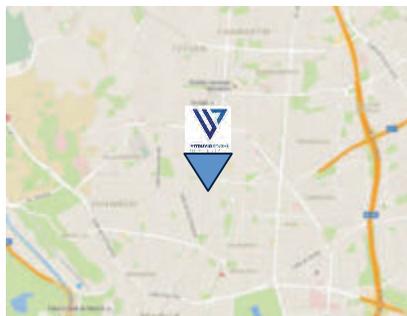
COMENTARIOS DE VALORACIÓN

- A efectos de valoración se ha asumido la renta a partir del 01/04/2018 correspondiente a 252.000,00 €/Año realizando la corrección de la misma en función del año y la cuantía de la nueva renta.
- Se ha considerado la renovación automática del contrato de arrendamiento cuya fecha de vencimiento es el 14/10/2020 dada las necesidades del inquilino y el hecho de que el activo pueda tener una expectativa de crecimientos de renta en el año 2020.
- Según la información facilitada por nuestro cliente, la propiedad se hace cargo de todos los gastos relacionados con el inmueble.
- Se ha considerado que las plazas de aparcamiento están asociadas a la superficie de oficinas por lo que no se les ha aplicado una renta independiente.

NOTA

- No se han realizado mediciones de superficies, habiendo confiado en las aportadas por nuestro cliente.

FERNANDEZ DE LA HOZ, 52



LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN

- La ciudad de Madrid es la más grande y poblada de España, con 3.165.235 habitantes (INE 2014). Es la capital del país y engloba a su vez en su área urbana y metropolitana unos 7,1 millones de habitantes, siendo la tercera área metropolitana, por detrás de París y Londres, y la tercera ciudad más poblada de Unión Europea, por detrás de Berlín y Londres.
- Madrid dispone de unas infraestructuras de comunicación altamente desarrolladas. Además, cuenta con una red de autopistas que abarca tanto las carreteras de circunvalación (M-30, M-40, M-50) como las carreteras radiales (NI, N-II, N-III, N-IV, NV, N-VI), y proporciona la columna vertebral de la red viaria de España.
- El activo valorado es un edificio de oficinas situado en la calle Fernández de la Hoz 52, ubicado en el distrito de Chamberí en el barrio de Almagro. El activo es fácilmente accesible ya sea en transporte público o privado. Se encuentra próximo a la Calle José Abascal, una de las principales arterias de la ciudad que conecta directamente con la Castellana. Le dan servicio tres estaciones de metro muy cercanas que son Gregorio Marañón (450 m), Iglesia (500 m) y Alonso Cano (600 m) y por donde discurren las líneas 1, 7 y 10. La zona donde se ubica el edificio se trata de un entorno totalmente consolidado que abarca una variedad de usos significativa. Por un lado podemos encontrar nuevas promociones de vivienda plurifamiliar, edificios de oficinas como el valorado e incluso locales comerciales de minoristas.
- El edificio fue construido en 1975, se trata de una construcción entre medianeras en manzana cerrada y es de uso mixto. Se encuentra dividido en su totalidad por la vertical de los ascensores con capacidad para 4 personas cada uno), siendo el cuerpo de la edificación frontal que da a Fernández de la Hoz la parte de oficinas y la parte posterior que mira a un patio de manzana la zona de viviendas. La parte de las oficinas tiene una superficie total sobre rasante de 2.394 m² distribuido en 6 plantas y dos plantas más bajo rasante de aparcamientos de las cuales solo es objeto de valoración la planta -1 donde se ubican 21 plazas de aparcamiento. Además incluye un local de 12 m² interior que no tienen licencia para operar y que antiguamente funcionaba como almacén. En la actualidad está ocupado por la empresa Domestic & General Insurance, una aseguradora inglesa que ocupa las plantas 1^a-5^a con cinco contratos distintos (uno por planta) y que tienen asociadas 10 plazas de aparcamiento ya que las otras en la actualidad son de libre disposición. La planta 6^a se encuentra vacía del mismo modo que el local que vuelca al interior.
- El edificio se distribuye mediante un hall con acabados de mármol donde se separan los dos ascensores de las oficinas y los dos de las viviendas y donde desemboca la escalera de evacuación conjunta para los dos usos que conviven. Las distintas plantas ocupadas en la actualidad, son espacios diáfanos a excepción de la zona de despachos localizados en la parte de la fachada que da a Fernández de la Hoz. Únicamente las plantas 1^a, 2^a y 3^a disponen de suelos técnicos lo que hace que la altura libre de las oficinas sea escasa.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Parámetros	
Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
Calificación del Suelo	Residencial
Uso Principal	Oficinas

SUPERFICIES

Superficie Total	1.788,00 m ²
Tasa de Ocupación	82,92%
Superficie Oficinas	2.382,00 m ²
Nº Plazas Aparcamiento	21 Unidades
Nº Inquilinos	1

FERNANDEZ DE LA HOZ, 52

Venta como Producto en Rentabilidad	
Método Empleado	DFC
Tiempo DFC	10 años
Ingresos Brutos Anuales Contractuales (*)	290.556,38 €
Ingresos Brutos Anuales de Mercado	546.084,01 €
Renta de Mercado Oficinas	18,50 €/m ²
Net Initial Yield	4,14%
Exit Yield	6,00 %
TIR	7,50 %
Repercusión	2.788,22 €/m ²

➤ Nota:

- ❖ El IPC considerado: 0,20% (1 Año); 1,40% (2 Año); 1,60% (3Año); 1,80% (4 Año); 2,00% (5-10Año).
- ❖ No se han considerado incremento de mercado en las rentas

Costes Considerados	
Gastos IBI Anual	20.439,00 €
Gastos Seguro Anual	8.521,878 €
Gastos Comunes	85.752,00 €
Total Costes Recuperables	114.712,87 €
Honorarios de Gestión	0,75%
Costes de Adquisición	2,95%
Costes de Venta	1,75%
CapEx Inversión	1.392.000 €
Periodo 1 (Mayo – Julio 2017)	200.000 €
Periodo 2 (Mayo – Octubre 2022)	1.191.000 €
CapEx Mantenimiento	1,00%

Espacios vacíos	
Reletting Fee	12,00%

COMENTARIOS DE VALORACIÓN

- A efectos de valoración se ha asumido la estructura de contrato futuro para el actual inquilino dado que éste de acuerdo a la información recibida por nuestro cliente ha mostrado un interés por ocupar la planta 6ª del inmueble actualmente vacía.

La estructura de contrato facilitada es la siguiente:

Obligado cumplimiento de 5 años con las siguientes rentas con prórrogas de 1 año.

Año 1: Mayo 2017 - Mayo 2018: 12,50 €/m²

Año 2: Mayo 2018 – Mayo 2019: 13,50 €/m²

Año 3: Mayo 2019 – Mayo 2020: 14,00 €/m²

Año 4 y 5: +IPC

Tras esta estructura de contrato, se ha asumido a efectos de valoración un vacío de 6 meses durante el cual se realizará CapEx de Inversión correspondiente a 500 €/m² lo que supone una cuantía de 1.191.000 € y tras el cual se ha asumido la entrada de un inquilino a rentas de mercado de 19,00 € + IPC acumulado con una estructura de contrato de 5 años de duración.

- Según la información facilitada por nuestro cliente, el inquilino se hace cargo de todos los gastos relacionados con el inmueble.
- Se ha considerado que las plazas de aparcamiento que en la actualidad estaban incluidas en la renta del inquilino (7 unidades) continúen estándolo a efectos del contrato detallado anteriormente. El resto de plazas de aparcamiento se irán alquilando a una renta mensual de mercado de 120 €/unidad con un periodo actual de vacío entre 3 y 6 meses y un vacío al finalizar los correspondientes contratos de 3 meses. Dos de éstas plazas se han asumido como no alquilables a efectos de vacío estructural del mismo modo que el local interior del inmueble.
- Se han estimado tanto el importe del seguro como de los gastos comunes del edificio.
- (*) Los ingresos contractuales hacen referencia a la renta actual del inquilino. Éstos ingresos han sido estimados a partir de los contratos vigentes facilitados por nuestro cliente y actualizados a IPC hasta la fecha de valoración considerando un incremento de un 0% en caso de ser negativo dicho índice.

NOTA

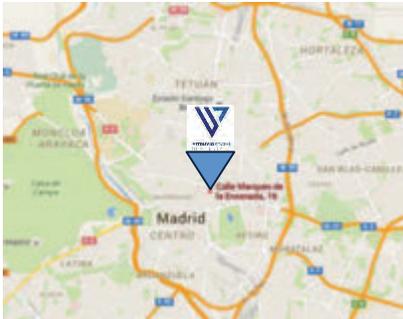
- No se han realizado mediciones de superficies, habiendo confiado en las aportadas por nuestro cliente.

Activos objeto de valoración



Locales Comerciales

CENTRO COLÓN



LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN

- Madrid es la ciudad más grande y poblada de España, con 3.165.235 habitantes (INE 2014). Es la capital del país y engloba a su vez en su área urbana y metropolitana unos 7,1 millones de habitantes, siendo la tercera área metropolitana, por detrás de París y Londres, y la tercera ciudad más poblada de Unión Europea, por detrás de Berlín y Londres.
- Madrid dispone de unas infraestructuras de comunicación altamente desarrolladas. Además, cuenta con una red de autopistas que abarca tanto las carreteras de circunvalación (M-30, M-40, M-50) como las carreteras radiales (NI, N-II, N-III, N-IV, NV, N-VI), y proporciona la columna vertebral de la red viaria de España.
- El activo valorado se trata de un local comercial, perteneciente al edificio Centro Colón, ubicado en los límites entre el barrio Justicia y Salamanca. El activo forma parte de un conjunto de tres locales comerciales independientes que formaban parte del antiguo local de restauración "Riofrío". El local objeto de estudio tiene su entrada en la Calle Marqués de la Ensenada, número 16. El acceso se produce a través de un pasillo que desemboca en un espacio interior acristalado en el que se encuentra la entrada al local y un porche longitudinal que forma parte de éste. El activo es fácilmente accesible ya sea en transporte público o privado. Se encuentra a escasos 250 metros de la Plaza de Colón que da nombre a la propia estación de metro por la que discurre la línea 4, del mismo modo en la inmediaciones hay paradas de autobús de las líneas 21 y 37.
- El local tiene una superficie sobre rasante de 409,50 m² distribuidos en dos plantas. Planta baja de acceso de aproximadamente 280 m² distribuidos en: Salón principal restaurante, cocina, aseos y terraza. Planta primera, superficie aproximada 140 m², destinada a salones de restauración en forma de "reservados", así como una cocina, almacén y aseos. El porche, tiene una superficie en torno a 60 m² y cuenta con un proyecto para su habilitación como espacio "Chill out y Afterwork", el cual está pendiente de aprobación por parte de la comunidad de propietarios, aunque cuenta con licencia de actividad recientemente concedida.
- El Centro Colón es un edificio clásico de Madrid de los años 70, de estructura de hormigón armado y fachada de aplacados de piedra. Las plantas baja y primera donde se sitúan los locales, cuentan con fachada acristalada en planta baja, mientras en planta primera, la que corresponde al local objeto de estudio, presenta fachada retranqueada igualmente acristalada.
- Los locales están alquilados al 100% de su capacidad. La superficie comercial la componen 3 locales comerciales, todos dedicados a negocios de restauración. El que corresponde al presente informe está recientemente inaugurado, el segundo está en fase de adecuación, sin todavía actividad, y el último de ellos se encuentra a pleno rendimiento.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Parámetros	
Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
Calificación del Suelo	Terciario
Uso Principal	Local Comercial

SUPERFICIES

Superficie Total	409,50 m ²
Tasa de Ocupación	100,00%
Superficie Local Comercial	409,50 m ²
Nº Inquilinos	1

CENTRO COLÓN

Venta como Producto en Rentabilidad	
Método Empleado	DFC
Tiempo DFC	10 años
Ingresos Brutos Anuales Contractuales	61.800,00 €
Ingresos Brutos Anuales de Mercado (*)	73.710,00 €
Renta de Mercado Local Comercial	15,00 €/m ²
Net Initial Yield	5,56%
Exit Yield	5,50 %
TIR	7,50 %
Repercusión	2.612,94 €/m ²

Costes Considerados	
Gastos IBI Anual	11.127,52 €
Gastos Seguro Anual	198,82 €
Gastos Comunes	36.127,52 €
Total Costes Recuperables	47.255,04 €
Management Fees	0,00%
Costes de Adquisición	3,35%
Costes de Venta	0,25%
CapEx Inversión	0,00 €
CapEx Mantenimiento	0,50%

Espacios vacíos	
Reletting Fee	10,00%

➤ Nota:

- ❖ El IPC considerado: 0,00% (1 Año); 0,80% (2 Año); 1,21% (3Año); 1,50% (4Año); 2,00% (5-10Año).
- ❖ Se ha tenido en cuenta un incremento de un 1% (Años 3-7) y de un 2% (Año 8-10)
- ❖ (*) Se ha considerado una renta de mercado teórica ya que el contrato fue firmado en el 2T de 2015 y tiene una duración de 12 años sin ningún break intermedio donde se puedan renegociar los términos de dicho contrato.

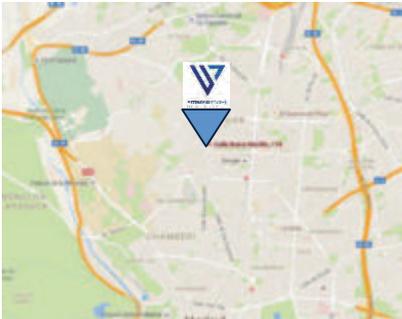
COMENTARIOS DE VALORACIÓN

- El activo objeto de valoración se trata de tres locales comerciales unidos para un mismo inquilino el cuál realizó todas las obras de implantación.
- Según la información recibida, el inquilino se hace cargo de los gastos relacionados con el IBI y los Gastos de Comunidad del inmueble.
- Debido a la duración del contrato (12 años) el contrato nunca entra a rentas de mercado por lo que se ha considerado la renta contractual como renta de mercado.
- Se ha considerado un periodo de re-comercialización para el activo de 3 meses una vez finalice su contrato.
- Conforme a la práctica habitual de mercado, se está valorando el activo de manera individual y no perteneciente a un portfolio. Por esta razón, se ha asumido que no es necesario incurrir en gastos de gestión de manera profesionalizada.

NOTA

- No se han realizado mediciones de superficies, habiendo confiado en las aportadas por nuestro cliente.

BRAVO MURILLO 174



LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN

- Madrid es la ciudad más grande y poblada de España, con 3.165.235 habitantes (INE 2014). Es la capital del país y engloba a su vez en su área urbana y metropolitana unos 7,1 millones de habitantes, siendo la tercera área metropolitana, por detrás de París y Londres, y la tercera ciudad más poblada de Unión Europea, por detrás de Berlín y Londres.
- Madrid dispone de unas infraestructuras de comunicación altamente desarrolladas. Además, cuenta con una red de autopistas que abarca tanto las carreteras de circunvalación (M-30, M-40, M-50) como las carreteras radiales (NI, N-II, N-III, N-IV, NV, N-VI), y proporciona la columna vertebral de la red viaria de España.
- El activo valorado local comercial ubicado en la Calle Bravo Murillo 174, ubicado en el distrito de Tetuán, en el barrio de Cuatro Caminos. El activo es fácilmente accesible ya sea en transporte público o privado. Se encuentra a un kilómetro aproximadamente de la Glorieta de Cuatro Caminos y la parada de metro Estrecho por la que discurre la línea 1 se encuentra frente al activo. Hay paradas de autobús de las líneas 3, 43, 66, 124, N23.
- El activo a valorar tiene una superficie sobre rasante de 534,23 m², 271,00 m² están destinados a local comercial y el resto destinados a un almacén. El activo se localiza en la planta baja de un edificio residencial. El local se encuentra arrendado por una óptica que distribuye el local de la siguiente forma: en la zona más próxima a la calle se encuentra la zona expositiva, la zona del local ubicada más hacia el interior y con una cota un metro inferior a la anterior cuenta con gabinetes médicos, baños, almacén y despacho.
- En el mismo edificio se encuentra el almacén. No tiene acceso directo desde el local, por lo que es necesario salir a la escalera comunitaria y bajar una planta para poder acceder al mismo. La óptica utiliza este espacio como almacén pero de forma desorganizada y desprendida.
- El estado del local comercial es bastante bueno, la zona próxima a la calle está bien iluminada y cuenta con buena visibilidad desde el exterior. La zona interior a pesar de carecer de luz natural también se encuentra en buen estado y posee una altura libre de suelo a techo considerable. El almacén sin embargo se encuentra en un estado muy precario, con suciedad, paredes rotas y mala iluminación.
- El local se encuentra 100% alquilado por Soloptical, que lleva más de 15 años ocupando el activo.
- A pesar de no ser una de las mejores ubicaciones de la calle Bravo Murillo al estar alejada de la Glorieta de Cuatro Caminos y de las tiendas de moda no se observan prácticamente locales vacíos por la zona y destaca la alta ocupación de los mismos.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Parámetros	
Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
Calificación del Suelo	Terciario
Uso Principal	Local Comercial

SUPERFICIES

Superficie Total	534,23 m²
Tasa de Ocupación	100,00%
Superficie Local Comercial	271,00 m ²
Superficie Almacén	263,23 m ²
Nº Inquilinos	1

BRAVO MURILLO 174

Venta como Producto en Rentabilidad	
Método Empleado	DFC
Tiempo DFC	10 años
Ingresos Brutos Anuales Contractuales	91.200,00 €
Ingresos Brutos Anuales de Mercado (*)	110.686,72 €
Renta de Mercado Local Comercial	28,50 €/m ²
Net Initial Yield	3,64%
Exit Yield	6,00 %
TIR	8,00 %
Repercusión	3.200,87 €/m ²

Costes Considerados	
Gastos IBI Anual	281,84 €
Gastos Seguro Anual	262,44 €
Gastos Comunes	n.d.
Total Costes Recuperables	n.d.
Management Fees	0,00%
Costes de Adquisición	2,60%
Costes de Venta	0,25%
CapEx Inversión	0,00 €
CapEx Mantenimiento	0,50%

Espacios vacíos	
Reletting Fee	8,00%

➤ Nota:

- ❖ El IPC considerado: 0,00% (1 Año); 0,80% (2 Año); 1,21% (3Año); 1,50% (4Año); 2,00% (5-10Año).
- ❖ Se ha tenido en cuenta un incremento de un 2% (Año 4-8) y un 1% (Año 9-10)
- ❖ (*) La renta de mercado ha sido ponderada en un 20% para la superficie destinada a almacén.

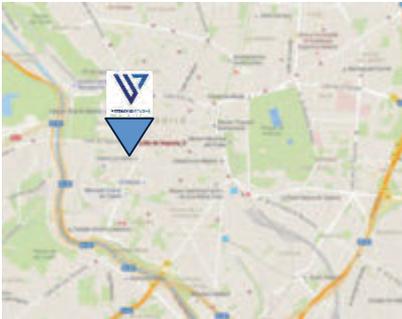
COMENTARIOS DE VALORACIÓN

- Según la información recibida, el inquilino se hace cargo de los gastos de comunidad que corresponden al inmueble. No obstante, no se ha obtenido el detalle de los mismos.
- El inquilino tiene una carencia en la renta de 2.155 €/mes lo cual supone una disminución de la renta anual de un 28,33% sobre su renta contractual (91.200 €/Anual) durante los 3 primeros años del DFC. Debido a esta situación se ha asumido que en el momento de finalización del contrato, éste entre a rentas de mercado.
- Se ha considerado un periodo de re-comercialización para el activo de 3 meses una vez finalice su contrato.
- Conforme a la práctica habitual de mercado, se está valorando el activo de manera individual y no perteneciente a un portfolio. Por esta razón, se ha asumido que no es necesario incurrir en gastos de gestión de manera profesionalizada.

NOTA

- No se han realizado mediciones de superficies, habiendo confiado en las aportadas por nuestro cliente.

SEGOVIA 8



LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN

- Madrid es la ciudad más grande y poblada de España, con 3.165.235 habitantes (INE 2014). Es la capital del país y engloba a su vez en su área urbana y metropolitana unos 7,1 millones de habitantes, siendo la tercera área metropolitana, por detrás de París y Londres, y la tercera ciudad más poblada de Unión Europea, por detrás de Berlín y Londres.
- Madrid dispone de unas infraestructuras de comunicación altamente desarrolladas. Además, cuenta con una red de autopistas que abarca tanto las carreteras de circunvalación (M-30, M-40, M-50) como las carreteras radiales (NI, N-II, N-III, N-IV, NV, N-VI), y proporciona la columna vertebral de la red viaria de España.
- El activo valorado es un local comercial situado en la Calle Segovia 8, ubicado en el centro del casco histórico de la ciudad de Madrid, en el denominado Madrid de los Austrias. El activo es fácilmente accesible mediante transporte público, sin embargo al encontrarse en pleno centro el acceso mediante vehículo privado es complicado. Se encuentra a escasos 350 metros de la Plaza Mayor y a unos 700 m del Palacio Real. Es una zona de tránsito peatonal y bastante turística, ya que muy cerca se encuentra la Latina, zona tradicional de negocios de restauración, y que da nombre a la propia estación de metro más cercana por la que discurren la líneas 5 y 6. Hay paradas de autobús de las líneas 31, 50, 65, 17, M1, N26.
- El local tiene una superficie sobre rasante de 422,37 m², divididos en dos plantas destinadas a restauración, planta baja de acceso y planta semisótano. Además tiene un almacén bajo rasante al cual no se pudo acceder durante la visita de 32,46 m². Tiene su acceso desde la Calle Cordón con la que hace esquina la ya mencionada Calle Segovia El edificio al que pertenece es de carácter residencial y de configuración es PB+ 5 a razón de 5 viviendas por planta.
- El edificio cuenta con acabado de piedra lisa en color blanco, en las plantas de carácter residencial y grandes ventanales con balcones de reja, característica de los edificios residenciales de las zonas más castizas de Madrid. La planta Baja en la que se sitúa el local, cuenta con fachada de acabado igualmente pétreo pero en gris y huecos de ventana a lo largo de toda la fachada correspondiente a la calle Cordón. El activo se encuentra en la actualidad en estado de remodelación y adecuación como local de restauración a punto de finalizar para su apertura al público.
- El local está alquilado al 100% de su capacidad. Este local comercial no es de uso privativo para la finca sino que se trata de un local abierto al público.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Parámetros	
Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
Calificación del Suelo	Terciario
Uso Principal	Local Comercial

SUPERFICIES

Superficie Total	454,83 m²
Tasa de Ocupación	100,00%
Superficie Local Comercial	422,37 m ²
Superficie Almacén	32,46 m ²
Nº Inquilinos	1

SEGOVIA 8

Venta como Producto en Rentabilidad	
Método Empleado	DFC
Tiempo DFC	10 años
Ingresos Brutos Anuales Contractuales	60.000,00 €
Ingresos Brutos Anuales de Mercado	77.487,35 €
Renta de Mercado Local Comercial	15,00 €/m ²
Renta de Mercado Almacén (*)	3,75 €/m ²
Net Initial Yield	6,10%
Exit Yield	6,00 %
TIR	8,00 %
Repercusión	1.978,76 €/m ²

Costes Considerados	
Gastos IBI Anual	n.a. (**)
Gastos Seguro Anual	183,95 €
Gastos Comunes	3.948,00 €
Total Costes Recuperables	3.948,00 €
Management Fees	0,00%
Costes de Adquisición	2,60%
Costes de Venta	0,25%
CapEx Inversión	0,00 €
CapEx Mantenimiento	0,50%

Espacios vacíos	
Reletting Fee	10,00%

➤ Nota:

- ❖ El IPC considerado: 0,00% (1 Año); 0,80% (2 Año); 1,21% (3Año); 1,50% (4Año); 2,00% (5-10Año).
- ❖ Se ha tenido en cuenta un incremento de un 1% (Año 4-7) y un 2% (Año 8-10)
- ❖ (*) La renta de mercado ha sido ponderada en un 25% para la superficie destinada a almacén.
- ❖ (*) Según información recibida del cliente, el local está exento de IBI

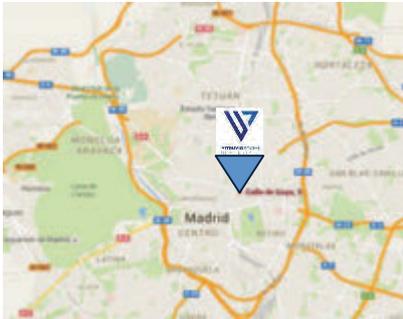
COMENTARIOS DE VALORACIÓN

- Según la información recibida, el inquilino se hace cargo de los Gastos de Comunidad y la cuota correspondiente al IBI.
- El inquilino tiene una carencia de 250 €/mes lo que supone un descuento en la renta correspondiente a un 5% durante el primer año del DFC.
- Se ha considerado un periodo de re-comercialización para el activo de 3 meses una vez finalice su contrato.
- Conforme a la práctica habitual de mercado, se está valorando el activo de manera individual y no perteneciente a un portfolio. Por esta razón, se ha asumido que no es necesario incurrir en gastos de gestión de manera profesionalizada.

NOTA

- No se han realizado mediciones de superficies, habiendo confiado en las aportadas por nuestro cliente.

GOYA 5 TOMMY MELL'S



LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN

- Madrid es la ciudad más grande y poblada de España, con 3.165.235 habitantes (INE 2014). Es la capital del país y engloba a su vez en su área urbana y metropolitana unos 7,1 millones de habitantes, siendo la tercera área metropolitana, por detrás de París y Londres, y la tercera ciudad más poblada de Unión Europea, por detrás de Berlín y Londres.
- Madrid dispone de unas infraestructuras de comunicación altamente desarrolladas. Además, cuenta con una red de autopistas que abarca tanto las carreteras de circunvalación (M-30, M-40, M-50) como las carreteras radiales (NI, N-II, N-III, N-IV, NV, N-VI), y proporciona la columna vertebral de la red viaria de España.
- El activo valorado es un local comercial situado en la planta baja del edificio situado en Calle Goya nº5-7 c/v Marqués de Zurgena, ubicado en el centro del distrito Salamanca, en el barrio de Recoletos, justo enfrente de la Plaza de Colón. El edificio en el que se encuentra se llama "Carlos III", se trata de un edificio singular en manzana cerrada, siendo una de las obras más importantes y complejas del arquitecto Luis Gutiérrez Soto. En el edificio existen 9 alturas para viviendas y oficinas por encima de planta baja. En la planta baja se sitúa la galería comercial, en la que se ubica el acceso al espacio "Platea" y varios locales comerciales y de oficinas.
- El local consta de tres plantas, con un único acceso directo desde la esquina Calle Goya c/v Marqués de Zurgena, adaptado a minusválidos. La planta baja consta de la zona de restauración, zona de barra, dos escaleras (una comunica con el sótano) y un ascensor que comunica con planta primera. La planta primera consta de cocina con zona de preparación de comida y lavado, así como cámaras y la zona principal de restauración, aseos y cuarto de máquinas. En planta sótano se sitúan las cámaras frigoríficas principales, los aseos del personal y una pequeña zona de oficina. Cabe destacar que el local antes era una sucursal bancaria por lo que en planta sótano también hay una sala que era la antigua caja fuerte.
- El local cuenta con dos salidas de emergencia a un patio interior que comunica con la galería comercial. También cuenta con alarma, falso techo y sistema de aire acondicionado.
- El activo es fácilmente accesible ya sea en transporte público o privado. Las paradas de Metro de "Serrano" y "Colón" (línea 4 ambas) se encuentran a unos 100 -200 metros del activo. La estación de Cercanías de Recoletos está a unos 150 metros. A escasos metros de la entrada al local hay varias paradas de autobús (líneas 1,5,14,27,53 y 74).
- En cuanto a las plazas de aparcamiento, el local no consta de ellas, siendo la oferta existente bastante numerosa en alquiler en la zona.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Parámetros	
Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
Calificación del Suelo	Terciario
Uso Principal	Local Comercial

SUPERFICIES

Superficie Total	466,87 m²
Tasa de Ocupación	100,00%
Superficie PB Acceso	78,29 m ²
Superficie Entreplanta	282,95 m ²
Superficie Sótano	105,63 m ²
Nº Inquilinos	1

GOYA 5 TOMMY MELLS

Venta como Producto en Rentabilidad	
Método Empleado	DFC
Tiempo DFC	10 años
Ingresos Brutos Anuales Contractuales (*)	158.400,00 €
Ingresos Brutos Anuales de Mercado (**)	230.552,70 €
Renta de Mercado Local Comercial	70,00 €/m ²
Net Initial Yield	5,37%
Exit Yield	5,50 %
TIR	7,50 %
Repercusión	5.954,55 €/m ²

Costes Considerados	
Gastos IBI Anual	8.651,31 €
Gastos Seguro Anual	150,96 €
Gastos Comunes	12.731,31 €
Total Costes Recuperables	8.651,31 €
Management Fees	0,00%
Costes de Adquisición	3,35%
Costes de Venta	0,25%
CapEx Inversión	0,00 €
CapEx Mantenimiento	0,00%

Espacios vacíos	
Reletting Fee	10,00%

➤ Nota:

- ❖ El IPC considerado: 0,00% (1 Año); 0,80% (2 Año); 1,21% (3Año); 1,50% (4Año); 2,00% (5-10Año).
- ❖ No se ha considerado ningún incremento de mercado.
- ❖ (*) Los ingresos contractuales hacen referencia a la renta actual del inquilino. No obstante, según la información recibida del cliente, el contrato tiene una renta escalonada de la siguiente manera:
 - Año 1: 30.000,00 €/Año
 - Año 2: 158.400,00 €/Año
 - Año 3: 166.800,00 €/Año
- ❖ (**) La renta de mercado ha sido ponderada en función de la distribución de superficies:
 - PB Acceso: 100%
 - Entreplanta: 60%
 - Planta Sótano: 25%

COMENTARIOS DE VALORACIÓN

- Según la información recibida, el inquilino se hace cargo del IBI.
- El inquilino tiene el vencimiento en 30/07/2028 por lo que no entra a rentas de mercado durante los próximos 10 años que comprende el DFC.
- Se ha considerado un periodo de re-comercialización para el activo de 3 meses una vez finalice su contrato.
- Conforme a la práctica habitual de mercado, se está valorando el activo de manera individual y no perteneciente a un portfolio. Por esta razón, se ha asumido que no es necesario incurrir en gastos de gestión de manera profesionalizada.

NOTA

- No se han realizado mediciones de superficies, habiendo confiado en las aportadas por nuestro cliente.

Savills Consultores Inmobiliarios

José Abascal, 45-1º
28003 Madrid
+34 913 101 016
+34 913 101 024

savills



Confidencial

savills.es