

Madrid, 26 de abril de 2017

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en los artículos 228 y 323 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o “VITRUVIO”) pone en conocimiento que se ha puesto a disposición pública la siguiente información:

- Informe de auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2016
- Cuentas Anuales Individuales correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2016
- Grado de cumplimiento de las previsiones
- Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

D. Octavio Fernández de la Reguera
Secretario no consejero del Consejo de Administración
VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría Independiente

Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales

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

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad **Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.**, que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de **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 2.1 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 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.

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad **Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.** a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual 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.

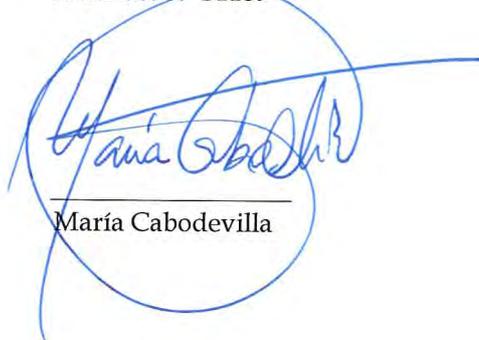
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.



Madrid, 23 de febrero de 2017

MAZARS Auditores, S.L.P.
R.O.A.C. N° S1189



María Cabodevilla



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO FINALIZADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016



WISSMANN
S.A. DE C.V.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2016	31/12/2015	PASIVO	Notas	31/12/2016	31/12/2015
A) ACTIVO NO CORRIENTE		51,972,402.69	39,729,501.32	A) PATRIMONIO NETO		34,339,296.36	34,638,562.17
I. Inmovilizado intangible				A-1) Fondos propios	9	34,339,296.36	34,638,562.17
4. Fondo de comercio	5	408,465.45	-	I. Capital		30,498,830.00	30,498,830.00
		408,465.45	-	1. Capital escriturado		30,498,830.00	30,498,830.00
III. Inversiones inmobiliarias	6	51,205,008.84	28,312,430.56	II. Prima de emisión		3,710,386.29	3,710,386.29
1. Terrenos		34,291,298.72	20,246,460.21	III. Reservas		51,353.56	(101,98)
2. Construcciones		16,289,236.16	8,032,422.81	1. Legal y estatutarias		52,046.80	2,102.01
3. Inversiones inmobiliarias en curso		624,473.96	33,547.54	2. Otras reservas		(693,24)	(2,203.99)
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7.b	-	11,329,887.79	IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(276,683,29)	-
1. Instrumentos de patrimonio		-	11,329,887.79	VII. Resultado del ejercicio	3	591,513.49	499,447.86
V. Inversiones financieras a largo plazo	7.a	358,928.40	87,182.97	VII. (Dividendo a cuenta)	3	(236,103,69)	(70,000,00)
5. Otros activos financieros		358,928.40	87,182.97	B) PASIVO NO CORRIENTE		15,075,176.70	125,662,26
B) ACTIVO CORRIENTE		655,413,20	1,371,715,18	II Deudas a largo plazo	10	12,811,155,57	125,662,26
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.a	222,466,01	254,872,00	2. Deudas con entidades de crédito		12,445,488,83	-
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		25,422,12	24,475,11	5. Otros pasivos financieros		365,666,74	125,662,26
3. Deudores varios		9,623,80	4,071,57	IV. Pasivos por impuesto diferido	11	2,264,021,13	-
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	187,420,09	226,325,32	C) PASIVO CORRIENTE		3,213,342,83	6,336,992,07
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7.a	-	425,000,00	III. Deudas a corto plazo	10	2,956,512,92	6,000,624,40
5. Otros activos financieros		-	425,000,00	2. Deudas con entidades de crédito		2,932,646,76	5,997,781,58
V. Inversiones financieras a corto plazo	7.a	29,779,80	35,886,40	5. Otros pasivos financieros		23,866,16	2,842,82
2. Créditos a terceros /p		18,956,71	-	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10	256,829,91	336,367,67
5. Otros activos financieros		10,823,09	35,886,40	1. Proveedores		12,133,62	8,516,56
VI. Periodificaciones		28,345,59	13,004,50	2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas		184,314,28	259,545,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	374,821,80	642,952,28	3. Acreedores varios		14,632,77	30,553,54
1. Tesorería		374,821,80	642,952,28	4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		1,731,55	1,125,30
				6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		27,933,92	25,538,73
				7. Anticipos de clientes		16,083,77	11,088,54
TOTAL ACTIVO (A + B)		52,627,815,89	41,101,216,50	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		52,627,815,89	41,101,216,50

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



VITRUVIOSOCHI
S.L.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Notas	2.016	2.015
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	591.513,49	499.447,86
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	3	591.513,49	499.447,86

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	TOTAL
A. SALDO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	-	-	21.020,07	-	8.424.020,07
II. Ajustes por errores ejercicio terminado el 31 de DICIEMBRE de 2014	(2.203,99)	-	-	-	(2.203,99)
B. SALDO AJUSTADO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	(2.203,99)	-	21.020,07	-	8.421.816,08
I. Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto	-	-	499.447,86	-	499.447,86
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	(18.918,06)	(70.000,00)	25.717.298,23
1. Aumentos de capital	-	-	-	-	25.806.216,29
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	(18.918,06)	(70.000,00)	(88.918,06)
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	2.102,01	-	(2.102,01)	-	-
C. SALDO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	(101,98)	-	499.447,86	(70.000,00)	34.638.562,17
D. SALDO AJUSTADO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	(101,98)	-	499.447,86	(70.000,00)	34.638.562,17
I. Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto	-	-	591.513,49	-	591.513,49
II. Operaciones con socios o propietarios	-	(276.683,29)	(449.503,07)	(166.103,69)	(890.779,30)
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	(449.503,07)	(166.103,69)	(615.606,76)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	(276.683,29)	-	-	(275.172,54)
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	49.944,79	-	(49.944,79)	-	-
E. SALDO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	51.353,56	(276.683,29)	591.513,49	(236.103,69)	34.339.296,36

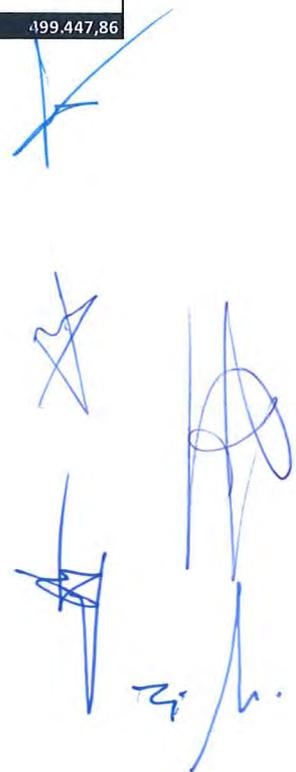
Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the right and several initials on the left.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

(Expresado en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	2.016	2.015
1. Importe neto de la cifra de negocios	12 y 17	2.088.833,10	791.415,79
a) Arrendamiento de inmuebles		2.088.833,10	791.415,79
5. Otros ingresos de explotación		22.566,60	999,57
6. Gastos de personal		(36.361,76)	(53.572,92)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(27.584,20)	(44.279,84)
b) Cargas sociales	12	(8.777,56)	(9.293,08)
7. Otros gastos de explotación		(1.079.554,93)	(563.472,75)
a) Servicios exteriores	12	(861.825,16)	(428.094,82)
b) Tributos		(188.596,69)	(121.306,86)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	7.a	(10.383,08)	(1.939,77)
d) Otros gastos de gestión corriente		(18.750,00)	(12.131,30)
8. Amortización del inmovilizado	5 y 6	(354.633,87)	(88.699,73)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		640.849,14	86.669,96
14. Ingresos financieros		956,71	427.876,35
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	7.b	-	425.000,00
a1) En empresas del grupo y asociadas		-	425.000,00
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	7.a	956,71	2.876,35
b2) De terceros		956,71	2.876,35
15. Gastos financieros	10 y 12	(200.197,94)	(15.098,45)
b) Por deudas con terceros		(200.197,94)	(15.098,45)
RESULTADO FINANCIERO		(199.241,23)	412.777,90
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		441.607,91	499.447,86
20. Impuestos sobre beneficios	11	149.905,58	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		591.513,49	499.447,86



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'X' mark and several scribbled signatures.



ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

(Expresado en Euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Notas	2.016	2.015
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		441.607,91	499.447,86
2. Ajustes del resultado.		564.258,18	(324.078,17)
a) Amortización del inmovilizado (+).	5 y 6	354.633,87	88.699,73
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	7.a	10.383,08	-
g) Ingresos financieros (-).	7.a	(956,71)	(427.876,35)
h) Gastos financieros (+).	10 y 12	200.197,94	15.098,45
3. Cambios en el capital corriente. Diferencia N- N-1		(207.004,40)	352.551,62
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		127.123,29	259.942,11
c) Otros activos corrientes (+/-).		(18.115,22)	(13.004,50)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		(316.012,47)	105.614,01
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(190.673,08)	(2.697,24)
a) Pagos de intereses (-).		(190.673,08)	(5.573,59)
c) Cobros de intereses (+).		-	2.876,35
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		608.188,61	525.224,07
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		(10.027.948,83)	(6.289.394,55)
a) Empresas del grupo y asociadas	7.b	-	(3.419.887,79)
d) Inversiones inmobiliarias.	6	(9.599.221,08)	(2.751.860,99)
e) Otros activos financieros.	7.a	(428.727,75)	(117.645,77)
7. Cobros por desinversiones (+).		507.543,86	48.743,78
e) Otros activos financieros.	7.b	351.941,06	20.405,12
h) Fusión	18 y 19	155.602,80	28.338,66
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(9.520.404,97)	(6.240.650,77)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		(275.172,54)	-
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio.	9	(297.053,82)	-
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio.	9	21.881,28	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		9.534.865,18	5.997.781,58
a) Emisión		12.600.000,00	5.997.781,58
2. Deudas con entidades de crédito (+).	10	12.600.000,00	5.997.781,58
b) Devolución y amortización de		(3.065.134,82)	-
2. Deudas con entidades de crédito (-).	10	(3.065.134,82)	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		(615.606,76)	(91.122,05)
a) Dividendos (-).	3	(615.606,76)	(91.122,05)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		8.644.085,88	5.906.659,53
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)		(268.130,48)	191.232,83
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8	642.952,28	451.719,45
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	8	374.821,80	642.952,28



ÍNDICE

1. Actividad de la empresa	3
1.1. <i>Presentación de la Sociedad</i>	3
1.2. <i>Régimen SOCIMI</i>	4
1.3. <i>Operaciones societarias</i>	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>Empresa en funcionamiento</i>	9
2.4. <i>Comparación de la información</i>	9
2.5. <i>Cambios de criterios contables</i>	10
3. Aplicación de resultados	10
4. Normas de registro y valoración	12
4.1. <i>Inmovilizado intangible</i>	12
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>	20
4.6. <i>Provisiones y contingencias</i>	21
4.7. <i>Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal</i>	21
4.8. <i>Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas</i>	22
4.9. <i>Combinaciones de negocios</i>	23
4.10. <i>Clasificación de saldos entre corriente y no corriente</i>	23
4.11. <i>Información medioambiental</i>	24
4.12. <i>Estado de flujos de efectivo</i>	24
4.13. <i>Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros</i>	24
5. Inmovilizado intangible	26
6. Inversiones inmobiliarias	27



7. Activos financieros.....	29
8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.....	31
9. Patrimonio neto.....	32
10. Pasivos financieros.....	34
11. Situación fiscal.....	36
12. Ingresos y Gastos.....	39
13. Operaciones con partes vinculadas.....	41
14. Otra información.....	43
15. Información sobre medio ambiente.....	44
16. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.....	44
17. Información segmentada.....	44
18. Fusión ocurrida en el ejercicio 2015.....	44
19. Fusión ocurrida en el ejercicio 2016.....	45
20. Hechos posteriores.....	47
21. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009.....	47



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

1. Actividad de la empresa

1.1. Presentación de la Sociedad

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

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

Con fecha 13 de agosto de 2015, se elevaron 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 la denominación social 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 SOCIMI.*
- d) *Tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de IIC.*
- e) *La realización de actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por ciento de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.*

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

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

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

1.2. Régimen SOCIMI.

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

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

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

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

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones alguno de los requisitos anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio

periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

En la presente memoria de las cuentas anuales, se ha añadido la Nota 21, denominada "Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009" ya que la Sociedad ha optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, según figura en escritura de fecha 15 de julio de 2014 donde se cambió la denominación, el objeto social y los estatutos para adaptarse a las exigencias de esta Ley.

1.3. Operaciones societarias.

Fusión por absorción de Apartamentos Redondo, S.A. (ejercicio 2015)

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

Fusión por absorción de Brumana, S.A. (ejercicio 2016)

Con fecha 4 de agosto de 2016 se registró en el Registro Mercantil de Madrid la fusión por absorción de la sociedad Brumana, S.A., como sociedad absorbida siendo Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

la sociedad absorbente. Dicha fusión fue aprobada por la Junta de Accionistas con fecha 12 de mayo de 2016.

Como consecuencia de la fusión, Brumana, S.A. se extingue y es absorbida por Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A que adquiere en bloque a título de sucesión universal, la totalidad del patrimonio de la sociedad absorbida de conformidad con los balances de referencia para la fusión cerrados al día 31 de diciembre de 2015 para la absorbente y el 27 de diciembre de 2015 para la absorbida, quedando la sociedad absorbente plenamente subrogada en cuanto derechos y obligaciones procedan de las absorbidas sin reserva, excepción ni limitación conforme a la Ley. Todo ello según resulta del acuerdo de fusión y de lo previsto en los artículos 30 y siguientes de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles. La fusión tiene efectos contables desde el 1 de enero de 2016, ya que la Sociedad ya participaba en el 100% del capital social de Brumana, S.A. al cierre del ejercicio 2015.

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 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con los principios de contabilidad y normas de valoración generalmente aceptados establecidos en el Plan General de Contabilidad, aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, y modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como en la demás legislación mercantil vigente, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, 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 12 de mayo de 2016.

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

Para la preparación de determinadas informaciones incluidas en las presentes cuentas anuales se han utilizado estimaciones basadas en hipótesis realizadas por los Administradores de la Sociedad,

para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran en ellas. Las estimaciones más significativas realizadas en estas cuentas anuales se refieren a:

- Valor razonable de las inversiones inmobiliarias (Nota 5)
- Vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.2)

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

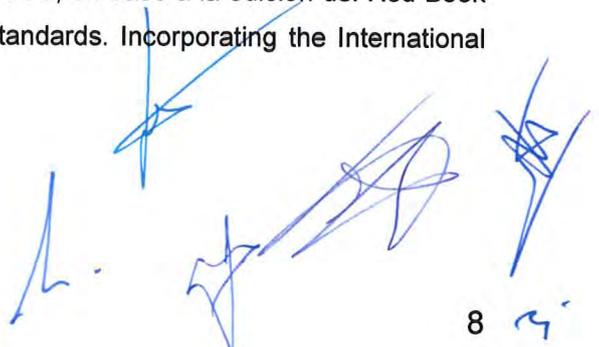
La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información, la Sociedad determina un intervalo de valores razonables mediante generación de un juicio en el que se utiliza una serie de fuentes que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

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

A estos efectos, la Sociedad encarga periódicamente a un experto valorador la valoración independiente e individualizada de sus activos inmobiliarios. El resultado de esta valoración a 31 de diciembre de 2016 arroja un valor de la cartera de inversiones inmobiliarias de 54.849.000 euros (a 31 de diciembre de 2015 el valor de la cartera ascendió a 43.729.000 euros). El valor neto contable de las diferentes inversiones inmobiliarias está por debajo de estos valores de tasación, por lo que no procede el registro de deterioros de valor de dichas inversiones.

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

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias



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

2.3. Empresa en funcionamiento.

A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad presenta un patrimonio neto positivo por importe de 34.339.296,36 euros (34.638.562,17 euros a 31 de diciembre de 2015).

La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2016 un fondo de maniobra negativo de 2.557.929,63 euros, si bien el pasivo corriente incluye el saldo dispuesto de una póliza de crédito por importe de 2.932.646,76 euros cuyo vencimiento es el 31 de octubre de 2019 (a 31 de diciembre de 2015 el fondo de maniobra era negativo por importe de 4.965.276,89 euros, si bien el saldo dispuesto de la póliza era de 5.997.781,58 euros). Por tanto, a 31 de diciembre de 2016 el fondo de maniobra realmente existente es positivo por 374.717,13 euros, considerando adicionalmente que el saldo disponible de la póliza de crédito ascienda a 6 millones de euros.

Adicionalmente, la Sociedad ha cumplido con todos los requisitos mencionados en los artículos 4 y 5 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las SOCIMI, que ha culminado con la cotización en el MAB en julio de 2016.

2.4. Comparación de la información.

En aplicación de la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), la Entidad por ser una entidad emisora en dicho mercado debe elaborar balance, cuenta de pérdidas y ganancias y estado de cambios en el patrimonio neto según el modelo normal establecido en el Plan General de Contabilidad (PGC). Los estados financieros de las cuentas anuales del ejercicio 2015 fueron formulados según el modelo abreviado, por lo que, con el objetivo de atender al principio de comparabilidad de la información, los datos del ejercicio 2015 incluidos en estas cuentas anuales han sido modificados para ajustarse al modelo normal. Adicionalmente, se presenta el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2016 junto con las cifras comparativas del ejercicio 2015. Así mismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2016 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2015.

En el cuadro siguiente se incluye el detalle de las reclasificaciones realizadas en los datos de 2015 al objeto de favorecer la comparabilidad respecto a los datos de 2016, siendo la cuantía de las reclasificaciones no significativa:

ACTIVO	31/12/2015 reclasificado	31/12/2015	Diferencia
A) ACTIVO NO CORRIENTE	39.729.501,32	39.729.501,32	-
II. Inmovilizado material	-	33.547,54	(33.547,54)
III. Inversiones inmobiliarias	28.312.430,56	28.278.883,02	33.547,54
3. Inversiones inmobiliarias en curso	33.547,54	-	33.547,54
B) ACTIVO CORRIENTE	1.371.715,18	1.324.843,56	46.871,62
II. Existencias	-	4.071,57	(4.071,57)
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	254.872,00	239.711,89	15.160,11
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	24.475,11	13.386,57	11.088,54
3. Deudores varios	4.071,57	-	4.071,57
V. Inversiones financieras a corto plazo	35.886,40	103,32	35.783,08
5. Otros activos financieros	35.886,40	103,32	35.783,08
TOTAL ACTIVO (A + B)	41.101.216,50	41.054.344,88	46.871,62

PASIVO	31/12/2015 reclasificado	31/12/2015	Diferencia
C) PASIVO CORRIENTE	6.336.992,07	6.290.120,45	46.871,62
III. Deudas a corto plazo	6.000.624,40	5.964.841,32	35.783,08
5. Otros pasivos financieros	2.842,82	(32.940,26)	35.783,08
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	336.367,67	325.279,13	11.088,54
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	41.101.216,50	41.054.344,88	46.871,62

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2.015 reclasificado	2.015	Diferencia
7. Otros gastos de explotación	(563.472,75)	(551.341,45)	(12.131,30)
d) Otros gastos de gestión corriente	(12.131,30)	-	(12.131,30)
13. Otros resultados	-	(12.131,30)	12.131,30

Las cuentas anuales del ejercicio 2016 y 2015 se encuentran auditadas.

2.5. Cambios de criterios contables.

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

3. Aplicación de resultados

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

	Euros
Base de Reparto	
Beneficio del ejercicio	591.513,49
	591.513,49
Aplicación	
A reserva legal	59.151,35
A dividendos	532.362,14
	591.513,49

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

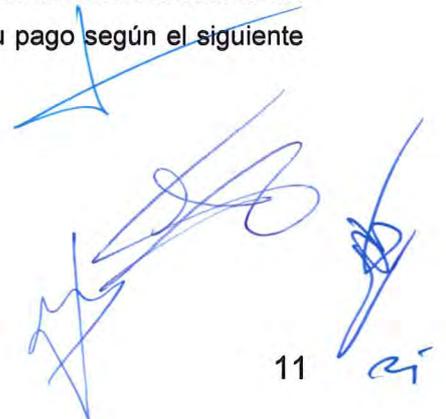
El artículo 6 de la Ley 11/2009 por el que se regulan las SOCIMI además establece las obligaciones de distribución de resultados. La forma de repartir dividendos a sus accionistas, una vez atendidas las obligaciones legales, será la siguiente:

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

De la cifra de dividendos que figura en el cuadro anterior, el Consejo de Administración en reuniones celebradas los días 29 de julio de 2016, 26 de octubre de 2016 y 7 de febrero de 2017 aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2016 por importe de 0,039 euros brutos por acción en cada una de las distribuciones a cuenta, siendo el importe total distribuido a 31 de diciembre de 2016 de 236.103,69 euros, importe que se incluye en el apartado "Dividendo a cuenta", minorando el epígrafe "Fondos Propios" del capítulo "Patrimonio Neto" del balance adjunto. Al cierre del ejercicio dicho dividendo se encontraba totalmente satisfecho. El dividendo a cuenta pagado en 2017 ha ascendido a un importe de 118.945,44 euros (Nota 20).

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

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



Euros	29-jul-16	26-oct-16	07-feb-17
Tesorería disponible a la fecha del acuerdo	69.180,00	3.348.811,00	3.158.959,00
Previsiones de cobro hasta 31 de diciembre	1.715.656,00	345.531,00	2.039.501,00
Previsiones de pago hasta 31 de diciembre	(1.498.352,00)	(634.544,00)	(3.985.309,00)
Tesorería acumulada disponible	286.484,00	3.059.798,00	1.213.151,00
Dividendo a cuenta distribuido	118.051,83	118.051,86	118.945,44

4. Normas de registro y valoración

4.1. Inmovilizado intangible.

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

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

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

Fondo de Comercio

Este epígrafe del balance de situación adjunto recoge el valor del fondo de comercio adquirido en la combinación de negocios por la fusión por absorción de Brumana, S.A. (Nota 1 y Nota 19).

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

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

El fondo de comercio se amortiza en 10 años. Adicionalmente, se revisa anualmente para analizar las posibles pérdidas por deterioro de valor, registrándose en el balance a su valor de coste menos

la amortización y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

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

4.2. Inversiones inmobiliarias.

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

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

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

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

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

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

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



Elemento	%	Años
Construcciones	1,33% - 2,85%	35 - 75

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

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

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

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

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

4.3. Instrumentos financieros.

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

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes;
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;

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

b) Pasivos financieros:

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

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

4.3.1. Activos financieros

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.

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.

Fianzas: la Sociedad ha recibido del arrendatario la correspondiente fianza por un importe equivalente a dos meses de renta. Siguiendo la normativa en vigor, estas fianzas se depositan en el organismo autonómico correspondiente, estando la Sociedad obligada a depositar bajo el Régimen Concertado el 90% de las fianzas obtenidas de su arrendatario en determinadas Instituciones Oficiales. De esta forma, se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance adjunto las fianzas recibidas del arrendatario y en el activo a largo plazo del balance aquellas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas. La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos no resulta significativa a los efectos de preparación de estas cuentas anuales, en consecuencia, las fianzas no se actualizan.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros-

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

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

Baja de activos financieros-

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

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

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

4.3.2. Pasivos financieros

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

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

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

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

Fianzas 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.

Baja de pasivos financieros-

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

4.3.3. Instrumentos de patrimonio propio

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

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

4.3.4. Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo

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

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

4.4. 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.

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

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

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que regulan las SOCIMI, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán al tipo de

gravamen del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. En caso de generarse bases imponibles negativas, no resultará de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los capítulos II, III y IV del título VI del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

4.5. Ingresos y gastos.

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

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

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

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

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

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

4.6. Provisiones y contingencias.

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

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

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

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

No existen pasivos contingentes conocidos.

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

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

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

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

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

4.9. *Combinaciones de negocios.*

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

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

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

4.10. *Clasificación de saldos entre corriente y no corriente*

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

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

4.11. Información medioambiental.

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

4.12. Estado de flujos de efectivo.

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

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

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

4.13.1 Riesgo de crédito

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

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

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

En euros	31.12.2016	31.12.2015
Inversiones financieras a largo plazo	358.928,40	87.182,97
Créditos con administraciones públicas	187.420,09	226.325,32
Deudores comerciales	25.422,12	24.475,11
Otros deudores	39.403,60	39.957,97
Total	611.174,21	377.941,37

Actividades operativas

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

A 31 de diciembre de 2016 no ha habido ningún retraso de cuantía significativa en el pago de los arrendamientos de los inmuebles, que no estuviera garantizado mediante aval u otros tipos de garantías.

Actividades de inversión

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

4.13.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

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

Riesgo de inflación

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

4.13.3 Riesgo de liquidez

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

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

La Sociedad tiene limitado estatutariamente el nivel de endeudamiento financiero a un 33% de la suma de los valores de tasación de los inmuebles en cartera de la Sociedad.

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

4.13.4 Riesgo fiscal

Tal como se menciona en la Nota 4.4, la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial de las SOCIMI. Según lo establecido en el art. 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución).

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

5. Inmovilizado intangible

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

	31.12.15	Fusión	31.12.16
Coste			
Fondo de Comercio	-	453.850,41	453.850,41
Total	-	453.850,41	453.850,41
Amortización Acumulada			
Fondo de Comercio	-	(45.384,96)	(45.384,96)
Total	-	(45.384,96)	(45.384,96)
Valor neto	-	408.465,45	408.465,45

El fondo de comercio surge por la operación de fusión por absorción de la sociedad Brumana, S.A. realizada en el ejercicio 2016 (Nota 19). La unidad generadora de efectivo a la que se ha asignado el fondo de comercio corresponde a los inmuebles absorbidos de Brumana, S.A.

6. Inversiones inmobiliarias

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

	31.12.15	Altas / Dotación	Fusión	Trasposos	31.12.16
Coste					
Terrenos	20.246.460,21	5.905.234,62	8.139.603,89		34.291.298,72
Construcciones	8.128.934,81	2.845.240,43	5.439.204,75	281.617,08	16.694.997,07
Inversiones inmobiliarias en curso	33.547,54	867.293,18	5.250,32	(281.617,08)	624.473,96
Total	28.408.942,56	9.617.768,23	13.584.058,96	-	51.610.769,75
Amortización Acumulada					
Construcciones	(96.512,00)	(165.042,20)	(144.206,71)		(405.760,91)
Total	(96.512,00)	(165.042,20)	(144.206,71)	-	(405.760,91)
Valor neto	28.312.430,56	9.452.726,03	13.439.852,25	-	51.205.008,84

	31.12.14	Altas / Dotación	Fusión	Trasposos	31.12.15
Coste					
Terrenos	6.742.237,97	6.851.156,92	6.653.065,32	-	20.246.460,21
Construcciones	947.287,80	2.763.373,19	4.418.274,09	-	8.128.934,81
Inversiones inmobiliarias en curso	-	33.547,54	-	-	33.547,54
Total	7.689.525,77	9.648.077,65	11.071.339,41	-	28.408.942,56
Amortización Acumulada					
Construcciones	(7.812,27)	(88.699,73)	-	-	(96.512,00)
Total	(7.812,27)	(88.699,73)	-	-	(96.512,00)
Valor neto	7.681.713,50	9.559.377,92	11.071.339,41	-	28.312.430,56

Las altas del ejercicio 2016 corresponden a las adquisiciones de dos inmuebles situados en Madrid, uno en la calle Fernández de la Hoz (6.437 miles de euros) y otro en la calle Infanta Mercedes (2.295 miles de euros). Ambos inmuebles han sido adquiridos mediante la obtención de dos préstamos cuya garantía hipotecaria han sido el inmueble de la calle Sagasta 24 (9 millones de euros) y el inmueble de la calle Goya 5-7 (3,6 millones de euros), respectivamente (Nota 10). Los inmuebles incorporados por la fusión corresponden a los inmuebles que eran propiedad de la sociedad absorbida Brumana, S.A.

Con el primero de los dos préstamos anteriores, la Sociedad ha iniciado obras de rehabilitación del inmueble en Sagasta 24, cuyo coste está estimado en 3.000.000 euros (2.700.000 euros incluyendo tasas, honorarios y demás gastos y 300.000 euros para rehabilitar la zona comercial) existiendo un presupuesto aprobado con la constructora.

Las altas del ejercicio 2015 correspondieron a las adquisiciones de los inmuebles situados en Madrid, Bravo Murillo 174, General Álvarez de Castro 26, Marqués de la Ensenada 16, Javier Ferrero 9 e Ibiza, C/ Des Cap Martinet 110 y Pouet Bahía de Talamanca Santa Eularia des Riu. Los inmuebles incorporados por la fusión corresponden al inmueble que era propiedad de la sociedad absorbida Apartamentos Redondo, S.A., situado en la calle Sagasta 24.

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

Tipos de inversiones inmobiliarias y destino

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

- 1.- Edificio C/Ayala 101 en Madrid, destinado al alquiler 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. Álvarez 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.
- 9.- Edificio en la C/Fernández de la Hoz 52, destino alquiler de oficinas.
10. – Locales comerciales en C/Infanta Mercedes 31 y garajes, destino alquiler de oficinas.
11. – Trasteros en C/General Pardiñas 67.
12. – 5 Oficinas en la C/López de Hoyos y plazas de garaje.
13. – Local en C/Goya 5 y 7
14. – Local en C/Goya 5
15. - Local en C/Goya 7
16. – 3 viviendas y plazas de garaje en Avenida de Valladolid 57-59

Todos los activos inmobiliarios están situados en territorio español.

Contratos de arrendamientos

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

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

Euros	31.12.16	31.12.15
Hasta un año	1.649.645,10	1.142.903,70
Entre uno y cinco años	3.459.235,03	2.676.510,83
Más de cinco años	1.384.300,00	1.429.616,67
Total	6.493.180,13	5.249.031,20

Correcciones valorativas por deterioro

En base al valor obtenido en las tasaciones realizadas por el experto independiente, los Administradores de la Sociedad consideran que no existe deterioro de las diferentes inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2016, por lo que no se ha realizado corrección valorativa alguna durante el ejercicio.

Tributos

Los tributos que gravan el uso de los inmuebles son satisfechos por los arrendatarios. Aquellos que gravan la titularidad de los inmuebles son satisfechos por el arrendador.

Seguros

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

Compromisos firmes de compra y venta de inmuebles

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

7. Activos financieros

a) 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:

Instrumentos financieros a largo plazo		Clases			
		Créditos, derivados y otros		Total	
		Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Categorías	Préstamos y partidas a cobrar	358.928,40	87.182,97	358.928,40	87.182,97
	Total	358.928,40	87.182,97	358.928,40	87.182,97

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

Instrumentos financieros a corto plazo		Clases			
		Créditos, derivados y otros		Total	
		Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Categorías	Préstamos y partidas a cobrar	252.245,81	715.758,40	252.245,81	715.758,40
	Total	252.245,81	715.758,40	252.245,81	715.758,40

Créditos, derivados y otros

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

	31.12.16	31.12.15
Inversiones a largo plazo		
Depósitos y fianzas	358.928,40	87.182,97
Total	358.928,40	87.182,97
Inversiones a corto plazo		
Clientes y deudores	35.045,92	28.546,68
Dividendo pendiente de cobro	-	425.000,00
Créditos con administraciones públicas (Nota 11)	187.420,09	226.325,32
Créditos a terceros	18.956,71	-
Otros activos financieros	10.823,09	35.886,40
Total	252.245,81	715.758,40

Depósitos y fianzas

Tal como se dispone en la Nota 4.3.1, estas fianzas se encuentran asociadas a los contratos de arrendamiento con lo que el vencimiento de las mismas está asociado al vencimiento de los correspondientes contratos (Nota 6). El detalle del movimiento de los depósitos y fianzas producido durante los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

	31.12.15	Altas	Fusión	Bajas	31.12.16
Depósitos y fianzas	87.182,97	194.774,77	97.264,45	(20.293,79)	358.928,40
Total	87.182,97	194.774,77	97.264,45	(20.293,79)	358.928,40

	31.12.14	Altas	Fusión	Bajas	31.12.15
Depósitos y fianzas	39.157,42	25.351,20	43.079,47	(20.405,12)	87.182,97
Total	39.157,42	25.351,20	43.079,47	(20.405,12)	87.182,97

Clientes y deudores

El epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del balance adjunto corresponde a importes a cobrar por los alquileres de los activos inmobiliarios en arrendamiento. Según se establece en los contratos con los inquilinos, el alquiler se cobra en los primeros días del mes. Ni al cierre del ejercicio 2016 ni al cierre del ejercicio 2015 figuraban saldos de dudoso cobro.

Los deterioros de clientes reconocidos en los ejercicios 2016 y 2015 ascienden a 10.383,08 y 1.939,77 euros, respectivamente, y están registrados en epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Dividendo pendiente de cobro

Dividendo distribuido en 2015 por Brumana, S.A., cancelado en 2016 con el asiento de fusión de la filial.

Créditos a terceros

Crédito concedido a la entidad OCIEX Internacional, S.L. por un principal de 18.000 euros con garantía hipotecaria en un local comercial situado en la Avda. Alcalde Alfonso de Rojas, 5 (Alicante), amortizable junto con los intereses devengados al vencimiento el 17 de marzo de 2017, a tipo de interés anual fijo del 10%. Al cierre del ejercicio 2016 los intereses devengados y no vencidos ascienden a 956,71 euros.

b) Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Al cierre del ejercicio 2016 la Entidad no cuenta con inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas. La única inversión en empresas del grupo al cierre del ejercicio 2016, Brumana, S.A., ha sido absorbida mediante fusión en el primer semestre de 2016. La información sobre empresas del grupo correspondiente al ejercicio 2015 se detalla en los siguientes cuadros:

NIF	Denominación	Domicilio	F. jurídica	Actividades CNAE	% Capital Directo
A78049228	Brumana, S.A.	C/ Lopez de Hoyos, 10 de Madrid	S.A.	6.820	100,00%

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	11.326.765,79	425.000,00

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

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

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

La composición al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente:

	31.12.16	31.12.15
Cuentas corrientes a la vista	374.821,80	642.952,28
Total	374.821,80	642.952,28

No existe ninguna restricción para la libre disposición de los saldos que figuran en este epígrafe del balance.

9. Patrimonio neto

Capital suscrito

El capital social asciende a 30.498.830,00 euros y compuesto por 3.049.883 acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una, y que se encuentra totalmente suscrito y desembolsado a cierre del ejercicio. Todas las acciones están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

A fecha de cierre del ejercicio 2016 la Sociedad tiene 125 accionistas (120 accionistas al cierre del ejercicio 2015).

Al 31 de diciembre de 2016 los accionistas cuyo porcentaje de participación es igual o superior al 5% son los siguientes:

Nombre y apellido	% Part. Capital	Nº acciones
Eva Martínez Ertl	7,81%	238.138
Antonio Martínez-Cabrera de Marco	7,81%	238.138
Juan Acero-Riesgo Fernández	6,69%	204.157
Matías Ortiz de Saracho	5,61%	171.174
Resto de accionistas	71,33%	2.175.363
Autocartera	0,75%	22.913
Total	100,00%	3.049.883

Al 31 de diciembre de 2016 los Administradores cuyo porcentaje de participación es igual o superior al 1% son los siguientes:

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

Tal como se dispone en el artículo 5 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI, las sociedades que se encuentren reguladas bajo la norma anterior deberán contar con un capital mínimo de 5 millones de euros. Tanto a 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad cumple con el requisito mencionado para que se le pueda aplicar el régimen fiscal especial.

Reservas

En el estado de cambios en el patrimonio neto que forma parte de estas cuentas anuales se detallan los saldos y movimientos agregados producidos durante los ejercicios 2016 y 2015 en este subepígrafe del balance adjunto. A continuación se presenta la composición y movimientos de las distintas partidas que lo componen:

	31.12.14	Distribución resultado	31.12.15	Distribución resultado	Operaciones acciones propias	31.12.16
Reserva legal	-	2.102,01	2.102,01	49.944,79	-	52.046,80
Reservas voluntarias	(2.203,99)	-	(2.203,99)	-	1.510,75	(693,24)
Total	(2.203,99)	2.102,01	(101,98)	49.944,79	1.510,75	51.353,56

Reserva Legal

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

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

Reservas voluntarias

Estas reservas son de libre disposición.

Prima de emisión

Esta partida se generó en la ampliación de capital con prima de emisión mediante aportación no dineraria por el 70% de las participaciones en Brumana, S.A. durante el ejercicio 2015. La Prima de emisión es de libre disposición.

Acciones propias

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2016 con acciones propias de la Sociedad han sido los siguientes (durante el ejercicio 2015 no hubo ningún tipo de operación con acciones propias):

	Número de acciones	Euros	Precio medio	% capital
A 31 de diciembre de 2015	-	-	-	-
Adquisiciones	24.600	297.053,82	12,075	0,81%
Enajenaciones	(1.687)	(20.370,53)	12,075	-0,06%
A 31 de diciembre de 2016	22.913	276.683,29	12,075	0,75%

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

En el ejercicio los resultados obtenidos en las transacciones de acciones propias por la Sociedad ascendieron a un beneficio de 1.510,75 euros, que se registraron en el epígrafe "Otras reservas" del Patrimonio neto.

10. Pasivos financieros.

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

	Deudas a Largo Plazo	Deudas a Corto Plazo	Saldo 31.12.2016
Deudas con entidades de crédito			
Préstamos hipotecarios	12.445.488,83	-	12.445.488,83
Saldo dispuesto pólizas de crédito	-	2.932.646,76	2.932.646,76
Otros pasivos financieros			
Depósitos y fianzas	365.666,74	-	365.666,74
Proveedores de inmovilizado	-	23.797,47	23.797,47
Otros pasivos	-	68,69	68,69
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	256.829,91	256.829,91
Total	12.811.155,57	3.213.342,83	16.024.498,40

	Deudas a Largo Plazo	Deudas a Corto Plazo	Saldo 31.12.2015
Deudas con entidades de crédito			
Saldo dispuesto pólizas de crédito	-	5.997.781,58	5.997.781,58
Otros pasivos financieros			
Depósitos y fianzas	125.662,26	-	125.662,26
Otros pasivos	-	2.842,82	2.842,82
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	336.367,67	336.367,67
Total	125.662,26	6.336.992,07	6.462.654,33

Préstamos recibidos de entidades financieras

La Sociedad ha recibido dos préstamos con garantía hipotecaria con las siguientes condiciones:

- Préstamo concedido por Bankinter en mayo de 2016 por un principal de 9 millones de euros, con un período de carencia en el pago de principal hasta mayo de 2019, con amortización mensual hasta mayo de 2031 y con un tipo de variable referenciado al Euribor a 12 meses más 1,70 puntos porcentuales. Los intereses devengados en el ejercicio 2016 ascienden a 89.250 euros. La garantía hipotecaria de este préstamo es el inmueble situado en la calle Sagasta 24 (Madrid) y adicionalmente la cesión de rentas de alquiler.
- Préstamo concedido por Bankia en agosto de 2016 por un principal de 3,6 millones de euros, con un período de carencia en el pago de principal hasta agosto de 2019, con amortización mensual hasta julio de 2031 y con un tipo de variable referenciado al Euribor a 6 meses más 1,70 puntos porcentuales. Los intereses devengados en el ejercicio 2016 ascienden a 20.400 euros. La garantía hipotecaria de este préstamo es el inmueble situado en la calle Goya 5-7 (Madrid).

Los gastos de concesión de los préstamos por importe de 114.620,77 y 49.415,26 euros, respectivamente, se han registrado como menor valor de los mismos y se imputan a la cuenta de resultados siguiendo un criterio financiero. Los gastos de concesión imputados en el ejercicio 2016 han ascendido a 7.297,83 y 2.227,03 euros, respectivamente, registrándose en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016.

Póliza de crédito con entidades financieras

La Sociedad cuenta con una póliza de crédito concedida por una entidad financiera que le permite minimizar el riesgo de liquidez en la gestión de su tesorería. Las condiciones de la póliza de crédito en vigor son:

Entidad financiera	Límite de crédito	Saldo dispuesto		Vencimiento	Tipo de interés	Intereses devengados	
		31.12.2016	31.12.2015			2016	2015
Bankinter	6.000.000,00	2.932.646,76	5.997.781,58	31/10/2019	Euribor 12 meses + 1,70%	81.023,08	15.098,45

La póliza está garantizada con el inmueble de la calle Ayala (Madrid).

Fianzas recibidas

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

Clasificación por vencimientos

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

	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros	Total a 31.12.2016
Hasta 1 año	2.932.646,76	23.866,16	2.956.512,92
Entre 1 y 2 años	-	161.523,34	161.523,34
Entre 2 y 3 años	509.472,83	30.632,00	540.104,83
Entre 3 y 4 años	1.021.347,62	52.600,00	1.073.947,62
Más de 5 años	10.914.668,38	120.911,40	11.035.579,78
Total	15.378.135,59	389.532,90	15.767.668,49

	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros	Total a 31.12.2015
Hasta 1 año	5.997.781,58	2.842,82	6.000.624,40
Entre 1 y 2 años	-	98.062,26	98.062,26
Más de 5 años	-	27.600,00	27.600,00
Total	5.997.781,58	128.505,08	6.126.286,66

11. Situación fiscal

Saldos con administraciones públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas es:

	No Corriente	Corriente	Ejercicio 2016
Deudora			
Hacienda Pública, deudora por IS	-	112.809,50	112.809,50
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	74.610,59	74.610,59
Total	-	187.420,09	187.420,09
Acreedora			
Pasivos por impuesto diferido	2.264.021,13	-	2.264.021,13
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	4.421,11	4.421,11
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	22.429,87	22.429,87
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	1.082,94	1.082,94
Total	2.264.021,13	27.933,92	2.291.955,05

	No Corriente	Corriente	Ejercicio 2015
Deudora			
Hacienda Pública, deudora por IS	-	50.717,88	50.717,88
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	175.607,44	175.607,44
Total	-	226.325,32	226.325,32
Acreedora			
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	3.568,12	3.568,12
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	21.873,70	21.873,70
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	96,91	96,91
Total	-	25.538,73	25.538,73

Situación fiscal:

Los ejercicios abiertos a inspección comprenden a los tres últimos ejercicios, al haberse constituido la Sociedad en el ejercicio 2014.

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos y estiman que, como consecuencia del desenlace final de las reclamaciones interpuestas, no sería necesario registrar pasivos en las cuentas anuales adjuntas.

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

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

Impuestos sobre beneficios

La Sociedad entró a formar parte del régimen fiscal especial el 15 de julio de 2014, con efecto retroactivo 1 de enero de 2014. De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las SOCIMI, el tipo de gravamen que se adopta para el Impuesto de Sociedades de las entidades que hayan



optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en el apartado 1 del artículo 8 en esta Ley será el 0%.

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

	2016	2015
Ingresos y gastos del ejercicio	591.513,49	499.447,86
Impuesto sobre sociedades	(149.905,58)	-
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporarias		
Amort. dif. valoración inmuebles Brumana	61.370,64	-
Base imponible (resultado fiscal)	502.978,55	499.447,86
Cuota íntegra (0%)	-	-
Cuota líquida	-	-

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

	2016	2015
Cuota líquida	-	-
Variación impuestos diferidos	149.905,58	-
Beneficio (gasto) por impuesto sobre sociedades	149.905,58	-

El ingreso por impuesto registrado en el ejercicio 2016 corresponde a la reversión del pasivo por impuesto diferido registrado con la fusión por absorción de la sociedad Brumana, S.A.

Activos y pasivos por impuesto diferido

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

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

con fecha 1 de enero de 2015. En el siguiente cuadro se detallan los valores contables y fiscales considerados:

En euros	31.12.16	01.01.16
Valor contable	13.485.039,57	13.578.808,64
Valor fiscal	(5.117.536,81)	(5.149.935,24)
Diferencia temporaria	8.367.502,76	8.428.873,40

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

En euros	Saldo al 31.12.15	Fusión Brumana	Registrado en la cuenta de resultados		Saldo al 31.12.16
			Adiciones	Retiros	
Pasivos por impuesto diferido					
Diferencia temporaria inmuebles Brumana	-	(2.413.926,71)	-	149.905,58	(2.264.021,13)
Total	-	(2.413.926,71)	-	149.905,58	(2.264.021,13)

El pasivo por impuesto diferido reconocido en el ejercicio 2016 corresponde a la diferencia entre el valor contable y fiscal de las inversiones inmobiliarias adquiridas en la fusión por absorción de la sociedad Brumana, S.A.

12. Ingresos y Gastos

Importe neto de la cifra de negocio

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

INGRESOS	2016	2015
Arrendamiento de inmuebles	2.004.823,21	786.116,62
Refacturación de cargas	84.009,89	5.299,17
Totales	2.088.833,10	791.415,79

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

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

Cargas sociales

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

CARGAS SOCIALES	2016	2015
Seguridad social a cargo de la empresa	8.777,56	9.293,08
Otros gastos sociales	-	-
Totales	8.777,56	9.293,08

Servicios exteriores

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

SERVICIOS EXTERIORES	2016	2015
Arrendamientos	20.640,00	15.540,00
Mantenimiento y reparaciones	26.997,14	16.705,04
Servicios de profesionales independientes	616.993,84	334.926,21
Prima de seguros	25.640,43	5.595,92
Servicios bancarios y similares	4.819,50	4.852,81
Gastos de comunidad de propietarios	126.643,75	20.286,19
Suministros	28.535,59	22.523,18
Otros gastos	11.554,91	7.665,47
Totales	861.825,16	428.094,82

En el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" se recogen principalmente el coste de la gestión de los activos inmobiliarios. El incremento significativo de los servicios profesionales independientes corresponde principalmente a los honorarios de los asesores y expertos que han intervenido en la salida al MAB por parte de la Sociedad.

Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos y gastos financieros que figuran en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta de los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016			2015		
	De terceros	De empresas vinculadas	Total	De terceros	De empresas vinculadas	Total
Ingresos						
Dividendos	-	-	-	-	425.000,00	425.000,00
Intereses activos financieros	956,71	-	956,71	2.876,35	-	2.876,35
Gastos						
Intereses de deudas	(200.197,94)	-	(200.197,94)	(15.098,45)	-	(15.098,45)
Total neto	(199.241,23)	-	(199.241,23)	(12.222,10)	425.000,00	412.777,90

13. Operaciones con partes vinculadas.

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

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones o mantiene saldos, así como la naturaleza de dicha vinculación, durante los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente:

Pérfona física o Entidad	Naturaleza de la vinculación
BRUMANA, S.A.	Otras empresas del grupo
360 CORA EAFI, S.L.	Otras partes vinculadas
AM7 PROYECTOS, S.L.	Otras partes vinculadas
Administradores	Otras partes vinculadas

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

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

Cuenta de pérdidas y ganancias	2.016		2.015	
	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas
Operaciones con partes vinculadas				
1. Importe neto de la cifra de negocios	-	62.385,15	-	69.246,17
a) Arrendamiento de inmuebles	-	62.385,15	-	69.246,17
7. Otros gastos de explotación	-	(322.189,35)	-	(334.211,74)
a) Servicios exteriores (Recepción de servicios)	-	(322.189,35)	-	(334.211,74)
14. Ingresos financieros	-	-	425.000,00	-
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	-	-	425.000,00	-
a1) En empresas del grupo y asociadas (Dividendos)	-	-	425.000,00	-

Balance	31/12/2016		31/12/2015	
	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas
Saldos con partes vinculadas				
A) ACTIVO NO CORRIENTE				
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	425.000,00	-
5. Otros activos financieros grupo (Dividendo pdte de cobro)	-	-	425.000,00	-
C) PASIVO CORRIENTE				
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	(187.803,24)	-	(262.277,30)
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	(184.314,28)	-	(259.545,00)
7. Anticipos de clientes	-	(3.488,96)	-	(2.732,30)

Información relativa a los Administradores y personal de Alta Dirección

Durante los ejercicios 2016 y 2015 los Administradores de la Sociedad no tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo la Sociedad no tiene contratadas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores.

La Sociedad tiene contratada una póliza de responsabilidad civil para los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. La prima devengada en el ejercicio 2016 ha sido de 8.200 euros.

Con efectos desde el año 2016 los Administradores tienen asignada una retribución por asistencia al Consejo de Administración de una cantidad de 200 euros por sesión (durante el ejercicio 2015 no recibieron ningún tipo de remuneración), ascendiendo la cantidad total devengada a 3.000 euros. No existe otro personal de alta dirección que no sean los miembros del Consejo de Administración.

Otra información referente a los Administradores

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

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

Administrador	Sociedad	Particip	Actividad	Cargo
Joaquín López-Chicheri Morales	AM7 Proyectos, S.L.	14,28%	Gest. Inmobiliaria	Admin. Solidario
Sergio Olivares Requena	AM7 Proyectos, S.L.	14,28%	Gest. Inmobiliaria	Admin. Solidario
Pablo Uriarte Pérez-Moreiras	AM7 Proyectos, S.L.	14,28%	Gest. Inmobiliaria	Admin. Solidario
Juan Acero Riesgo Terol	Acero Consultores, S.L.	50%	Promoción Inm	Consejero/Director
	Zinco Asesoría, S.L.	5%	Promoción Inm.	Admin. Único
	Acero-Riesgo, S.L.	25%	Patrimonial	Admin. Único
Jesus Martínez-Cabrera Peláez	Carte, S.A.	20%	Inmobiliaria	Consejero
	Jess Liberty, S.L.	99%	Promoción y Alquiler	Admin. Único

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

14. Otra información

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

	Ejercicio 2016			Ejercicio 2015		
	Discapacidad (*)	Resto	Total	Discapacidad (*)	Resto	Total
Trabajadores no cualificados	-	2,00	2,00	-	1,56	1,56
Total empleo medio	-	2,00	-	-	1,56	1,56

(*) Personal con discapacidad superior o igual al 33%.

La distribución por sexos de la plantilla al final de los ejercicios 2016 y 2015 así como de los Administradores es la siguiente:

	Ejercicio 2016			Ejercicio 2015		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	7	-	7	5	-	5
Trabajadores no cualificados	2	-	2	2	-	2
Total empleo medio	9	-	9	7	-	7

Durante los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad no tuvo empleadas a personas con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

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

En euros	2.016	2.015
Por servicios de auditoría	10.000,00	7.000,00
Por servicios relacionados con la auditoría	5.000,00	-
Total	15.000,00	7.000,00

El importe indicado en el cuadro anterior por servicios relacionados con la auditoría recoge los honorarios relativos a la revisión limitada del cierre semestral de 2016, intervención que no fue requerida en 2015. Los honorarios devengados en 2016 por otros servicios de empresas que se engloban dentro de la misma red de Mazars Auditores, S.L.P. ascienden a 10.500 euros. Adicionalmente, Capital Auditors and Consultants, S.L. ha facturado a la Entidad en 2016 14.300 euros por servicios relacionados con la auditoría y el proceso de admisión al Mercado Alternativo Bursátil.

El importe indicado en el cuadro anterior por servicios de auditoría incluye la totalidad de los honorarios relativos a la auditoría de los ejercicios 2016 y 2015, con independencia del momento de su facturación.

15. Información sobre medio ambiente

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

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

16. 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:

	2016	2015
Periodo medio de pago a proveedores	8 días	11 días
Ratio de operaciones pagadas	97,86%	97,04%
Ratio de operaciones pendientes de pago	2,14%	2,96%
	Euros	Euros
Total pagos realizados	10.680.020,98	9.806.961,90
Total pagos pendientes	226.945,98	298.615,10

17. Información segmentada.

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

INGRESOS	2016	2015
Residencial	550.602,64	411.195,10
Oficinas	694.295,01	105.300,00
Locales comerciales	843.935,45	274.920,69
Totales	2.088.833,10	791.415,79

18. 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, se presenta el último balance cerrado por Apartamentos Redondo:

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

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:

Elementos	Valor en libros de la absorbente (Valor razonable)	Valor en libros de la absorbida
Inmueble calla Sagasta	11.071.339,41	301.836,39

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

19. Fusión ocurrida en el ejercicio 2016.

Con fecha 12 de mayo de 2016 la Junta General de Accionistas, aprobó la fusión por absorción de la sociedad Brumana, S.A. inscribiéndose la operación en el Registro Mercantil con fecha 4 de agosto de 2016. Los efectos contables de la fusión se producen desde el 1 de enero de 2016, ya que la Sociedad poseía el 100% de las acciones de la sociedad absorbida a 31 de diciembre de 2015. Como consecuencia de la operación de fusión, el balance a 31 de diciembre de 2016 recoge el efecto de la incorporación de los activos y pasivos de la sociedad mencionada anteriormente.

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

ACTIVO	31/12/2015	PASIVO	31/12/2015
A) ACTIVO NO CORRIENTE	3.893.629,97	A) PATRIMONIO NETO	3.561.623,37
II. Inmovilizado material	23.256,53	A-1) Fondos propios	3.561.623,37
III. Inversiones inmobiliarias	3.772.950,94	I. Capital	150.250,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	97.422,50	1. Capital escriturado	150.250,00
B) ACTIVO CORRIENTE	233.386,64	III. Reservas	3.403.933,01
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	77.783,84	VII. Resultado del ejercicio	432.440,36
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.098,54	VIII. (Dividendo a cuenta)	(425.000,00)
3. Otros deudores	68.685,30	B) PASIVO NO CORRIENTE	127.224,32
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	155.602,80	II Deudas a largo plazo	127.210,24
TOTAL ACTIVO (A + B)	4.127.016,61	3. Otras deudas a largo plazo	127.210,24
		IV. Pasivos por impuesto diferido	14,08
		C) PASIVO CORRIENTE	438.168,92
		III. Deudas a corto plazo	425.000,00
		V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13.168,92
		2. Otros acreedores	13.168,92
		TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	4.127.016,61

El asiento de fusión realizado con fecha 1 de enero de 2016 se recoge en el siguiente cuadro:

Elementos	Euros
Inversiones inmobiliarias	13.578.808,64
Inversiones financieras a largo plazo	97.422,50
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	77.783,84
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	155.602,80
Deudas a largo plazo	(127.210,24)
Deudas a corto plazo	(425.000,00)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(13.168,92)
Pasivo por impuesto diferido inmuebles	(2.413.926,71)
Valor razonable activos netos	10.930.311,91
Coste participación	(11.384.162,32)
Fondo de comercio	453.850,41

La relación de bienes absorbidos que se han incorporado a los libros de contabilidad de la Sociedad por un valor diferente a aquél por el que figuraban en los de Brumana, S.A. con anterioridad a la realización de la operación son los siguientes:

Elementos	Valor en libros de la absorbente (Valor razonable)	Valor en libros de la absorbida
Inversiones inmobiliarias	13.578.808,64	3.772.950,94

El pasivo por impuesto diferido se genera por la diferencia temporaria entre el valor razonable de los inmuebles de Brumana, S.A. y su valor fiscal (Nota 11).

La Sociedad decidió ejercer la opción del Régimen Fiscal Especial previsto para la Fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos y Canje de Valores, del Capítulo VIII del Título VII del Texto

Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, con motivo de la operación de fusión por absorción mencionada anteriormente.

20. Hechos posteriores.

Con fecha 7 de febrero de 2017 el Consejo de Administración aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2016 por importe de 0,039 euros brutos por acción, siendo el dividendo total a pagar de 118.945,44 euros y pagados el 15 de febrero de 2017.

Con fecha febrero de 2017 se ha avanzado en los procesos de revisión de la entidad Consulnor Patrimonio Inmobiliario en desarrollo del compromiso de fusión suscrito el 14 de diciembre de 2016 y se ha consensuado un proyecto común de fusión que será suscrito por los respectivos Consejos de Administración en los próximos días. La suscripción del compromiso dio lugar a la publicación de un Hecho Relevante en el MAB.

Excepto por los asuntos descritos anteriormente, desde el cierre del ejercicio 2016 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de estas cuentas anuales, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.

21. 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 2016.

1. Por lo que respecta a la información a que hace referencia las letras a), b) y h) de dicho precepto, la Sociedad tiene reservas por importe de 49.842,81 euros en su balance a 31 de diciembre de 2016. Dichas reservas proceden íntegramente de resultados obtenidos bajo el régimen especial con tributación al 0% con el siguiente detalle:

Período	Euros
Ejercicio 2014	(101,98)
Ejercicio 2015	49.944,79
Ejercicio 2016	1.510,75
Total	51.353,56

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

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

Ejercicio del que proceden los resultados	Euros	Fecha de acuerdo de distribución	Tipo impositivo aplicado a las rentas de los que proceden
2.014	18.918,06	24.03.2015	0%
2.015	70.000,00	27.10.2015	0%
2.015	152.494,15	02.02.2016	0%
2.015	227.008,92	22.04.2016	0%
2.016	118.051,83	29.07.2016	0%
2.016	118.051,86	26.10.2016	0%
2.016	118.945,44	07.02.2017	0%

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

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

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



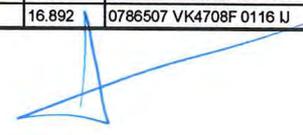

ANEXO I

Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Viviendas y locales comerciales	C/ Ayala, 101 (Madrid)	15.07.2014	6.753	3156611VK4735E001AM
Local comercial	C/ Segovia, 8 (Madrid)	29.09.2014	55.623	9841204VK3794B0003GH
Oficinas	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid)	25.03.2015	51.561	0566622VK4706F0002WG
Local comercial y sótanos	C/ Bravo Murillo, 174-176 y 178 (Madrid)	25.03.2015	10.512	0685336VK4708F0004PT
Locales comerciales	C/ Marqués de la Ensenada, 16 - Locales 6, 7 y 16B (Madrid)	05.05.2015	51561 51563 8760	1453017VK4715C0006RW 1453017VK4715C0007TE 145317VK4715C0017SP
Viviendas y oficinas	C/ Sagasta, 24 (Madrid)	07.07.2015	1.214	0956201VK4705F0001DB
Vivienda unifamiliar	Urbanización Es Pouet, Bloque 7 (Santa Eulalia del Rio - biza)	14.07.2015	41.879	07054A021002850021JG
Local de oficinas	C/ Javier Ferrero, 9 (Madrid)	09.10.2015	3.898	3279303VK4737G0001Y
Viviendas	C/ Fernández de la Hoz, 52 (Madrid)	11.05.2016	59.562	1265419VK4716E0060BR
Locales comerciales	C/ Goya, 5 bajo Izq (Madrid)	15.10.1997	94.699	1754301 VK4715D 0069JP
Trastero	C/ Goya, 7 Trastero 5 (Madrid)	05.07.2000	94.503	1754301VK4715D0006KA
Oficina	C/ Goya, 7 Entpta (Madrid)	13.06.1995	94.701	1754301 VK4715D 0028AR
Oficina	C/ Goya, 5 Entpta (Madrid)	07.04.1998	94.707	1754301 VK4715D 0029ST
Plaza garaje	Avda. Valladolid, 57/59 Pza 71 (Madrid)	23.09.1992	55.191	7960703VK3776B0085M
Plaza garaje	Avda. Valladolid, 57/59 Pza 52 (Madrid)	23.09.1992	55.191	7960703VK3776B0085M
Vivienda	Avda. Valladolid, 57/59 Blq III-1ºA Portal 5 (Madrid)	26.06.1992	55.133	7960703 VK3776B 0057RS
Vivienda	Avda. Valladolid, 57/59 Blq III-1ºB Portal 6 (Madrid)	26.06.1992	55.163	7960703 VK3776B 0072ZD
Vivienda	Avda. Valladolid, 57/59 Blq III-1ºC Portal 6 (Madrid)	26.06.1992	55.165	7960703 VK3776B 0073FX
Plaza garaje	Avda. Valladolid, 57/59 Pza 82 (Madrid)	26.06.1992	55.191 [1]	7960703VK3776B0085M
Trastero	C/ General Pardiñas, 67-69 - P 57, 59 y 60 (Madrid)	22.06.1987	94.969	2562903VK4726 B0001JO
Oficina	C/ López de Hoyos, 10- 1 Ofic 5 (Madrid)	14.02.1990	74.695	1866903VK4716H0013OX
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 1 (Madrid)	29.12.1993	74.687	1866903VK4716H 0009IZ
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 6 (Madrid)	14.02.1990	74.697	1866903VK4716H014PM
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 2 (Madrid)	05.12.1989	74.689	1866903VK4716H 0010YL
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 3 (Madrid)	29.01.1990	74.691	1866903VK4716H 0011UB
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10 -2ST pz 11 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0094BP
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-3ST pz 16 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0077OX
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10 - 2ST pz 17 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0100WG
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-2ST pz 18 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0101EH
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-3ST pz 19 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0080OX

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

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

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




ANEXO II



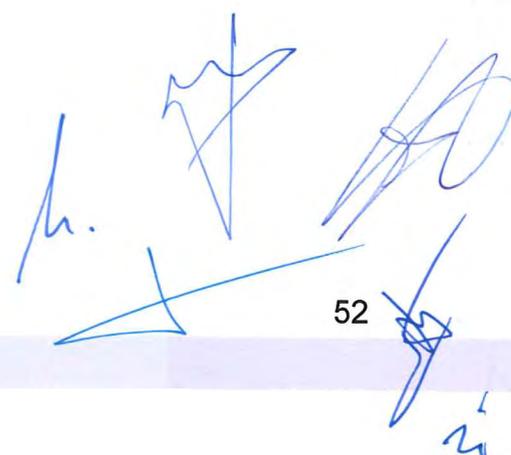
VITRUVIO SOCIMI
REAL ESTATE

Informe de gestión – 2016

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Índice

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



52

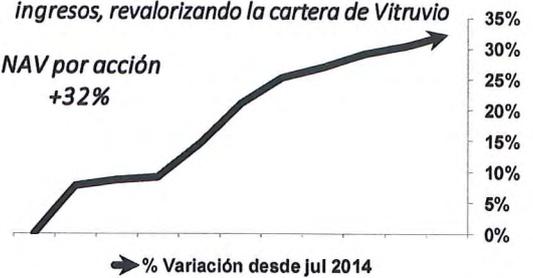
Vitruvio de un vistazo

Estrategia

- Vitruvio es un vehículo cotizado de inversión inmobiliaria de largo plazo
- Se centra en la compra y alquiler de inmuebles urbanos
- Sin grupos de control accionarial
- Con una cartera diversificada:
 - ❖ por usos – residencial, locales, oficinas y naves
 - ❖ por inquilinos – limitando la exposición a cada uno de ellos
- En localizaciones céntricas con alta demanda de ocupación
- Con un enfoque:
 - ❖ fundamentalmente patrimonialista (core+)
 - ❖ haciendo también rehabilitaciones como palanca de valor
- Y con un reducido nivel de deuda, máximo estatutario del 33%

La actividad de rehabilitación ha mejorado los ingresos, revalorizando la cartera de Vitruvio

NAV por acción
+32%



28% Deuda sobre GAV



Diciembre 2016



Residencial
€25,7 MM
47%



Oficinas
€8,2 MM
15%



Locales
€20,8 MM
38%

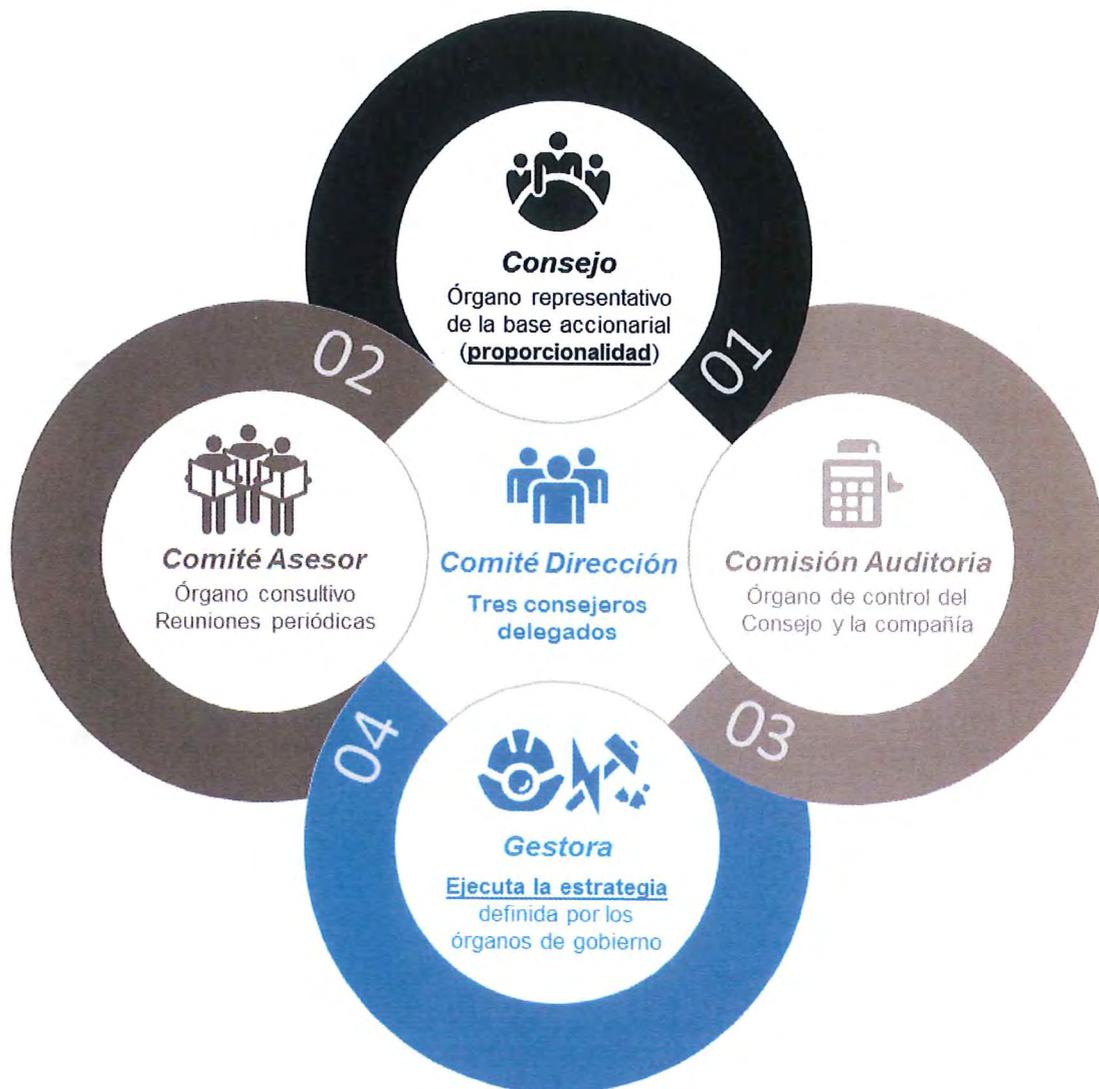
Algunos activos destacados...

Sagasta 24, Madrid	Ayala 101, Madrid	Goya 5-7, Madrid	Fdz. de la Hoz 52, Madrid
Residencial mixto	Residencial mixto	Comercial & Oficinas	Oficinas
4.637 m ²	2.985 m ²	1.896 m ²	2.443 m ²
12.753.000 €	9.632.000 €	9.404.000 €	6.967.000 €
2.750 €/m ²	3.227 €/m ²	4.960 €/m ²	2.852 €/m ² 53

Handwritten blue scribbles and arrows on the left side of the page.

Handwritten blue scribbles and arrows on the bottom right side of the page.

Estructura organizativa y funcionamiento



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several initials, located in the bottom right corner of the page.

Índice

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

Aspectos clave

01

Estructura de capital

Durante 2016 no se amplió capital
 El inicio de cotización fue el 8 jul 2016
 El nº de acciones en circulación asciende a 3.026.970
 La autocartera asciende a 22.913 acciones (0,75% total)

02

Actividad inversora

En mayo de 2016 se adquirió a Solvia el edificio de oficinas de Fernández de la Hoz 52, con inquilino, con el objetivo de renovarlo integralmente y alquilarlo
 En julio de 2016 se adquirió a Gas Natural una planta de oficinas en Infanta Mercedes 31, ocupada al 66%

03

Actividad corporativa

En julio se absorbió Brumana, filial 100% participada
 En diciembre el Consejo de Administración alcanzó un acuerdo con el Consejo de Consulnor Patrimonio Inmobiliario para presentar un proyecto de fusión por absorción de Vitruvio sobre Consulnor, combinando €90M entre ambas carteras de inmuebles

04

Cartera patrimonial

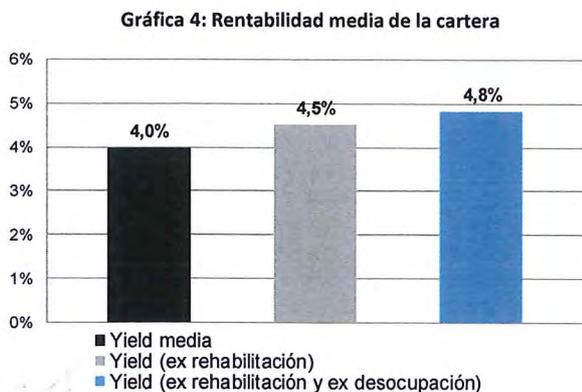
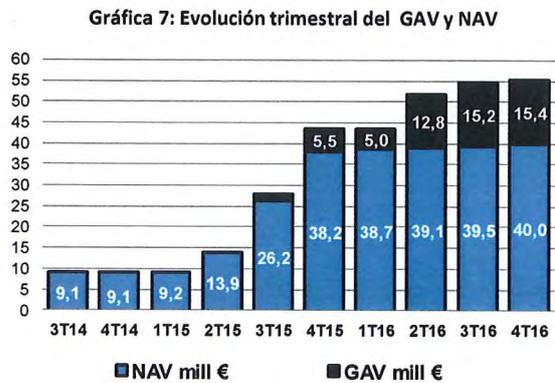
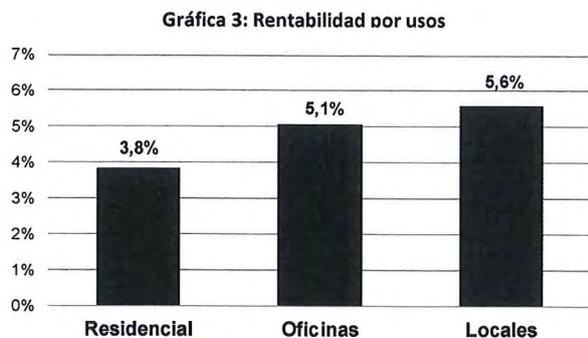
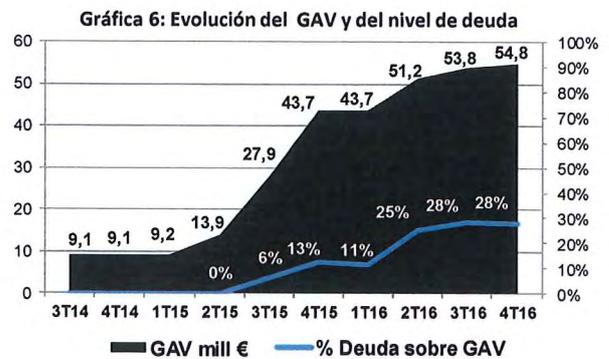
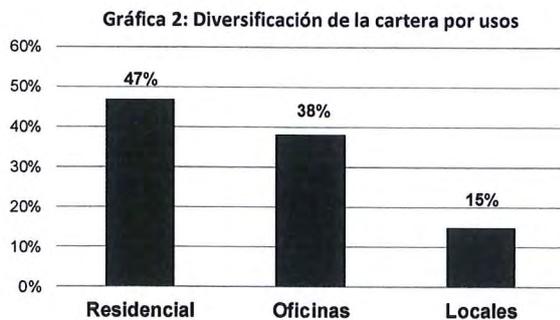
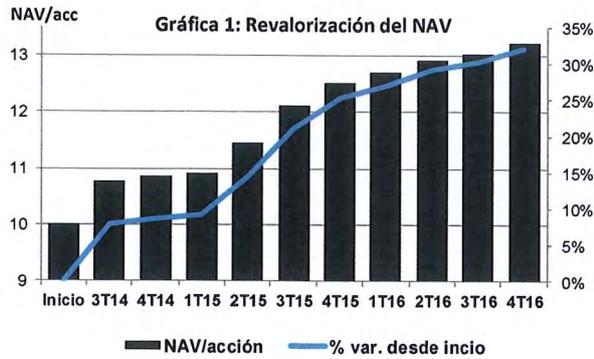
Vitruvio cuenta en diciembre de 2016 con 15 activos, valorados por Savills España en €54,85M, con 64 inquilinos
 A cierre de año, el 65% de la cartera estaba ocupada, el 21% en rehabilitación y el 14% desocupada

05

Resultados

GRI por €2,1M
 NRI por €1,9M
 NOI por €1,6M
 Beneficio asciende a €591mil
 Dividendos repartidos por €532mil

Aspectos clave



57

Índice

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

Estados financieros

Pérdidas y Ganancias analítica		
<i>Euros</i>	2015R	2016R
Gross Rental Income	791.416	2.088.833
<i>ΔGRI</i>		163,94%
Gastos recuperables a cargo del inquilino	(18.550)	(106.697)
Net Rental Income	772.866	1.982.136
Gastos a cargo de la propiedad	(217.209)	(316.036)
Net Operating Income	555.657	1.666.100
Gastos Sede	(380.287)	(670.617)
EBITDA	175.370	995.483
<i>Margen NOI</i>	22,16%	47,66%
Amortización Inmovilizado	(88.700)	(354.634)
Result. Enajenac. Inmovilizado	-	-
EBIT	86.670	640.849
Ingresos Financieros	-	957
Gastos Financieros	(15.098)	(200.198)
Resultados Extraordinarios	427.876	
BAI	499.448	441.608
Impuestos	-	149.906
Beneficio Neto	499.448	591.514
Balance		
<i>Euros</i>	2015R	2016R
Activo Fijo	39.729.501	51.972.403
Inmovilizado Intangible	-	408.465
Inversiones Financieras LP	11.329.888	358.928
Inmovilizado Material	33.548	624.474
Inversiones Inmobiliarias	28.366.066	50.580.535
Activo Corriente	1.371.715	655.413
Deudores	4.072	9.624
Clientes y Adm. Públicas	250.800	212.842
Inversiones Financieras CP y otros	473.891	58.125
Tesorería e IFT	642.952	374.822
TOTAL ACTIVO	41.101.216	52.627.816
Patrimonio Neto	34.638.562	34.339.296
Capital	34.209.216	34.209.216
Autocartera		(276.683)
Dividendos	(70.000)	(236.104)
Reservas	(102)	51.354
Resultado del ejercicio atribuible	499.448	591.514
Minoritarios	-	-
Deuda LP	125.662	15.075.177
Provisiones y Otras Deudas LP	125.662	2.264.021
Deuda Financiera	-	12.811.156
Deuda CP	6.336.992	3.213.343
Otros Pasivos Corrientes	6.000.624	2.956.513
Acreedores Comerciales	336.368	256.830
TOTAL PN + PASIVO	41.101.217	52.627.816

Índice

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

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Integración de Consulnor Patrimonio Inmobiliario

Vitruvio publica los Hechos Relevantes de la compañía en la web del MAB ([enlace](#))

En fecha 14 de diciembre de 2016 la sociedad suscribió una carta de compromiso con la entidad Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. (CPI) para la fusión de ambas entidades mediante la absorción de esta última por VITRUVIO. Con posterioridad al cierre se han comenzado las actividades de revisión y auditoría, no presentando salvedades los informes elaborados.

La integración de CPI supondrá un incremento del 73% la cartera de activos inmobiliarios, un incremento de la cifra de negocios del 123 % en 2017 (145% en 2018) y la presencia de Vitruvio en importantes localizaciones como Barcelona o Bilbao en paralelo con una diversificación en la tipología de inversiones inmobiliarias.

Asimismo, tras el cierre del ejercicio se ha avanzado en las negociaciones para la adquisición de un nuevo edificio residencial que aportaría unas rentas de más de 330.000 euro año.

Adicionalmente se están estudiando en paralelo varias operaciones para acceder a nuevas inversiones que, en su caso requerirán, la captación de recursos en el ejercicio mediante una ampliación de capital.



Breve descripción de la cartera de Consulnor Patrimonio Inmobiliario

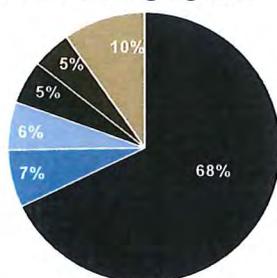
- **Total de 20 Activos:** 60% Comercial y 40% Industrial
- **Localizaciones:** 45% Madrid, 26% País Vasco, 11% Barcelona, 18% capitales de provincia
- **Valor Bruto de los Activos (GAV):** 37,5 millones de euros,
- **Base Accionarial:** más de 60 accionistas, sin participaciones mayoritarias

Principales Ventajas de la Asociación

- **Inmobiliarias:** Creación de una cartera sólida, gracias a la diversificación de inquilinos, localizaciones y usos
- **Económicas:** Eficiencia de gastos, y una mejora relevante de la rentabilidad media de la cartera combinada → **Incremento del Dividendo para los accionistas**
- **Accionariales:** Aumento en la difusión accionarial de la empresa y por lo tanto, mejora de la liquidez y negociabilidad

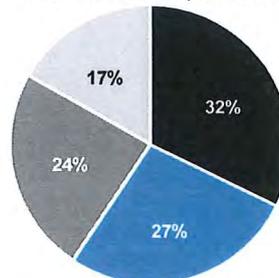
Principales magnitudes de la cartera consolidada (Vitruvio + Consulnor)

Diversificación geográfica



■ Madrid ■ Guadalajara ■ Vizcaya ■ Bilbao ■ Barcelona ■ Resto

Diversificación por usos



■ Comercial ■ Residencial ■ Oficinas ■ Industrial

61

Índice

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

Evolución bursátil

01

Cotización en el MAB

En julio de 2016 Vitruvio comenzó a negociarse en el Mercado Alternativo Bursátil

La valoración de la compañía fue presentada por Grant Thornton y ascendió a €38,9M (12,63 €/acción), utilizando la metodología del Patrimonio Neto Corregido

02

Evolución de la acción

El primer día de cotización fue el 8 de julio de 2016

La acción evolucionó positivamente, convergiendo con el NAV/acción que la propia compañía publica periódicamente

Desde entonces, el precio solo varió en 2016 para descontar el dividendo pagado a los accionistas

03

Negociabilidad de la acción

Vitruvio tiene una baja negociabilidad

Sin embargo, la compañía goza de una fuerte difusión de su base accionarial, siendo un verdadero vehículo colectivo, sin grupos de control

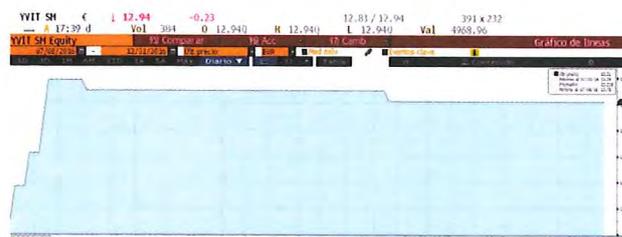
Esto ha permitido en el pasado, incluso antes de la cotización, que las demandas de liquidez de los accionistas hayan sido siempre atendidas en operaciones bilaterales

04

Cartera patrimonial

Vitruvio cuenta en diciembre de 2016 con 15 activos, valorados por Savills España en €54,85M, con 64 inquilinos

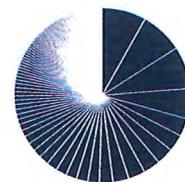
A cierre de año, el 65% de la cartera estaba ocupada, el 21% en rehabilitación y el 14% desocupada



Base accionarial diciembre 2016

- ✓ 128 accionistas en diciembre de 2016
- ✓ Sólo 4 accionistas superan el 5% del capital
- ✓ Ninguno de ellos representa más de un 8%
- ✓ 101 accionistas no superan el 1% del capital
- ✓ Inicio de cotización en 12,63€/acc., último precio: 13,21€/acc.

Elevada difusión



63

Índice

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

Política de dividendos

01

Dividendos trimestrales

El Consejo ha aprobado el pago de un dividendo trimestral en las semanas inmediatamente posteriores al cierre del trimestre contable

02

Estimación

El Consejo estima un beneficio por acción para el año contable y, posteriormente, se reparte una parte proporcional e inferior a ese beneficio de forma trimestral. En el caso de 2016, el dividendo a cuenta repartido ha ascendido a 3,9 céntimos por acción

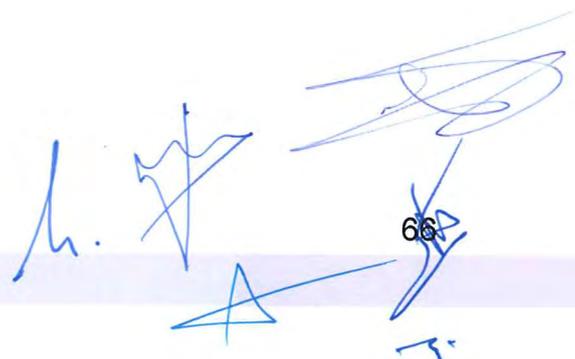
03

Pago

Por un criterio de prudencia, el Consejo aprueba el dividendo a cuenta con dos trimestres de decalaje. Es decir, en julio se abona el dividendo a cuenta correspondiente al 1T. En octubre el dividendo a cuenta del beneficio del 2T. En enero el dividendo a cuenta del beneficio del 3T. Y en abril el dividendo a cuenta del beneficio correspondiente al 4T, así como el resto del dividendo correspondiente a los beneficios no repartidos en los anteriores pagos adelantados, sin perjuicio de su ratificación en la aprobación de cuentas cuyo órgano competente es la Junta General de accionistas

Índice

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



Handwritten signature and scribbles in blue ink at the bottom right of the page.

Riesgos e incertidumbres

Riesgo de crédito:

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

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

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

En euros	31.12.2016	31.12.2015
Inversiones financieras a largo plazo	358.928,40	87.182,97
Créditos con administraciones públicas	187.420,09	226.325,32
Deudores comerciales	25.422,12	24.475,11
Otros deudores	39.403,60	39.957,97
Total	611.174,21	377.941,37

Actividades operativas

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

A 31 de diciembre de 2016 no ha habido ningún retraso de cuantía significativa en el pago de los arrendamientos de los inmuebles, que no estuviera garantizado mediante aval u otros tipos de garantías.

Actividades de inversión

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

Riesgos e incertidumbres

Riesgo de mercado:

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

Riesgo de tipo de interés

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

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

Riesgo de inflación:

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

Riesgo de liquidez:

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

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

La Sociedad tiene limitado estatutariamente el nivel de endeudamiento financiero a un 33% de la suma de los valores de tasación de los inmuebles en cartera de la Sociedad.

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

Riesgos e incertidumbres

Riesgo fiscal:

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

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

Indice

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

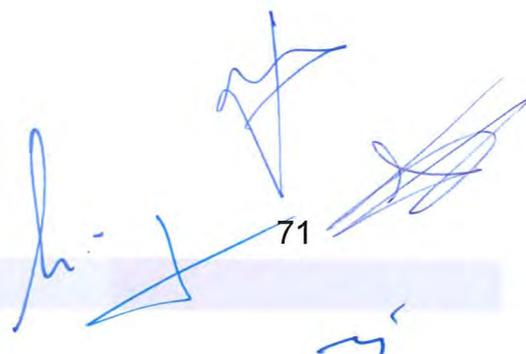
Acciones propias (autocartera)

En cumplimiento de los compromisos suscritos con el proveedor de liquidez, y dentro de los requisitos del mercado alternativo bursátil para la negociación de las acciones, la sociedad adquirió en el ejercicio 24.600 acciones por un precio de 12,075 euros por acción (0,81% del capital) y enajenó 1.687 acciones al mismo precio (0,06% del capital). La sociedad tiene en autocartera, a cierre del ejercicio, 22.913 acciones lo que supone un 0,7512% del total del capital.

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

En el ejercicio los resultados obtenidos en las transacciones de acciones propias por la Sociedad ascendieron a un beneficio de 1.510,75 euros, que se registraron en el epígrafe "Otras reservas" del Patrimonio neto.

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



71



VITRUVIO SOCIMI
REAL ESTATE

[Faint handwritten text]

[Handwritten signatures and initials]

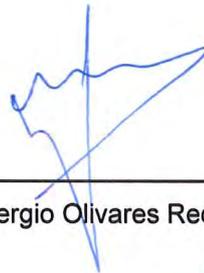
FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los Administradores de la sociedad VITRUVIO Real Estate SOCIMI, S.A. formulan las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2016 con fecha 22 de febrero de 2017, y que se componen de las hojas adjuntas numeradas de la 1 a 72, con cinco páginas previas.

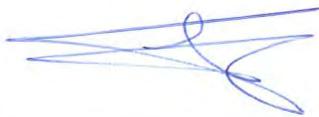
Madrid, a 22 de febrero de 2017,



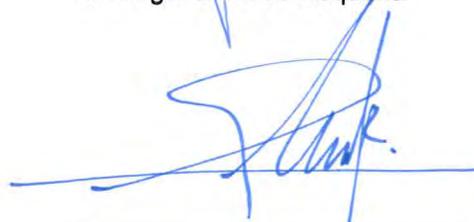
D. Joaquín López-Chicheri Morales



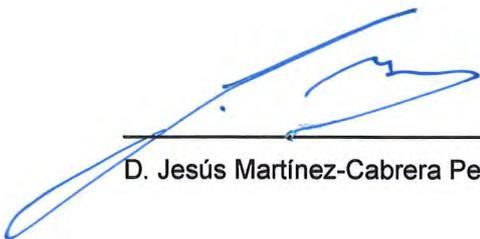
D. Sergio Olivares Requena



D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras



D. Ignacio Uriarte Pérez-Moreiras



D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez



D. Juan Acero-Riesgo Terol

Revisión del grado de cumplimiento de las previsiones

Con fecha 22 de febrero de 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad ha procedido a formular las cuentas anuales individuales del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016.

Con fecha 16 de enero de 2017 la Compañía publicó un Hecho Relevante en el que se presentó un avance de los resultados del ejercicio 2016 (sin auditar) y se realizó un análisis del grado de cumplimiento de las previsiones incluidas en el DIIM en base a dicha estimación del cierre de 2016 no auditada.

A continuación, a través de la presente comunicación, en cumplimiento con lo establecido en el apartado segundo, punto 1.b) de la Circular 15/2016, se actualiza el análisis del grado de cumplimiento de las previsiones comparando los datos auditados a cierre de 31 de diciembre de 2016 con las previsiones incluidas en el Documento Informativo de Incorporación al MAB de julio 2016:

€ miles	Proyecciones		Grado de cumplimiento
	2016R	DIIM	
Total ventas/GRI	2.111	2.148	98%
Margen Bruto	2.111	2.148	98%
Gastos de personal	(36)	(57)	64%
Gastos de explotación	(1.080)	(731)	148%
EBITDA/NOI	995	1.360	73%
Amortización inmovilizado	(355)	(256)	139%
EBIT	641	1.104	58%
Ingresos financieros	1	0	0%
Gastos financieros	(200)	(184)	109%
BAI	442	920	48%
Impuestos	150	-	-
Beneficio Neto	592	920	64%



A continuación se analizan las principales desviaciones:

- a) Ingresos. No hay desviaciones apreciables aun cuando un arrendatario se declaró en situación concursal ya que se compensó con las rentas de los nuevos inmuebles adquiridos.
- b) Gastos de explotación: Desviación absoluta de 349 miles que se recogen principalmente en las siguientes partidas:
 - i) Otros Impuestos: Incremento de 33 miles debidos a una subida del impuesto no prevista.
 - ii) Gastos de Gestión: Incremento de 104 miles que se explican por el aumento del valor de los activos debido a las nuevas adquisiciones y la revalorización de los activos existentes del último semestre no estimada en el momento de realizar las proyecciones por razones de prudencia. El contrato de gestión estipula unos honorarios por incremento de valor.
 - iii) Gastos de servicios profesionales: Incremento de 117 miles que se deben a gastos por la incorporación al MAB (60 miles) no incluidos en la previsión y estudio de nuevas operaciones que no han sido materializadas (25 miles), así como las actuaciones procesales en relación con el arrendatario concursado (12 miles).
 - iv) Seguros: Aumento en 19 miles por nuevas adquisiciones y renovaciones de pólizas a valor actualizado.
 - v) Ajustes IVA: Aumento en 15 miles por aplicación de una prorrata inferior a la prevista.
 - vi) Extraordinarios: Aumento en 13 miles, por gastos imprevistos y gastos que no han podido ser repercutidos al arrendatario en situación concursal.
 - vii) Impuestos: Derivados de la reversión de los pasivos por Impuesto diferido surgidos con ocasión de la integración de Brumana, S.A.
- c) Amortización del Inmovilizado: Desviación absoluta de 99 miles que se debe a la adquisición de nuevos inmuebles y a cambios de valoración en los inmuebles



integrados en la fusión con Brumana así como a la amortización de fondo de comercio surgido en dicha operación.

- d) Impuestos: el ingreso por impuesto registrado en el ejercicio 2016 corresponde a la reversión del pasivo por impuesto diferido registrado con la fusión por absorción de la sociedad Brumana, S.A. Dicho importe no había sido incluido en las previsiones del DIIM en base a un criterios de prudencia.

Adicionalmente, destacar que con fecha 14 de marzo de 2017 la Compañía publicó mediante Hecho Relevante el nuevo Plan de Negocio 2017-2020, sustituyendo por tanto a las previsiones incluidas en el DIIM.

Las principales magnitudes de este Plan de Negocio 2017-2020 son las siguientes:

<i>Datos en euros</i>	2017	2018	2019	2020
Importe neto de la cifra de negocios	3.563.900	6.754.400	7.239.100	7.271.000
EBITDA	2.194.300	4.690.100	5.199.100	5.200.300
<i>Margen EBITDA</i>	61,6%	69,4%	71,8%	71,5%
Dividendos	883.400	2.296.900	2.762.000	2.778.500

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

D. Octavio Fernández de la Reguera
Secretario no consejero del Consejo de Administración
VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

En cumplimiento con lo establecido en apartado segundo, sub apartado 1.b) de la Circular 15/2016 “Información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil”, la Sociedad aporta información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La presente información ha sido extraída del documento interno de la Compañía denominado “Manual de procedimientos de Vitruvio SOCIMI”.

a) Estructura de gobierno

La estructura organizativa de Vitruvio se puede considerar como una estructura simple dado que la misma se articula fundamentalmente a través de los pilares:

- Consejo de Administración
- Gestora de los activos (AM7 Proyectos, S.L., en adelante, “AM7”)
-

En lo que respecta al Consejo de Administración, se ha delegado en tres de los consejeros (D. Joaquín López-Chicheri Morales, D. Pablo Uriarte Pérez-Morerias y D. Sergio Olivares Requena) poderes limitados suficientes para atender las cuestiones de día a día de la vida societaria que no requieran de especial autorización o acuerdo del Consejo en pleno.

Respecto de la sociedad gestora de los activos, su labor fundamental es la ejecución del plan estratégico que diseña anualmente el Consejo. En el apartado 1.6.1. del Documento Informativo de Incorporación al MAB se ha descrito en detalle los servicios prestados por AM7 así como los honorarios percibidos por la 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. Esta situación podría dar lugar a un potencial conflicto de interés debido a 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.



La comunicación entre el Consejo de Administración y la sociedad gestora de los activos, AM7, se articula a través de los comités semanales o quincenales que realiza la gestora, en los que se tratan las oportunidades de inversión así como las cuestiones relacionadas con la operativa de la Sociedad. Las conclusiones de dichos comités son trasladadas al Consejo de Administración. Asimismo, el Consejo de Administración tiene una comunicación directa con la gestora cuando se considera necesario.

Adicionalmente al Consejo y la gestora de los activos, Vitruvio ha implantado el Comité de Auditoría y Control así como posee los siguientes reglamentos:

- Reglamento Interno de Conducta
- Reglamento del Consejo
- Reglamento de la Junta

A continuación se resumen los procedimientos de actuación que dispone la Compañía en las siguientes áreas identificadas como áreas clave o principales:

b) Área operativa:

La actividad operativa de la Compañía comprende dos etapas:

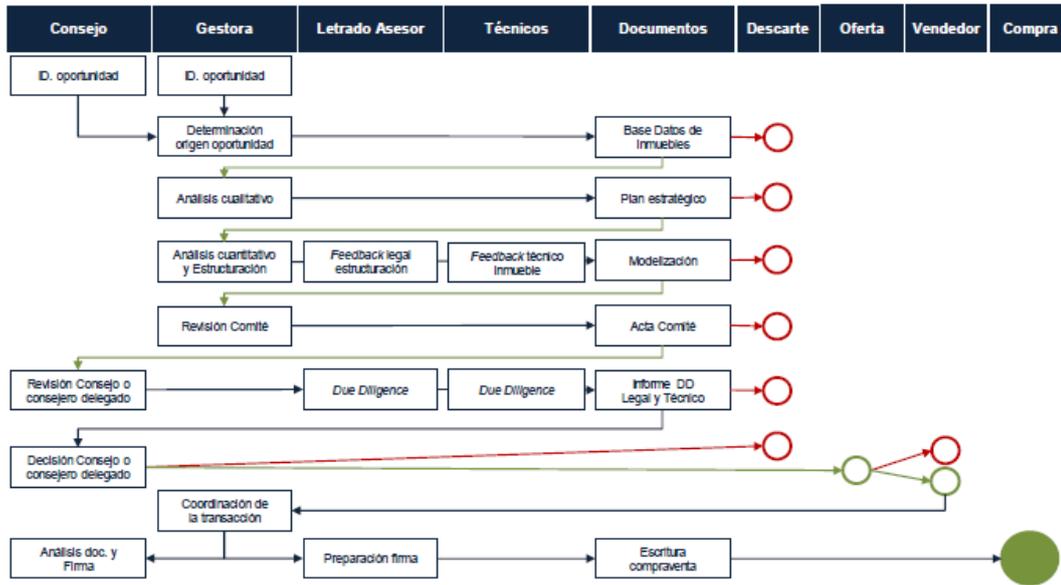
- 1) Análisis de las oportunidades de adquisición:

En esta fase intervienen los siguientes componentes:

- 1.1) Consejo de Administración, que es quien suele presentar las oportunidades de compra de nuevos activos como quien decide en la fase final si las compras son llevadas a cabo o no.
- 1.2) Gestora: análisis de la operación de compra
- 1.3) Letrado Asesor: interviene en el asesoramiento legal de la operación
- 1.4) Técnicos: son los terceros expertos que realizan la due diligence del activo que se va a adquirir

A modo de resumen, el flujograma del proceso de compra de activos es el siguiente:





2) Gestión de los activos:

La gestión de los activos es realizada por AM7 y sus tareas se dividen en las denominadas como “asset management” y “property management”

Las tareas de “asset management” tienen como objetivo establecer medidas de generación de ingresos así como de control y reducción de costes.

Las tareas de “property management” tienen como objetivo garantizar la satisfacción de los clientes mediante la debida atención a sus solicitudes así como el control de los activos y sus costes de mantenimiento.

c) Área jurídica:

El área jurídica de la Sociedad se sustenta en la Comisión de Auditoría y Control, cuyas funciones concretas se han descrito en el apartado 1.15 del Documento Informativo de Incorporación al MAB así como del asesoramiento legal que presta el Letrado Asesor de la Compañía, D. Octavio Fernández de la Reguera, quien es a su vez Secretario no Consejero del Consejo de Administración.

Existe una comunicación constante entre el Letrado Asesor, el Consejo de Administración y la gestora de los activos con objeto de identificar y hacer frente a los potenciales riesgos jurídicos o fiscales a los que se podría enfrentar la Compañía.



d) Área financiera:

La contabilidad de la Compañía es preparada por el despacho/gestora Gescotram. Trimestralmente se realiza un cierre contable que aspira a ofrecer una imagen fiel de la situación de la cuenta de resultados, balance, flujos de caja y working capital de Vitruvio. Para la elaboración dicho informe intervienen las siguientes partes:

- Gestora AM7: se encarga de suministrar el despacho/gestora contable Gescotram toda la información necesaria para la elaboración de los estados financieros. Asimismo, AM7 es la encargada de realización del modelo financiero relativo a proyecciones, evolución de la caja, working capital y cálculo del NAV.
- Gescotram: una vez recibe la información de la gestora AM7 elabora la información contable correspondiente.
- Savills: actualiza semestralmente la valoración de los activos. No obstante, en el caso de que al menos de los dos consejeros estén en desacuerdo con el cálculo del NAV, podrán solicitar una valoración alternativa elaborada por una de las casas de profesionales con reconocido prestigio (Aguirre Newman, CBRE, JLL etc)
- Consejo de Administración: se encarga de la revisión de la información proporcionada por la gestora y por el despacho que elabora la información contable

Los cierres contables del segundo y cuarto trimestre estarán sometidos a revisión limitada con objeto de cumplir con la normativa del MAB.

Por otro lado, la Compañía tiene establecida en los estatutos una política de control del endeudamiento, limitando el mismo de la siguiente manera:

- El endeudamiento total de Vitruvio no podrá ser superior al 33% del Valor Bruto de los Activos (Gross Asset Value, "GAV")
- Excepcionalmente, dicho límite podrá ser superado hasta alcanzar el 40% del GAV
- El endeudamiento superior al 33% descrito no podrá mantenerse durante más de 12 meses, salvo autorización expresa de la Junta General de Accionistas.

Esta limitación estatutaria del endeudamiento no significa que el objetivo de endeudamiento sea de un 33%.





e) Comunicaciones al Mercado y Página web:

Por otro lado, para asegurar la coordinación en el flujo de información, cualquier presentación, comunicación a medios o al Mercado deberá ser coordinada por el Presidente del Consejo y Consejero Delegado, D. Joaquín López-Chicheri, que revisará su contenido y autorizará la publicación del contenido. Siendo éste, a su vez, quien ejerza de portavoz de la compañía en todo caso. A su vez, el Presidente podrá servirse del equipo de la Gestora o de otros consejeros o del equipo de asesores jurídicos para preparar la documentación y comunicaciones, sin perjuicio de que como ya se ha señalado, la autorización final deberá ser prestada por él.

