

Madrid, 30 de octubre de 2019

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o “VITRUVIO”) pone en conocimiento la siguiente información:

- Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Individuales Intermedios del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.
- Estados Financieros Individuales Intermedios del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que precisen.

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

Informe de revisión limitada

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios
de seis meses terminados al 30 de junio de 2019

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los Accionistas de **VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de **VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** (en adelante la "Sociedad"), que comprenden el balance al 30 de junio de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia" realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** al 30 de junio de 2019, y de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de **VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

Madrid, 28 de octubre de 2019

MAZARS AUDITORES, S.L.P.



María Pilar Cabodevilla Artieda

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

MAZARS AUDITORES, S.L.P

2019 Núm. 01/19/16286
30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

C/ Alcalá, 63, 28014 Madrid Teléfono: + 34 915 624 030 Fax: + 34 915 610 224 e-mail: auditoria@mazars.es
Oficinas en: Alicante, Barcelona, Bilbao, Madrid, Málaga, Valencia, Vigo

MAZARS Auditores, S.L.P. Domicilio Social: Calle Diputació, 260, 08007 Barcelona
Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 30.734, Folio 212, Hoja B-180111, Inscripción 1^a, N.I.F. B-61622262



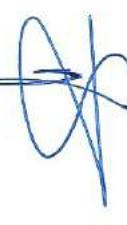
ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

BALANCE INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL 30 DE JUNIO DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en Euros)

| ACTIVO | Notas | 30/06/2019 | 31/12/2018 | PASIVO | 30/06/2019 | 31/12/2018 |
|--|-------|---------------|---------------|--|----------------|----------------|
| A) ACTIVO NO CORRIENTE | | | | A) PATRIMONIO NETO | | |
| 1. Inmovilizado Intangible | | | | A-1) Fondos propios | 93.859.156,59 | 71.988.609,73 |
| 2. Concesiones | 5 | 3.535.277,81 | 3.701.937,71 | I. Capital | 93.678.025,31 | 71.273.559,11 |
| 4. Fondo de comercio | | 2.591.034,62 | 2.693.986,64 | 1. Capital escriturado | 72.851.220,00 | 57.396.840,00 |
| | | 944.243,19 | 1.007.951,07 | II. Prima de emisión | 72.851.220,00 | 57.396.840,00 |
| III. Inversiones Inmobiliarias | | | | III. Reservas | 19.896.595,76 | 12.942.324,76 |
| 1. Terrenos | 6 | 94.493.799,35 | 94.973.318,13 | 1. Legal y estatutarias | 19.896.595,76 | 12.942.324,76 |
| 2. Construcciones | | 56.630.598,17 | 56.630.598,17 | 2. Otras reservas | | |
| 3. Inversiones Inmobiliarias en curso | | 38.352.219,96 | - | | | |
| | | 13.895,95 | - | IV. (Adiciones y participaciones en patrimonio propias) | | |
| IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a la BQ | | | | | | |
| 1. Instrumentos de patrimonio | 7 | 29.057.040,00 | - | VII. Resultado del ejercicio | 3 | 935.584,44 |
| | | 29.057.040,00 | - | | 3 | - |
| | | | | VII. (Dividendo a cuenta) | 10 | (266.033,44) |
| V. Inversiones financieras a largo plazo | 7 | 6.612.632,51 | 6.776.254,63 | A-2) Ajustes por cambios de valor | 10 | (282.111,48) |
| 2. Créditos a empresas /p | | 3.795.816,26 | 4.134.531,10 | II. Operaciones de cobertura | 10 | (282.111,48) |
| 5. Otros activos financieros | | 2.816.816,25 | 2.591.723,33 | A-3) Subvenciones, donaciones y leyes de edificios | 11 | 935.584,44 |
| | | | | | 11 | (887.331,50) |
| B) PASIVO NO CORRIENTE | | | | B) PASIVO NO CORRIENTE | 42.603.702,13 | 37.841.410,50 |
| | | | | | | |
| III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | | | | II. Deudas a largo plazo | 12 | 40.735.007,81 |
| 1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 7 | 81.4.545,34 | 792.330,34 | 2. Deudas con entidades de crédito | 12 | 35.930.313,36 |
| 2. Clientes, empresas del grupo y socias | | 63.268,09 | 37.963,13 | 4. Derivados | 38.921.480,97 | 34.549.621,98 |
| 3. Deudores varios | 15 | 2.420,00 | 11.144,44 | 5. Otros pasivos financieros | 36.6.241,70 | 1.013.641,68 |
| 6. Otros créditos con las Administraciones Públicas | 13 | 25.499,62 | 19.115,69 | IV. Pasivos por impuesto diferido | 1.047.412,41 | 1.011.121,14 |
| | | 723.357,63 | 735.133,18 | C) PASIVO CORRIENTE | 3.114.999,98 | 1.825.272,38 |
| | | | | | | |
| IV. Inversiones financieras a corto plazo | | | | II. Provisiones a corto plazo | | |
| 2. Créditos a tercero /p | 7 | 777.043,01 | 835.636,22 | III. Deudas a corto plazo | 12 | 2.146.032,43 |
| 5. Otros activos financieros | | 770.534,27 | 833.056,39 | 2. Deudas con entidades de crédito | 12 | 1.916.746,94 |
| | | 6.508,74 | 2.579,93 | 4. Derivados | 1.971.590,01 | 873.011,84 |
| | | | | 5. Otros pasivos financieros | 10 | 11.061,48 |
| VI. Periodificaciones | | | | V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 148.344,47 | 152.661,62 |
| 1. Tesorería | 8 | 18.893,76 | 21.024,25 | 1. Proveedores | 14.686,32 | 11.562,83 |
| | | | | 2. Proveedores, empresas de grupo y asociadas | 15 | 243.309,08 |
| VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | | 4.298.626,92 | 4.604.820,83 | 3. Acreedores vía IVA | 56.448,35 | 41.481,16 |
| 1. Tesorería | | 4.298.626,92 | 4.604.820,83 | 4. Personal remuneraciones pendientes de pago | - | 20,53 |
| | | | | 5. Pasivos por impuestos corrientes | 79.635,16 | 79.635,16 |
| | | | | 6. Otras deudas con las Administraciones Públicas | 346.291,90 | 73.500,49 |
| | | | | 7. Afectos de los clientes | 86.058,34 | 22.289,92 |
| | | | | VI. Periodificaciones | 39.350,00 | 68.850,00 |
| | | | | | | |
| | | | | IX. TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C) | 111.635.392,61 | 139.607.858,70 |
| | | | | | | 139.607.858,70 |

11.1.1.55.321.61




10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

10/07/2019

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2019 Y 2018

(Expresado en Euros)

| CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS | Notas | 30/06/2019 (seis meses) | 30/06/2018 (seis meses) |
|---|---------|----------------------------|----------------------------|
| 1. Importe neto de la cifra de negocios | | | |
| a) Arrendamiento de inmuebles | 14 | 3.306.673,00 | 2.746.783,79 |
| | | 3.306.673,00 | 2.746.783,79 |
| 5. Otros ingresos de explotación | 11 | 105.865,24 | 655,75 |
| 6. Gastos de personal | | | |
| a) Sueldos, salarios y asimilados | | (57.527,17) | (51.420,45) |
| b) Cargas sociales | 14 | (41.681,13) | (39.411,54) |
| | | (15.846,04) | (12.008,91) |
| 7. Otros gastos de explotación | | | |
| a) Servicios exteriores | 14 | (1.247.342,21) | (1.190.189,34) |
| b) Tributos | | (992.417,90) | (906.521,70) |
| c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | 7 | (241.771,36) | (261.214,62) |
| d) Otros gastos de gestión corriente | | (7.736,94) | (20.666,82) |
| | | (5.416,01) | (1.786,20) |
| 8. Amortización del inmovilizado | 5 y 6 | (646.299,53) | (596.770,14) |
| 11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado | 6 | (184.975,78) | (32.492,57) |
| a) Deterioros y pérdidas | | (184.975,78) | (83.065,38) |
| b) Resultados por enajenaciones y otras | | - | 50.572,81 |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | 1.276.393,55 | 876.567,04 |
| 14. Ingresos financieros | | | |
| b) De valores negociables y otros instrumentos financieros | | 23.370,05 | 1.488,40 |
| b2) De terceros | 7 y 11 | 23.370,05 | 1.488,40 |
| | | 23.370,05 | 1.488,40 |
| 15. Gastos financieros | 10 y 12 | (406.611,98) | (391.298,28) |
| b) Por deudas con terceros | | (406.611,98) | (391.298,28) |
| RESULTADO FINANCIERO | 14 | (383.241,93) | (389.809,88) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | | 893.151,62 | 486.757,16 |
| 20. Impuestos sobre beneficios | 13 | 42.432,82 | 91.701,51 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | | 935.584,44 | 578.458,67 |

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE 6 MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2019 Y 2018

(Expresado en Euros)

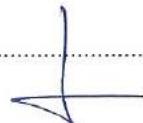
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2019 Y 2018

(Expresado en Euros)

| ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO | Notas | 30/06/2019 (seis meses) | 30/06/2018 (seis meses) |
|---|---------|----------------------------|----------------------------|
| A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN | | | |
| 1. Resultado del ejercicio antes de impuestos. | | 893.151,62 | 486.757,16 |
| 2. Ajustes del resultado. | | 1.207.616,26 | 1.039.739,41 |
| a) Amortización del inmovilizado (+). | 5 y 6 | 646.299,53 | 596.770,14 |
| b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-). | 6 y 7 | 192.712,72 | 103.732,20 |
| c) Variación de provisiones (+/-). | | 84.686,32 | - |
| d) Imputación de subvenciones (-) | 11 | (99.324,24) | - |
| e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-). | 6 | - | (50.572,81) |
| g) Ingresos financieros (-). | 7 y 11 | (23.370,05) | (1.488,40) |
| h) Gastos financieros (+). | 10 y 12 | 406.611,98 | 391.298,28 |
| 3. Cambios en el capital corriente. Diferencia N - N-1 | | 67.934,34 | 132,12 |
| b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-). | | (29.951,94) | 34.693,61 |
| c) Otros activos corrientes (+/-). | | (26.869,51) | (44.240,00) |
| d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-). | | 124.755,79 | 9.678,51 |
| 4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación. | | (383.241,93) | (264.767,51) |
| a) Pagos de intereses (-). | 10 y 12 | (406.611,98) | (266.255,91) |
| c) Cobros de intereses (+). | 7 y 11 | 23.370,05 | 1.488,40 |
| 5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1/-2/+/-3/+/-4) | | 1.785.460,29 | 1.261.861,18 |
| B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | | |
| 6. Pagos por inversiones (-). | | (21.700.552,56) | (3.268.114,94) |
| a) Empresas del grupo y asociadas | 7 | (21.242.758,00) | - |
| d) Inversiones inmobiliarias. | 6 | (216.268,74) | (3.254.587,84) |
| e) Otros activos financieros. | 7 | (241.525,82) | (13.527,10) |
| 7. Cobros por desinversiones (+). | | 474.462,34 | 805.000,00 |
| d) Inversiones inmobiliarias. | 6 | - | 805.000,00 |
| e) Otros activos financieros. | 7 | 474.462,34 | - |
| 8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6) | | (21.226.090,22) | (2.463.114,94) |
| C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | | | |
| 9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio. | 9 | 14.440.865,19 | 11.502.109,18 |
| a) Emisión de instrumentos de patrimonio. | | 14.475.394,52 | 11.502.784,09 |
| c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio. | | (74.758,51) | (60.161,73) |
| d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio. | | 40.229,18 | 59.486,82 |
| 10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero. | | 5.480.136,06 | (7.174.369,33) |
| a) Emisión | | 5.677.127,16 | 63.716,54 |
| 2. Deudas con entidades de crédito (+). | 12 | 5.677.127,16 | - |
| 4. Otras Deudas(+). | 12 | - | 63.716,54 |
| b) Devolución y amortización de | | (196.991,10) | (7.238.085,87) |
| 2. Deudas con entidades de crédito (-). | 12 | (196.991,10) | (7.229.372,87) |
| 4. Otras deudas (-). | 12 | - | (8.713,00) |
| 11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio. | | (786.565,23) | (490.643,09) |
| a) Dividendos (-). | 3 | (786.565,23) | (490.643,09) |
| 12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11) | | 19.134.436,02 | 3.837.096,76 |
| E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/-D) | | (306.193,91) | 2.635.843,00 |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | 8 | 4.604.820,83 | 1.277.717,94 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio. | 8 | 4.298.626,92 | 3.913.560,94 |

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| 1. Actividad de la empresa | 7 |
| 1.1. <i>Presentación de la Sociedad</i> | 7 |
| 1.2. <i>Régimen SOCIMI</i> | 8 |
| 2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios y notas explicativas | 10 |
| 2.1. <i>Imagen fiel</i> | 10 |
| 2.2. <i>Formulación estados financieros intermedios</i> | 11 |
| 2.3. <i>Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre</i> | 11 |
| 2.4. <i>Comparación de la información</i> | 12 |
| 2.5. <i>Cambios de criterios contables</i> | 13 |
| 3. Aplicación de resultados | 13 |
| 4. Normas de registro y valoración | 14 |
| 4.1. <i>Inmovilizado intangible</i> | 14 |
| 4.2. <i>Inversiones inmobiliarias</i> | 15 |
| 4.3. <i>Instrumentos financieros</i> | 17 |
| 4.4. <i>Instrumentos financieros derivados y coberturas contables</i> | 21 |
| 4.5. <i>Impuestos sobre beneficios</i> | 23 |
| 4.6. <i>Ingresos y gastos</i> | 24 |
| 4.7. <i>Provisiones y contingencias</i> | 25 |
| 4.8. <i>Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal</i> | 26 |
| 4.9. <i>Subvenciones, donaciones y legados recibidos</i> | 26 |
| 4.10. <i>Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas</i> | 27 |
| 4.11. <i>Combinaciones de negocios</i> | 28 |
| 4.12. <i>Clasificación de saldos entre corriente y no corriente</i> | 28 |
| 4.13. <i>Información medioambiental</i> | 29 |
| 4.14. <i>Estado de flujos de efectivo</i> | 29 |
| 4.15. <i>Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros</i> | 29 |
| 5. Inmovilizado intangible | 31 |



| | |
|--|----|
| 6. Inversiones inmobiliarias | 33 |
| 7. Activos financieros | 36 |
| 8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 41 |
| 9. Fondos propios | 41 |
| 10. Ajustes por cambio de valor | 44 |
| 11. Subvenciones, donaciones y legados | 44 |
| 12. Pasivos financieros | 45 |
| 13. Situación fiscal | 48 |
| 14. Ingresos y Gastos | 51 |
| 15. Operaciones con partes vinculadas | 53 |
| 16. Otra información | 55 |
| 17. Información sobre medio ambiente | 55 |
| 18. Hechos posteriores | 55 |
| 19. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 | 56 |

NOTAS EXPLICATIVAS CORRESPONDIENTES A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

1. Actividad de la empresa

1.1. Presentación de la Sociedad

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

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

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

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

Constituye su objeto social:

- a) *Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.*
- b) *Tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sujetas 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 Nota 4. Normas de registro y valoración.

Durante el mes de julio de 2016, la Sociedad comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), 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").

Como se describe en la Nota 7, la Sociedad posee participaciones en una sociedad dependiente, siendo la cabecera del conjunto de sociedades que forman el Grupo VITRUVIO. De acuerdo con el artículo 43.1 del Código de Comercio, la Sociedad no está obligada a formular y publicar separadamente cuentas anuales consolidadas por razón de tamaño.

1.2. Régimen SOCIMI.

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

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión.
 - Deberán disponer del 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta

finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

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

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

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

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

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

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

2.1. Imagen fiel.

Los estados financieros intermedios han sido elaborados a partir de los registros contables de la Sociedad a 30 de junio de 2019 y se presentan de acuerdo con los principios de contabilidad y normas de valoración generalmente aceptados establecidos en el Plan General de Contabilidad, aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, y modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como en la demás legislación mercantil vigente, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio neto y de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en la Sociedad durante el periodo.

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

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

2.2. Formulación estados financieros intermedios.

Desde el 8 de julio de 2016 la Sociedad cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil, segmento SOCIMI's.

Estos estados financieros intermedios han sido preparados y formulados por los Administradores de la Sociedad en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 del MAB sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

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

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

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información, la Sociedad determina un intervalo

de valores razonables mediante generación de un juicio en el que se utiliza una serie de fuentes que incluye:

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

A estos efectos, la Sociedad encarga periódicamente a un experto externo la valoración independiente e individualizada de sus activos inmobiliarios. El resultado de esta valoración a 30 de junio de 2019 arroja un valor de la cartera de inversiones inmobiliarias de 112.007.000 euros (a 31 de diciembre de 2018 el valor de la cartera ascendió a 110.640.000 euros).



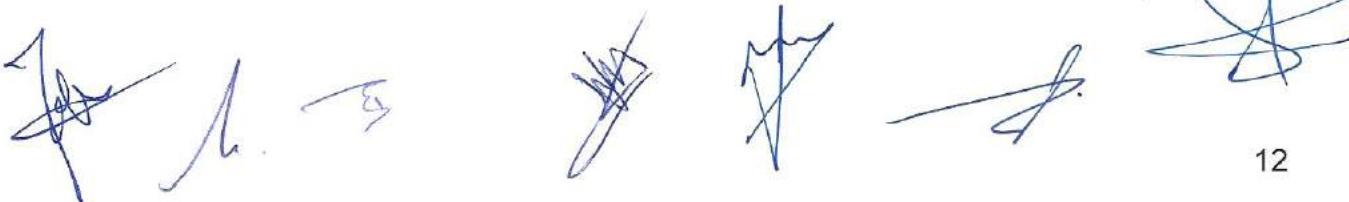
El experto valorador aplica los Estándares de Valoración RICS, según los procedimientos y estándares de 2017 (the "RICS Red Book") publicados en junio de 2017 y efectivos desde el 1 de julio de 2017, y especialmente según los estándares de DBPV 3 denominado "Informes de Valoración".

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

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

2.4. Comparación de la información.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo, además de las cifras correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, las correspondientes al período anterior, realizadas ambas con idénticos principios contables.



2.5. Cambios de criterios contables.

Durante el período de seis meses cerrado el 30 de junio de 2019 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

3. Aplicación de resultados

Con fecha 4 de junio de 2019 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2018 con el siguiente detalle:

| | <u>Euros</u> |
|-------------------------|---------------------|
| Base de Reparto | |
| Beneficio del ejercicio | 1.925.011,94 |
| | 1.925.011,94 |
| Aplicación | |
| A reserva legal | 192.501,19 |
| A reservas voluntarias | 58.614,02 |
| A dividendos | 1.673.896,73 |
| | 1.925.011,94 |

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

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

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

El Consejo de Administración en reuniones celebradas los días 20 de febrero y 12 de abril de 2019 aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 por importe de 0,05 y de 0,087 euros brutos por acción, respectivamente, dividendos a cuenta que se han aplicado con la aprobación de la distribución del resultado del ejercicio 2018 en la Junta General de Accionistas celebrada el 4 de junio de 2018. El Consejo de Administración en reunión celebrada el 24 de julio de 2019 ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2019

por importe de 0,07 euros brutos por acción, siendo el importe total distribuido de 509.958,54 euros. A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios dicho dividendo se encontraba totalmente satisfecho (Nota 18).

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

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

| Euros | 20-feb-19 | 12-abr-19 | 24-jul-19 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| Tesorería disponible a la fecha del acuerdo | 1.277.726,00 | 1.325.801,00 | 2.520.856,73 |
| Previsión actividad de explotación | 4.391.044,48 | 3.519.744,00 | 3.779.607,41 |
| Previsión actividad de inversión | (1.840.007,29) | (250.000,00) | (200.000,00) |
| Previsión actividad de financiación | (2.368.931,48) | (1.719.965,00) | (2.692.778,79) |
| Estado previsional de tesorería | 1.459.831,71 | 2.875.580,00 | 3.407.685,35 |
| Dividendo a cuenta distribuido | 285.896,35 | 497.469,83 | 509.958,54 |

4. Normas de registro y valoración

4.1. Inmovilizado intangible.

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

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

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

Concesiones administrativas

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

Fondo de Comercio

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

El fondo de comercio se ha reconocido a su coste de adquisición determinado este como el exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios sobre el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos y pasivos contingentes asumidos y que no es assignable 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 y los costes necesarios para su adquisición.

- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, más las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra y los costes necesarios para su adquisición.

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

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

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

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

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

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

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

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles

variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los participes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

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

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

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

4.3. Instrumentos financieros.

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

a) Activos financieros:

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

Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo:

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

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

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

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

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro

tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

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

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

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

Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende

que este hecho se produce en general si se han transmitido los derechos de cobro junto con los riesgos de insolvencia y mora.

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

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

4.3.2. Pasivos financieros

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

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

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

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

Fianzas recibidas

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

Baja de pasivos financieros

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

4.3.3. Instrumentos de patrimonio propio

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

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

4.3.4. Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo

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

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

4.4. *Instrumentos financieros derivados y coberturas contables*

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

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



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

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

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

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

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

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

Los derivados implícitos en otros instrumentos financieros o en otros contratos principales se contabilizan de forma separada cuando sus características y riesgos no están estrechamente

relacionados y siempre que el conjunto no esté siendo contabilizado a su valor razonable registrando las variaciones en el valor razonable en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

4.5. Impuestos sobre beneficios.

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

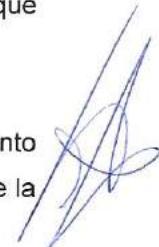
Se reconoce el correspondiente pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo que la diferencia temporal se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial en una transacción que no es una combinación de negocios de otros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

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener

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

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

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

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

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

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

4.6. Ingresos y gastos.

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

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

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

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

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

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

4.7. Provisiones y contingencias.

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

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

Los estados financieros intermedios de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas respecto a las que se estima que existe una alta probabilidad de que se tenga que atender la

obligación. Se cuantifican en base a la mejor información disponible a la fecha de formulación de los estados financieros intermedios sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa teniendo en cuenta, si es significativo, el valor temporal del dinero.

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

No existen pasivos contingentes conocidos.

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

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

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

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

4.9. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.

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

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

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

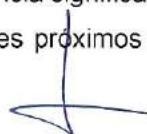
4.10. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

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

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de Elaboración de Cuentas Anuales 13^a 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 13^a.
- 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 participes, 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 15^a.

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 comparten algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.



4.11. Combinaciones de negocios.

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

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

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

4.12. Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

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

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

4.13. Información medioambiental.

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

4.14. Estado de flujos de efectivo.

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

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

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

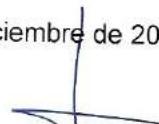
La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado, de liquidez y fiscal.

4.15.1 Riesgo de crédito

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

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

La exposición máxima al riesgo de crédito al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:



| | 30.06.19 | 31.12.18 |
|--|---------------------|---------------------|
| Inversiones financieras a largo plazo | 6.612.632,51 | 6.726.254,63 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 770.534,27 | 833.056,79 |
| Créditos con administraciones públicas | 723.357,63 | 735.136,38 |
| Deudores comerciales | 63.268,09 | 37.963,43 |
| Otros deudores | 32.008,36 | 21.695,62 |
| Clientes, empresas del grupo y asociadas | 2.420,00 | 114,84 |
| Total | 8.204.220,86 | 8.354.221,69 |

Actividades operativas

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

A 30 de junio de 2019 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 corto y largo plazo recogen los derechos de cobro sobre el IVIMA adquiridos en el ejercicio 2018. Adicionalmente se incluyen las fianzas de arrendamiento entregadas a la comunidad autónoma correspondiente cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

4.15.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

La Sociedad tiene suscritos contratos de permuta de tipos para mitigar el riesgo de tipo de interés (Nota 12).

Riesgo de inflación

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

4.15.3 Riesgo de liquidez

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

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

La Sociedad tiene limitado estatutariamente el nivel de endeudamiento financiero neto a un 33% de la suma de los valores de tasación de los inmuebles en cartera de la Sociedad, pudiendo superarlo hasta el 40%, siempre que concurran causas excepcionales o coyunturas de oportunidad que justifiquen dicha medida, pero por un plazo máximo de un año salvo autorización expresa de la Junta General de Accionistas. Este nivel de endeudamiento neto de la Sociedad a 30 de junio de 2019 es del 30,36% (27% a 31 de diciembre de 2018).

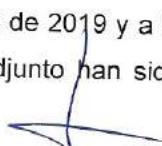
4.15.4 Riesgo fiscal

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

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

5. Inmovilizado intangible

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes:



| | 31.12.18 | Altas / Dotación | 30.06.2019 |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Coste | | | |
| Concesión administrativa | 3.020.612,52 | - | 3.020.612,52 |
| Fondo de Comercio | 1.274.156,64 | - | 1.274.156,64 |
| Total | 4.294.769,16 | - | 4.294.769,16 |
| Amortización Acumulada | | | |
| Concesión administrativa | (326.625,88) | (102.952,02) | (429.577,90) |
| Fondo de Comercio | (266.205,57) | (63.707,88) | (329.913,45) |
| Total | (592.831,45) | (166.659,90) | (759.491,35) |
| Valor neto | 3.701.937,71 | | 3.535.277,81 |

| | 31.12.17 | Altas / Dotación | 31.12.18 |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Coste | | | |
| Concesión administrativa | 3.020.612,52 | - | 3.020.612,52 |
| Fondo de Comercio | 1.274.156,64 | - | 1.274.156,64 |
| Total | 4.294.769,16 | - | 4.294.769,16 |
| Amortización Acumulada | | | |
| Concesión administrativa | (120.721,84) | (205.904,04) | (326.625,88) |
| Fondo de Comercio | (138.789,81) | (127.415,76) | (266.205,57) |
| Total | (259.511,65) | (333.319,80) | (592.831,45) |
| Valor neto | 4.035.257,51 | | 3.701.937,71 |

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

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

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

Correcciones valorativas por deterioro

En base al valor obtenido en las tasaciones realizadas por experto independiente, los Administradores de la Sociedad consideran que no existe deterioro de la concesión administrativa.

al cierre del período de seis meses cerrado a 30 de junio de 2019, por lo que no se ha realizado corrección valorativa alguna durante dicho período.

6. Inversiones inmobiliarias

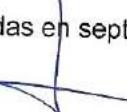
La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes:

| | 31.12.18 | Altas / Dotación | Bajas / Reversión | 30.06.19 |
|------------------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|
| Coste | | | | |
| Terrenos | 56.620.598,17 | 65.833,33 | - | 56.686.431,50 |
| Construcciones | 40.417.748,68 | 115.474,38 | (10.107,04) | 40.523.116,02 |
| Inversiones inmobiliarias en curso | - | 13.895,96 | - | 13.895,96 |
| Total | 97.038.346,85 | 195.203,67 | (10.107,04) | 97.223.443,48 |
| Amortización Acumulada | | | | |
| Construcciones | (1.902.278,68) | (479.639,63) | - | (2.381.918,31) |
| Total | (1.902.278,68) | (479.639,63) | - | (2.381.918,31) |
| Deterioro | (162.750,04) | (184.975,78) | - | (347.725,82) |
| Valor neto | 94.973.318,13 | | | 94.493.799,35 |

| | 31.12.17 | Altas / Dotación | Traspasos | Bajas / Reversión | 31.12.18 |
|------------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Coste | | | | | |
| Terrenos | 57.121.337,38 | 1.047.936,75 | (5.277,19) | (1.543.398,77) | 56.620.598,17 |
| Construcciones | 35.419.914,52 | 1.228.522,33 | 4.829.860,91 | (1.060.549,08) | 40.417.748,68 |
| Inversiones inmobiliarias en curso | 2.961.286,26 | 1.863.297,46 | (4.824.583,72) | - | - |
| Total | 95.502.538,16 | 4.139.756,54 | - | (2.603.947,85) | 97.038.346,85 |
| Amortización Acumulada | | | | | |
| Construcciones | (1.052.790,33) | (905.878,33) | - | 56.389,98 | (1.902.278,68) |
| Total | (1.052.790,33) | (905.878,33) | - | 56.389,98 | (1.902.278,68) |
| Deterioro | - | (162.750,04) | - | - | (162.750,04) |
| Valor neto | 94.449.747,83 | | | | 94.973.318,13 |

Las altas del primer semestre del ejercicio 2019 se corresponden con las mejoras efectuadas en los locales comerciales situados en Sagasta 24 y en Fernández de la Hoz 52 (ambos en Madrid) (181 miles de euros).

Las altas del ejercicio 2018 correspondieron a la adquisición de un local comercial situado en la calle Fernández de la Hoz, 52 (1,5 millones de euros) y principalmente a las obras de rehabilitación en los edificios de Sagasta y Fernández de la Hoz, estando todas las obras terminadas en septiembre de 2018 por un importe acumulado de 4,8 millones de euros.



Las bajas del periodo de 2018 correspondieron a las enajenaciones del local comercial situado en Plaza de San Bernardo (Las Palmas de Gran Canaria), uno de los tres inmuebles de la Avenida de Valladolid 52 (Madrid) y a una vivienda situada en calle Des Cap Martinet 110 (Ibiza). La venta del primero supuso una pérdida por importe de 19.775,32 euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Resultados por enajenaciones y otras". El inmueble provenía de la fusión con CPI, los importes obtenidos por el arrendamiento del mismo ascendieron en el ejercicio 2017 a 4.547,34 euros y la regularización del impuesto de sociedades por no haber cumplido con el periodo de permanencia en régimen SOCIMI supuso el reconocimiento de una base imponible tributable al tipo general de 430,64 euros y una cuota a pagar de 107,66 euros. La venta del inmueble y plaza de garaje aneja situado en Avenida de Valladolid supuso un beneficio de 70.348,13 euros, registrado también en el epígrafe indicado anteriormente. Este inmueble cumplió con el periodo de permanencia en el régimen SOCIMI de tres años, por lo que no requirió ningún tipo de regularización a efectos del impuesto sobre sociedades.

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

Por último, la venta de la vivienda en Ibiza supuso un beneficio por importe de 411.011,81 euros, registrado en el segundo semestre del ejercicio 2018. Este inmueble cumplió con el periodo de permanencia en el régimen SOCIMI de tres años, por lo que no requirió ningún tipo de regularización a efectos del impuesto sobre sociedades.

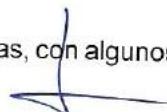
Determinadas inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas cuyos valores netos contables ascienden a 73.949.922,90 y 2.591.034,62 euros (70.181.496,79 y 2.693.986,64 euros en 2018), respectivamente, están en garantía hipotecaria de diversos préstamos concedidos por entidades financieras cuyo importe adeudado a 30 de junio de 2019 asciende al total de la deuda financiera (30.975.803,88 euros a 30 de junio de 2019 y 31.040.664,66 euros en 2018).

Tipos de inversiones inmobiliarias y destino

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

- 1.- Edificio C/ Ayala 101 en Madrid, destinado al alquiler mayoritariamente de viviendas, existiendo algunos locales comerciales.
- 2.- Local comercial C/ Segovia 8 de Madrid, destinado al alquiler comercial.
- 3.- Local y sótano C/ Bravo Murillo 174, 176 y 178 de Madrid, destinado al alquiler de local comercial.
- 4.- Local y 4 plazas de garaje en C/ Gral. Álvarez de Castro, 26 en Madrid, destino al alquiler de oficinas.
- 5.- Locales en C/ Marques de la Ensenada 16 (Centro Colón) en Madrid, destino al alquiler comercial.

- 6.- Edificio en la C/ Sagasta 24, destino alquiler mayoritariamente de viviendas, existiendo también algunos locales comerciales.
- 7.- Edificio Industrial en la C/ Javier Ferrero, 9 en Madrid, destino alquiler de oficinas.
- 8.- Edificio en la C/ Fernández de la Hoz 52, destino alquiler de oficinas.
9. – Locales comerciales en C/ Infanta Mercedes 31 y garajes, destino alquiler de oficinas.
10. – Trasteros en C/ General Pardiñas 67 destinados al alquiler.
11. – 5 Oficinas en la C/ López de Hoyos y plazas de garaje destinados al alquiler de oficinas.
12. – Local en C/ Goya 5 y 7 destinado al alquiler de oficinas.
13. – Local en C/ Goya 5 destinado al alquiler comercial.
14. - Local en C/ Goya 7 destinado al alquiler de oficinas.
15. – 2 viviendas y plazas de garaje en Avenida de Valladolid 57-59 destinadas al alquiler de vivienda.
16. – Local en C/ Zurbano 56, Madrid destinado al alquiler comercial
17. – Local en C/ Lagasca 80, Madrid, destinado al alquiler comercial.
18. – Edificio Comercial Parque Artea en Peruri Auzoa 33, Leioa Vizcaya, destinado al alquiler comercial.
19. – Local en C/ Gran Vía de Don Diego López de Haro 61, Bilbao destinado al alquiler comercial
20. – Local en c/ Estraunza 6, Bilbao destinado al alquiler comercial.
21. – Local en C/ Constitución 102-10, Castelldefels, Barcelona, destinado al alquiler comercial.
22. – Local en Rambla Josep Anselm Clavé 4, Cornellá de Llobregat, Barcelona, destinado al alquiler comercial.
23. – Local en Mossen Jaume Soler 5, Cornellá de Llobregat, Barcelona destinado al alquiler comercial.
24. – Local en Rambla Celler 83-85 San Cugat del Vallés, Barcelona, destinado al alquiler comercial.
25. – Local en C/ Doctor Reig 44, Viladecans Barcelona destinado al alquiler comercial
26. – Local en C/ Montecarlo 20-24, Pineda del Mar, Barcelona, destinado al alquiler comercial.
27. – Local en C/ Juan Carlos I 4, Badajoz, destinado al alquiler comercial.
28. – Local en C/ La Habana 41, Orense, destinado al alquiler comercial.
29. – Local en C/ San Torcuato 12, Zamora, destinado al alquiler comercial.
30. – Local en C/ Gran Vía 43, Salamanca, destinado al alquiler comercial.
31. – Local en Plaza Mayor Principal 53, Palencia, destinado al alquiler comercial.
32. – Nave Industrial en c/Torneros 64 Parcela 34 (P.I. Los Angeles), Getafe, Madrid, destinada al alquiler industrial.
33. – Nave Industrial en c/ Encofradores 4 (P.I. Mohedano) Finca IN-1-8 S-10, Yunquera de Henares, Guadalajara destinada al alquiler industrial.
34. – Concesión administrativa de nave industrial en Mercamadrid, Vallecas, destinada al alquiler industrial.
35. – Inmueble en Paseo Ermita del Santo 14, Madrid, destinado al alquiler de viviendas, con algunos locales comerciales.



Todos los activos inmobiliarios están situados en territorio español.

Contratos de arrendamientos

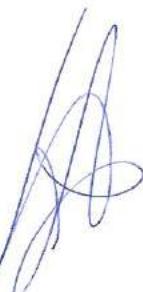
El importe de la cifra de negocio de la Sociedad se corresponde a ingresos por alquileres de los activos inmobiliarios.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

| Euros | 30.06.19 | 31.12.18 |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| Hasta un año | 6.078.596,40 | 6.191.041,97 |
| Entre uno y cinco años | 16.159.282,35 | 16.704.849,01 |
| Más de cinco años | 9.792.228,40 | 9.174.462,31 |
| Total | 32.030.107,16 | 32.070.353,29 |

Correcciones valorativas por deterioro

En base al valor obtenido en las tasaciones realizadas por experto independiente, la Entidad ha registrado deterioros de valor de los activos inmobiliarios por importe de 184.975,78 euros (162.750,04 euros en 2018, 83.065,38 euros en el primer semestre), registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Deterioros y pérdidas". Los Administradores de la Sociedad consideran que no existe deterioro adicionales en las diferentes inversiones inmobiliarias al cierre del primer semestre del ejercicio 2019.



Tributos

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

Seguros

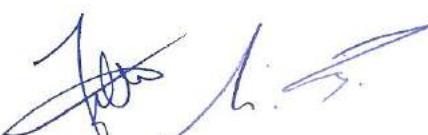
La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

Compromisos firmes de compra y venta de inmuebles

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

7. Activos financieros

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



| Instrumentos financieros a largo plazo | | Clases | | | | | |
|--|-------------------------------|----------------------------|----------|-----------------------------|--------------|---------------|--------------|
| | | Instrumentos de patrimonio | | Créditos, derivados y otros | | Total | |
| | | 30.06.19 | 31.12.18 | 30.06.19 | 31.12.18 | 30.06.19 | 31.12.18 |
| Categorías | Instrumentos de patrimonio | 29.057.040,00 | - | - | - | 29.057.040,00 | - |
| | Préstamos y partidas a cobrar | - | - | 6.612.632,51 | 6.726.254,63 | 6.612.632,51 | 6.726.254,63 |
| | Total | 29.057.040,00 | - | 6.612.632,51 | 6.726.254,63 | 35.669.672,51 | 6.726.254,63 |

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

| Instrumentos financieros a corto plazo | | Clases | | | |
|--|-------------------------------|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | | Créditos, derivados y otros | | Total | |
| | | 30.06.19 | 31.12.18 | 30.06.19 | 31.12.18 |
| Categorías | Préstamos y partidas a cobrar | 1.591.588,35 | 1.627.967,06 | 1.591.588,35 | 1.627.967,06 |
| | Total | 1.591.588,35 | 1.627.967,06 | 1.591.588,35 | 1.627.967,06 |

Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo

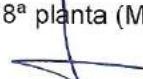
En fecha 8 de noviembre de 2018 VITRUVIO comunicó mediante hecho relevante publicado en el MAB su interés en lanzar una oferta de adquisición del 100% de las acciones en que se divide el capital de la entidad UNICA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante "ÚNICA").

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

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

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

ÚNICA es una entidad que cotiza en el MAB en el segmento de SOCIMIs desde el 27 de junio de 2018. Su actividad principal es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y tiene su domicilio social en la calle de O'Donnell, 12 – 8^a planta (Madrid).



La cotización media del último trimestre terminado al 30 de junio de 2019 ha sido de 26 euros y la cotización a 30 de junio de 2019 ha sido de 26 euros.

Los datos principales de Única a 31 de diciembre de 2018 y 30 de junio de 2019 son:

| En euros | Capital | Reservas | Otras partidas patrimonio neto | Resultado | Resultado de explotación | Total patrimonio neto |
|--------------|------------|------------|--------------------------------|-----------|--------------------------|-----------------------|
| A 31.12.2018 | 11.896.640 | 14.650.920 | (531.418) | 495.498 | 858.105 | 26.511.640 |
| A 30.06.2019 | 11.986.640 | 14.700.470 | (526.368) | 375.915 | 557.812 | 27.094.469 |

Con fecha 27 de junio de 2018 la Junta General de ÚNICA acordó la distribución de un dividendo de 0,37858616 euros por acción pagadero el día 26 de julio. VITRUVIO ha percibido dividendos de ÚNICA por importe de 398.427,86 euros.

Créditos, derivados y otros

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

| | 30.06.19 | 31.12.18 |
|--|---------------------|---------------------|
| Inversiones a largo plazo | | |
| Activo financiero Parla | 2.854.744,54 | 3.140.610,71 |
| Derecho cobro Ministerio de Fomento (Nota 12) | 941.071,72 | 993.920,39 |
| Fondo de reserva préstamo Santander (Nota 12) | 1.989.686,89 | 1.906.721,29 |
| Depósitos y fianzas | 827.129,36 | 685.002,24 |
| Total | 6.612.632,51 | 6.726.254,63 |
| Inversiones a corto plazo | | |
| Clientes y deudores | 91.187,71 | 57.193,96 |
| Créditos con administraciones públicas (Nota 13) | 723.357,63 | 735.136,38 |
| Activo financiero Parla | 664.118,33 | 726.640,85 |
| Derecho cobro Ministerio de Fomento (Nota 12) | 106.415,94 | 106.415,94 |
| Otros activos financieros | 6.508,74 | 2.579,93 |
| Total | 1.591.588,35 | 1.627.967,06 |

Activo financiero Parla

En el ejercicio 2018 la Entidad adquirió a un tercero un derecho de superficie y la propiedad superficiaria aparejada al mismo conferido por el IVIMA (hoy agencia de la Vivienda Social AVS) cuya propiedad transferida a dicho organismo al final del plazo de arrendamiento en junio de 2024. Este activo está gravado con una hipoteca a favor del Banco Santander por un préstamo con vencimiento en julio de 2033 (Nota 12). A su vez el préstamo con el Banco Santander tiene ligado una subvención por parte del Ministerio de Fomento por el 40% de las cuotas a pagar del préstamo con el Banco Santander. Adicionalmente, dado que la renta periódica a cobrar del IVIMA, actualizable anualmente por el IPC, vence en junio de 2024 y el préstamo con el Banco Santander vence en julio de 2033, de la cuota mensual pagada por el IVIMA a la Entidad, el Banco de Santander

retiene un importe parcial para dotar el fondo de reserva del préstamo, de tal forma que dicho fondo de reserva en el momento del vencimiento de la renta periódica del IVIMA en junio de 2024 tenga un saldo equivalente al principal del préstamo pendiente de pago al Banco Santander a dicha fecha. Este activo, por sus características de renta y transferencia de la propiedad se registró como un activo financiero, valorándose inicialmente por su valor de adquisición y revisando su valoración de acuerdo con su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizaron en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

El activo financiero de Parla genera un tipo de interés efectivo resultado de actualizar las rentas futuras a cobrar del IVIMA al valor de adquisición del activo que ascendió a 3.865.880,88 euros. Los intereses devengados por este activo financiero el 30 de junio de 2019 han ascendido a 7.070,42 euros (1.370,78 euros en 2018). El detalle del movimiento de estos activos durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

| | 31.12.18 | Altas | Bajas | Traspasos | 30.06.19 |
|-------------------------------------|---------------------|------------------|---------------------|--------------|---------------------|
| Inversiones a L/P | | | | | |
| Activo financiero Parla | 3.140.610,71 | - | - | (285.866,17) | 2.854.744,54 |
| Derecho cobro Ministerio de Fomento | 993.920,39 | - | - | (52.848,67) | 941.071,72 |
| Fondo de reserva préstamo Santander | 1.906.721,29 | 82.965,60 | - | - | 1.989.686,89 |
| Inversiones a C/P | | | | | |
| Activo financiero Parla | 726.640,85 | - | (348.388,69) | 285.866,17 | 664.118,33 |
| Derecho cobro Ministerio de Fomento | 106.415,94 | - | (52.848,67) | 52.848,67 | 106.415,94 |
| Total | 6.874.309,18 | 82.965,60 | (401.237,36) | - | 6.556.037,42 |

| | 31.12.17 | Altas | Ing finan | Bajas | Traspasos | 31.12.18 |
|-------------------------------------|----------|---------------------|-----------------|-------------------|--------------|---------------------|
| Inversiones a L/P | | | | | | |
| Activo financiero Parla | - | 3.865.880,88 | 1.370,68 | - | (726.640,85) | 3.140.610,71 |
| Derecho cobro Ministerio de Fomento | - | 1.109.120,84 | - | (8.784,51) | (106.415,94) | 993.920,39 |
| Fondo de reserva préstamo Santander | - | 1.906.721,29 | - | - | - | 1.906.721,29 |
| Inversiones a C/P | | | | | | |
| Activo financiero Parla | - | - | - | - | 726.640,85 | 726.640,85 |
| Derecho cobro Ministerio de Fomento | - | - | - | - | 106.415,94 | 106.415,94 |
| Total | - | 6.881.723,01 | 1.370,68 | (8.784,51) | - | 6.874.309,18 |

Depósitos y fianzas

Tal como se dispone en la Nota 4.3.1, estas fianzas se encuentran asociadas a los contratos de arrendamiento con lo que el vencimiento de las mismas está asociado al vencimiento de los correspondientes contratos (Nota 12). El detalle del movimiento de los depósitos y fianzas producido durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

| | 31.12.18 | Altas | Bajas | 30.06.19 |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Depósitos y fianzas | 685.002,24 | 144.750,14 | (2.623,02) | 827.129,36 |
| Total | 685.002,24 | 144.750,14 | (2.623,02) | 827.129,36 |

| | 31.12.17 | Altas | Bajas | 31.12.18 |
|---------------------|-------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| Depósitos y fianzas | 750.505,48 | 13.377,06 | (78.880,30) | 685.002,24 |
| Total | 750.505,48 | 13.377,06 | (78.880,30) | 685.002,24 |

Clasificación por vencimientos

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

| | Depósitos y fianzas | Otros activos financieros | Total a 30.06.2019 |
|------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|
| Hasta 1 año | - | 777.043,01 | 777.043,01 |
| Entre 1 y 2 años | 233.921,31 | 953.038,59 | 1.186.959,90 |
| Entre 2 y 3 años | 18.144,20 | 969.549,00 | 987.693,20 |
| Entre 3 y 4 años | 101.525,64 | 986.400,90 | 1.087.926,54 |
| Entre 4 y 5 años | 101.548,38 | 941.990,45 | 1.043.538,83 |
| Más de 5 años | 371.989,83 | 1.934.524,21 | 2.306.514,04 |
| Total | 827.129,36 | 6.562.546,16 | 7.389.675,52 |

| | Depósitos y fianzas | Otros activos financieros | Total a 31.12.2018 |
|------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|
| Hasta 1 año | - | 835.636,72 | 835.636,72 |
| Entre 1 y 2 años | 174.290,31 | 790.531,74 | 964.822,05 |
| Entre 2 y 3 años | 59.631,00 | 803.352,52 | 862.983,52 |
| Entre 3 y 4 años | 18.144,20 | 816.381,55 | 834.525,75 |
| Entre 4 y 5 años | 101.525,64 | 829.622,09 | 931.147,73 |
| Más de 5 años | 331.411,09 | 2.801.364,49 | 3.132.775,58 |
| Total | 685.002,24 | 6.876.889,11 | 7.561.891,35 |

Clientes y deudores

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

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

| Provisión clientes de dudoso cobro | 30.06.19 | 31.12.18 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Saldo inicial | 63.883,14 | 8.546,74 |
| Dotación | 7.736,94 | 55.336,40 |
| Total | 71.620,08 | 63.883,14 |

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

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

La composición de este epígrafe a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

| | 30.06.19 | 31.12.18 |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| Efectivo en caja | 47,59 | 145,60 |
| Cuentas corrientes a la vista | 4.298.579,33 | 4.604.675,23 |
| Total | 4.298.626,92 | 4.604.820,83 |

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

La Sociedad constituyó un depósito de 225.000 euros que estaba pignorado a favor del prestamista que quedará liberado al tiempo de cumplirse ciertos covenants que la Sociedad espera cumplir en el ejercicio 2019.

Por otra parte, el saldo de la cuenta de domiciliación de las cuotas o intereses del préstamo con ABANCA es indisponible hasta que se verifica el pago mensual del mismo (16 miles de euros mensuales de media) lo que sucede en los diez primeros días de cada mes, traspasándose, entonces, el saldo restante a una cuenta con plena disponibilidad.

9. Fondos propios

Capital suscrito

El capital social asciende a 72.851.220,00 euros y compuesto por 7.285.122 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).

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

abril de 2019 y las acciones fueron incorporadas al MAB con efectos a partir del 14 de mayo de 2019.

Adicionalmente, con fecha 27 de junio de 2019, en base al acuerdo adoptado en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 4 de junio de 2019 y en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 26 de junio de 2019, se realizó una ampliación de capital por un importe de 5.389.160 euros, mediante la emisión de 538.916 de acciones de 10 euros de valor nominal, de la misma clase que las preexistentes, y una prima de emisión de 2.425.122 euros. Las acciones fueron totalmente suscritas y fueron desembolsadas por los accionistas de ÚNICA mediante aportación no dineraria consistente en acciones representativas del capital social de ÚNICA (Nota 7). Esta ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 4 de julio de 2019 y las acciones fueron incorporadas al MAB con efectos a partir del 18 de julio de 2019.

A fecha de 30 de junio de 2019 la Sociedad tenía 361 accionistas (296 accionistas al cierre del ejercicio 2018).

Al 30 de junio de 2019 el único accionista con una participación superior al 5% es la entidad Onchena, S.L.U. (5,83%).

Al 30 de junio de 2019 los Administradores cuyo porcentaje de participación es igual o superior al 1% son los siguientes:

| Nombre y apellidos | % Part. Capital | Nº acciones |
|--|-----------------|----------------|
| Jesús Martínez-Cabrera Pelaez | 1,48% | 100.000 |
| EPSV ARABA ETA GASTEIZ AURREZKI KUTXA II | 2,25% | 152.111 |
| TORREALBA Y BEZARES, S.L. | 3,87% | 261.355 |
| Total | 7,60% | 513.466 |

Tal como se dispone en el artículo 5 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI, las sociedades que se encuentren reguladas bajo la norma anterior deberán contar con un capital mínimo de 5 millones de euros. Tanto a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 la Sociedad cumple con el requisito mencionado para que se le pueda aplicar el régimen fiscal especial.

Reservas

En el Estado de cambios en el patrimonio neto que forma parte de los estados financieros intermedios se detallan los saldos y movimientos agregados producidos durante los períodos de 2019 y 2018 en este subepígrafe del balance adjunto. A continuación, se presenta la composición y movimientos de las distintas partidas que lo componen:

| | 31.12.17 | Distribución resultado | Ampliación de capital | Operaciones acciones propias | 31.12.18 | Distribución resultado | Ampliación de capital | Operaciones acciones propias | 30.06.19 |
|----------------------|-------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| Reserva legal | 111.198,15 | 112.693,22 | - | - | 223.891,37 | 192.501,19 | - | - | 416.392,56 |
| Reservas voluntarias | 3.431,81 | - | (75.915,91) | 13.870,08 | (58.614,02) | 58.614,02 | (119.174,48) | 3.778,51 | (115.395,97) |
| Total | 114.629,96 | 112.693,22 | (75.915,91) | 13.870,08 | 165.277,35 | 251.115,21 | (119.174,48) | 3.778,51 | 300.996,59 |

Reserva Legal

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

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

Reservas voluntarias

Estas reservas son de libre disposición.

Prima de emisión

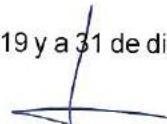
La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes:

| | 31.12.17 | Altas | 31.12.18 | Altas | 30.06.19 |
|------------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|
| Prima de emisión | 9.693.424,76 | 3.248.700,00 | 12.942.124,76 | 6.954.471,00 | 19.896.595,76 |

La prima de emisión es de libre disposición.

Acciones propias

Los movimientos habidos durante los períodos terminados a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 con acciones propias de la Sociedad han sido los siguientes:



| | Número de acciones | Euros | Precio medio | % capital |
|----------------------------------|--------------------|-------------------|---------------|--------------|
| A 31 de diciembre de 2017 | 20.681 | 250.667,78 | 12,121 | 0,42% |
| Adquisiciones | 9.949 | 138.318,30 | 13,903 | 0,17% |
| Enajenaciones | (9.654) | (120.922,64) | 12,526 | -0,17% |
| A 31 de diciembre de 2018 | 20.976 | 268.063,44 | 12,780 | 0,37% |
| Adquisiciones | 5.193 | 74.758,51 | 14,396 | 0,07% |
| Enajenaciones | (2.804) | (36.450,67) | 13,000 | -0,04% |
| A 30 de junio de 2019 | 23.365 | 306.371,28 | 13,112 | 0,32% |

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

Los resultados de los ejercicios a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 obtenidos en las transacciones de acciones propias por la Sociedad ascendieron a un beneficio de 3.3778,51 y 13.870,08 euros, respectivamente, que se registraron en el epígrafe "Otras Reservas" del Patrimonio Neto.

10. Ajustes por cambio de valor

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

| | 31.12.18 | Altas | Transferencia a resultados | 30.06.19 |
|------------------------------------|--------------|--------------|----------------------------|--------------|
| Derivado (permuto tipo de interés) | (377.816,18) | (526.839,50) | 122.544,20 | (782.111,48) |
| | 31.12.17 | Altas | Transferencia a resultados | 31.12.18 |
| Derivado (permuto tipo de interés) | (282.305,18) | (360.803,45) | 265.292,45 | (377.816,18) |

El valor de los derivados está registrado a su valor razonable a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018.

11. Subvenciones, donaciones y legados

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

| | 31.12.18 | Altas | Transferencia a resultados | 30.06.19 |
|---------------------------------|--------------|--------------|----------------------------|--------------|
| Subvención (Ministerio Fomento) | 1.092.566,80 | - | (99.324,24) | 993.242,56 |
| | 31.12.17 | Altas | Transferencia a resultados | 31.12.2018 |
| Subvención (Ministerio Fomento) | - | 1.109.120,84 | (16.554,04) | 1.092.566,80 |

En el ejercicio 2018 la Entidad adquirió a un tercero un derecho de superficie y la propiedad superficiaria aparejada al mismo, conferido por el IVIMA (hoy agencia de la Vivienda Social AVS) cuya propiedad será transferida a dicho organismo al final del plazo de arrendamiento en junio de 2024. Este derecho está gravado con una hipoteca para garantizar un préstamo frente al Banco Santander con vencimiento en julio de 2033 (Nota 12). A su vez el préstamo con el Banco Santander tiene ligado una subvención por parte del Ministerio de Fomento por el 40% de las cuotas a pagar del préstamo con el Banco Santander. El importe registrado en el patrimonio neto bajo el epígrafe de "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" se correspondía con el 40% del principal a pagar en las cuotas del préstamo con el Banco Santander. En el primer semestre del ejercicio 2019 el ingreso por subvención ascendió a 99.324,24 euros (cero euros en el primer semestre de 2018), registrado en el epígrafe "Otros ingresos de explotación – Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio". El ingreso por subvención se va imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias hasta el vencimiento de la renta del IVIMA. Adicionalmente, los intereses subvencionados por el Ministerio de Fomento ascendieron a 15.382,59 euros (cero euros en el primer semestre de 2018), registrados en el epígrafe "Ingresos financieros – De valores negociables y otros instrumentos financieros – De terceros".

12. Pasivos financieros.

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

| | Deudas a Largo Plazo | Deudas a Corto Plazo | Saldo 30.06.2019 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Deudas con entidades de crédito | | | |
| Préstamos hipotecarios | 29.272.916,90 | 1.702.886,98 | 30.975.803,88 |
| Préstamo ligado activo financiero Parla | 3.981.436,91 | 268.703,93 | 4.250.140,84 |
| Saldo dispuesto pólizas de crédito | 5.677.127,16 | - | 5.677.127,16 |
| Derivados | 756.114,43 | 25.997,05 | 782.111,48 |
| Otros pasivos financieros | | | |
| Depósitos y fianzas | 1.047.412,41 | - | 1.047.412,41 |
| Proveedores de inmovilizado | - | 118.252,30 | 118.252,30 |
| Otros pasivos | - | 30.192,17 | 30.192,17 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | - | 844.431,23 | 844.431,23 |
| Total | 40.735.007,81 | 2.990.463,66 | 43.725.471,47 |

| | Deudas a Largo Plazo | Deudas a Corto Plazo | Saldo 31.12.2018 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Deudas con entidades de crédito | | | |
| Préstamos hipotecarios | 30.508.058,50 | 532.606,16 | 31.040.664,66 |
| Préstamo ligado activo financiero Parla | 4.041.865,48 | 340.405,68 | 4.382.271,16 |
| Derivados | 366.747,70 | 11.068,48 | 377.816,18 |
| Otros pasivos financieros | | | |
| Depósitos y fianzas | 1.013.641,68 | - | 1.013.641,68 |
| Proveedores de inmovilizado | - | 149.424,41 | 149.424,41 |
| Otros pasivos | - | 3.242,21 | 3.242,21 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | - | 719.675,44 | 719.675,44 |
| Total | 35.930.313,36 | 1.756.422,38 | 37.686.735,74 |

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

- Préstamo concedido por Bankinter en mayo de 2016 por un principal de 9 millones de euros, con un período de carencia en el pago de principal hasta mayo de 2019, con amortización mensual hasta mayo de 2031 y con un tipo de variable referenciado al Euribor a 12 meses más 1,70 puntos porcentuales. Los intereses devengados a 30 de junio de 2019 ascienden a 76.500,00 euros (76.500 euros en 2018). La garantía hipotecaria de este préstamo grava el inmueble situado en la calle Sagasta 24 (Madrid). Adicionalmente se han pignorado los créditos derivados de rentas de alquiler.
- Préstamo concedido por Bankia en agosto de 2016 por un principal de 3,6 millones de euros, con un período de carencia en el pago de principal hasta agosto de 2019, con amortización mensual hasta julio de 2031 y con un tipo de variable referenciado al Euribor a 6 meses más 1,70 puntos porcentuales. Los intereses devengados a 30 de junio de 2019 ascienden a 30.600,00 euros (30.600 euros en 2018). La garantía hipotecaria de este préstamo grava el inmueble situado en la calle Goya 5-7 (Madrid).
- Préstamo concedido por Abanca: tras la fusión de la absorbida Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A., en el balance de la Sociedad se integraron diversos préstamos los cuales fueron refinanciados con fecha 30 de noviembre de 2017 con un único préstamo con la entidad Abanca. El importe de principal del nuevo préstamo asciende a 19 millones de euros, con un período de carencia de pago del principal hasta diciembre de 2019, con amortizaciones mensuales hasta diciembre de 2031 y un tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR a 12 meses más 1 punto porcentual. Los intereses devengados a 30 de junio de 2019 ascienden a 122.588,22 euros (138.955,87 euros en 2018). La garantía hipotecaria de este préstamo corresponde a varios inmuebles situados en Madrid, Vizcaya, Badajoz, Orense y Palencia

Préstamo ligado al activo financiero Parla

En el ejercicio 2018 la Entidad adquirió a un tercero un derecho de superficie y la propiedad superficiaria derivada del mismo arrendado al IVIMA mediante una renta periódica actualizable anualmente por el IPC y con vencimiento en junio de 2024 (Nota 7). Este activo estaba gravado con un préstamo con el Banco Santander a un tipo de interés variable y con vencimiento en julio de 2033, cuyo principal asumido por esta operación ha ascendido a 4.401.810,46 euros. Adicionalmente, dado que la renta periódica a cobrar del IVIMA vence en junio de 2024 y el préstamo con el Banco Santander vence en julio de 2033, de la cuota mensual pagada por el IVIMA a la Entidad, el Banco de Santander retiene un importe parcial para dotar el fondo de reserva del préstamo, de tal forma que dicho fondo de reserva en el momento del vencimiento de la renta periódica del IVIMA en junio de 2024 tenga un saldo equivalente al principal del préstamo pendiente de pago al Banco Santander a dicha fecha. Este préstamo está garantizado con las rentas a cobrar del IVIMA y con el fondo de reserva acumulado. Los intereses devengados a 30 de junio de 2019 ascienden a 38.456,39 euros (cero euros en 2018).

Al 30 de junio de 2019 los intereses devengados y no vencidos de los diferentes préstamos ascienden a 23.133,33 euros (20.613,36 euros en 2018), registrado en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" del pasivo corriente del balance adjunto.

Póliza de crédito con entidades financieras

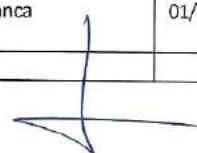
La Sociedad cuenta con varias pólizas de crédito concedidas por entidades financieras que le permite minimizar el riesgo de liquidez en la gestión de su tesorería. Las condiciones de las pólizas de crédito en vigor son:

| Entidad financiera | Límite de crédito | Saldo dispuesto | | Vencimiento | Tipo de interés | Intereses devengados | | Garantía Hipotecaria |
|--------------------|---------------------|---------------------|------------|-------------|--------------------------|----------------------|------------------|-----------------------|
| | | 30.06.2019 | 31.12.2018 | | | 30.06.2019 | 31.12.2018 | |
| Bankinter | 7.500.000,00 | 3.490.584,42 | - | 05/10/2024 | Euribor 12 meses + 1,70% | - | 11.538,27 | Ayala 101 |
| Santander | 2.437.500,00 | 2.186.542,74 | - | 30/06/2023 | 0,53% | - | 2.927,17 | Nave Yunquera Henares |
| Total | 9.937.500,00 | 5.677.127,16 | - | | | - | 14.465,44 | |

Derivados

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

| Tipo Derivado | Nacional | Valor razonable 30.06.19 | Interés variable | Interés fijo | Elemento cubierto | Vencimiento |
|----------------------------|----------------------|--------------------------|------------------|--------------|---|-------------|
| Cobertura de flujos | | | | | | |
| Permuta | 1.521.590,91 | (14.928,57) | Euribor 3M | 0,47% | Préstamos de Bankinter y Bankia y Póliza de crédito | 10/12/2019 |
| Permuta | 1.389.634,62 | (11.068,48) | Euribor 3M | 0,49% | | 10/06/2020 |
| Permuta | 5.324.250,50 | (86.486,03) | Euribor 12M | 0,86% | Bankinter | 23/12/2020 |
| Permuta | 19.000.000,00 | (669.628,40) | Euribor 12M | 0,90% | Préstamo Abanca | 01/12/2026 |
| TOTAL | 27.235.476,03 | (782.111,48) | | | | |



Fianzas recibidas

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

Clasificación por vencimientos

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

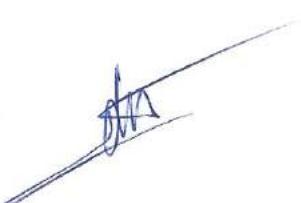
| | Deudas con entidades de crédito | Otros pasivos financieros | Total a 30.06.2019 |
|------------------|--|----------------------------------|---------------------------|
| Hasta 1 año | 1.971.590,91 | 395.805,89 | 2.367.396,80 |
| Entre 1 y 2 años | 2.725.414,25 | 101.310,00 | 2.826.724,25 |
| Entre 2 y 3 años | 2.776.396,66 | 23.252,66 | 2.799.649,32 |
| Entre 3 y 4 años | 7.022.477,66 | 133.440,00 | 7.155.917,66 |
| Entre 4 y 5 años | 2.788.871,68 | 152.666,62 | 2.941.538,30 |
| Más de 5 años | 23.618.320,71 | 389.381,71 | 24.007.702,42 |
| Total | 40.903.071,88 | 1.195.856,88 | 42.098.928,76 |

| | Deudas con entidades de crédito | Otros pasivos financieros | Total a 31.12.2018 |
|------------------|--|----------------------------------|---------------------------|
| Hasta 1 año | 873.011,84 | 152.666,62 | 1.025.678,46 |
| Entre 1 y 2 años | 2.801.572 | 247.361,42 | 3.048.933,07 |
| Entre 2 y 3 años | 2.833.118 | 101.310,00 | 2.934.428,31 |
| Entre 3 y 4 años | 2.865.099 | 23.252,66 | 2.888.351,44 |
| Entre 4 y 5 años | 2.897.519 | 133.440,00 | 3.030.959,47 |
| Más de 5 años | 23.152.616 | 508.277,60 | 23.660.893,37 |
| Total | 35.422.935,82 | 1.166.308,30 | 36.589.244,12 |

13. Situación fiscal

Saldos con administraciones públicas

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




| | No Corriente | Corriente | 30.06.19 |
|---|---------------------|-------------------|---------------------|
| Deudora | | | |
| Hacienda Pública, deudora por IVA | - | 723.357,63 | 723.357,63 |
| Total | - | 723.357,63 | 723.357,63 |
| Acreedora | | | |
| Pasivos por impuesto diferido | 1.868.694,32 | - | 1.868.694,32 |
| Pasivos por impuesto corriente | - | 79.635,16 | 79.635,16 |
| Hacienda Pública, acreedora por IVA | - | 265.913,48 | 265.913,48 |
| Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas | - | 78.805,79 | 78.805,79 |
| Organismos de la Seguridad Social, acreedores | - | 1.572,63 | 1.572,63 |
| Total | 1.868.694,32 | 425.927,06 | 2.294.621,38 |

| | No Corriente | Corriente | 31.12.18 |
|---|---------------------|-------------------|---------------------|
| Deudora | | | |
| Hacienda Pública, deudora por IVA | - | 656.052,53 | 656.052,53 |
| Hacienda Pública, reclamaciones a devolver | - | 79.083,85 | 79.083,85 |
| Total | - | 735.136,38 | 735.136,38 |
| Acreedora | | | |
| Pasivos por impuesto diferido | 1.911.127,14 | - | 1.911.127,14 |
| Pasivos por impuesto corriente | - | 79.654,54 | 79.654,54 |
| Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas | - | 71.511,59 | 71.511,59 |
| Organismos de la Seguridad Social, acreedores | - | 2.088,90 | 2.088,90 |
| Total | 1.911.127,14 | 153.255,03 | 2.064.382,17 |

Situación fiscal:

A 30 de junio de 2019, se encuentran abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación a la Sociedad por sus actividades.

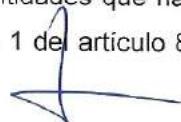
Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos y estiman que, no sería necesario registrar pasivos en los estados financieros adjuntos.

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

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

Impuestos sobre beneficios

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



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

| | 30.06.19 | 30.06.18 |
|---|--------------|-------------|
| Ingresos y gastos del ejercicio | | |
| Impuesto sobre sociedades | 935.584,44 | 578.458,67 |
| Ajustes reservas ampliación capital | (42.432,82) | (91.701,51) |
| Ajustes reservas operaciones con acciones propias | (119.174,48) | - |
| | 3.778,51 | - |
| Diferencias permanentes | | |
| | - | - |
| Diferencias temporarias | | |
| Amort. dif. valoración inmuebles Brumana | 108.128,89 | 171.394,81 |
| Deterioro valor clientes | (7.736,94) | - |
| | 878.147,60 | 658.151,97 |
| Base imponible (resultado fiscal) | | |

En el primer semestre de 2018, se llevó a cabo la venta de dos inmuebles (Nota 6). Dichos inmuebles estaban destinados al arrendamiento, pero en aplicación de los artículos 12 y 9.1 de la Ley 11/2009 que regula a las SOCIMI, la enajenación supuso el reconocimiento de unas bases imponibles por la parte de rentas generadas con anterioridad a la entrada de dichos inmuebles al régimen fiscal especial con aplicación del régimen jurídico que estaba en vigor en el momento anterior a su entrada, o en el caso de incumplimiento del periodo mínimo de permanencia, con arreglo al régimen general. La base imponible tributable y la cuota líquida resultante en la previsión del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2018 correspondieron a estos inmuebles.

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

| | 30.06.19 | 30.06.18 |
|--|-------------|------------------------|
| Cuota líquida | | |
| Variación impuestos diferidos | - 42.432,82 | (79.693,30) 171.394,81 |
| Beneficio (gasto) por impuesto sobre sociedades | 42.432,82 | 91.701,51 |

El ingreso por la variación del impuesto diferido en 2019 y 2018 corresponde a la reversión del pasivo por impuesto diferido registrado con la fusión por absorción de la sociedad Brumana, S.A.

Activos y pasivos por impuesto diferido

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

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

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

Régimen Fiscal Especial previsto para la Fusiones

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

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

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

Con fecha 11 de septiembre de 2017 resultó inscrita en el registro Mercantil de Madrid la escritura de fusión de VITRUVIO y Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. acordada por las juntas generales de ambas sociedades el día 1 de junio de 2017. Dicha operación se acogió al régimen especial del Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades de 27 de noviembre. En la memoria de las cuentas anuales relativas al ejercicio económico 2016 se incluyeron las menciones exigidas por el artículo 86 de la citada Ley.

14. Ingresos y Gastos

Importe neto de la cifra de negocio

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



| INGRESOS | 30.06.19 | 30.06.18 |
|----------------------------|---------------------|---------------------|
| Arrendamiento de inmuebles | 3.073.012,83 | 2.545.300,21 |
| Refacturación de cargas | 233.660,17 | 201.483,58 |
| Totaltes | 3.306.673,00 | 2.746.783,79 |

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 períodos 2019 y 2018 adjunta es la siguiente:

| CARGAS SOCIALES | 30.06.19 | 30.06.18 |
|--|------------------|------------------|
| Seguridad social a cargo de la empresa | 15.519,65 | 11.638,43 |
| Otros gastos sociales | 326,39 | 370,48 |
| Totaltes | 15.846,04 | 12.008,91 |

Servicios exteriores

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los períodos a 2019 y 2018 adjunta es la siguiente:

| SERVICIOS EXTERIORES | 30.06.19 | 30.06.18 |
|---|-------------------|-------------------|
| Arrendamientos | 21.189,16 | 10.529,66 |
| Mantenimiento y reparaciones | 77.794,46 | 22.034,74 |
| Servicios de profesionales independientes | 582.253,60 | 615.323,66 |
| Prima de seguros | 16.309,73 | 14.274,04 |
| Servicios bancarios y similares | 4.004,10 | 10.880,37 |
| Publicidad y relaciones públicas | 8.851,78 | - |
| Gastos de comunidad de propietarios | 185.086,51 | 127.610,94 |
| Suministros | 68.119,79 | 83.687,00 |
| Otros gastos | 28.808,77 | 22.181,29 |
| Totaltes | 992.417,90 | 906.521,70 |

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 por la gestión de los activos inmobiliarios por el incremento de la cartera de inmuebles.

Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos y gastos financieros que figuran en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta de los períodos a 2019 y 2018 es el siguiente:

| | 30.06.19 | | 30.06.18 | |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | De terceros | Total | De terceros | Total |
| Ingresos | | | | |
| Intereses activos financieros | 23.370,05 | 23.370,05 | 1.488,40 | 1.488,40 |
| Gastos | | | | |
| Intereses de deudas | (406.611,98) | (406.611,98) | (391.298,28) | (391.298,28) |
| Total neto | (383.241,93) | (383.241,93) | (389.809,88) | (389.809,88) |

15. Operaciones con partes vinculadas.

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

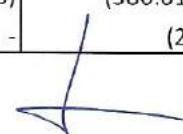
Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones o mantiene saldos, así como la naturaleza de dicha vinculación, durante los períodos a 2019 y 2018 es la siguiente:

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

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

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

| Balance | 30.06.19 | 31.12.18 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Saldos con partes vinculadas | Otras partes vinculadas | Otras partes vinculadas |
| B) ACTIVO CORRIENTE | | |
| III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 2.420,00 | 114,84 |
| 2. Clientes, empresas del grupo y asociadas | 2.420,00 | 114,84 |
| C) PASIVO CORRIENTE | | |
| V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | (243.300,08) | (386.640,47) |
| 2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas | (243.300,08) | (386.612,97) |
| 7. Anticipos de clientes | - | (27,50) |



| Cuenta de pérdidas y ganancias | 30.06.19 | 30.06.18 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Operaciones con partes vinculadas | Otras partes vinculadas | Otras partes vinculadas |
| 1. Importe neto de la cifra de negocios | 9.633,60 | 19.429,60 |
| a) Arrendamiento de inmuebles | 9.633,60 | 19.429,60 |
| 7. Otros gastos de explotación | (360.000,00) | (327.983,81) |
| a) Servicios exteriores (Recepción de servicios) | (360.000,00) | (327.983,81) |

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

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

Información relativa a los Administradores y personal de Alta Dirección

Durante los períodos 2019 y 2018 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 periodo cerrado a 30 de junio de 2019 ha sido de 5.045,00 euros (5.357,50 euros en 2018).

Con efectos desde el año 2016 los Administradores tienen asignada una retribución por asistencia al Consejo de Administración por una cantidad de 200 euros por sesión. La Junta General Ordinaria celebrada el 6 de junio de 2018 acordó fijar la cuantía de la retribución de los consejeros en 500 euros por asistencia a cada consejo presencial, que se completaba hasta 1.000 euros por consejo en el caso de que el NAV haya experimentado un incremento positivo respecto del ejercicio inmediatamente anterior. La cuantía total devengada a 30 de junio de 2019 por este concepto ha ascendido a 9.500 euros (9.300 euros en 2018). 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.

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.

16. Otra información

Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios devengados en los períodos 2019 y 2018 por los servicios profesionales prestados por Mazars Auditores, S.L.P. han sido los siguientes:

| | 30.06.19 | 30.06.18 |
|---|------------------|------------------|
| Por servicios relacionados con la auditoría | 9.000,00 | 10.000,00 |
| Otros servicios | 7.500,00 | - |
| Total | 16.500,00 | 10.000,00 |

El importe indicado en el cuadro anterior por servicios relacionados con la auditoría recoge los honorarios relativos a la revisión limitada del cierre semestral (períodos 2019 y 2018).

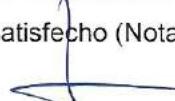
17. Información sobre medio ambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos a 30 de junio de 2019 y 2018.

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

18. Hechos posteriores.

El Consejo de Administración en reunión celebrada el 24 de julio de 2019 ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2019 por importe de 0,07 euros brutos por acción, siendo el importe total distribuido de 509.958,54 euros. A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios dicho dividendo se encontraba totalmente satisfecho (Nota 3).



Con fecha 27 de junio de 2019 la Junta General de ÚNICA acordó la distribución de un dividendo de 0,37858616 euros por acción pagadero el día 26 de julio. VITRUVIO ha percibido dividendos de ÚNICA por importe de 398.427,86 euros.

Con fecha 6 de septiembre de 2019 la Sociedad firmó una escritura de novación y ampliación del crédito hipotecario con Bankinter, S.A. en un importe de 1,5 millones de euros con una fecha de vencimiento de 5 de marzo de 2024, por lo que el límite disponible de la póliza de crédito asciende a un importe de 7,5 millones de euros.

Con fecha 2 de octubre de 2019 VITRUVIO ha informado al mercado mediante la publicación de un hecho relevante que el pasado día 30 de septiembre ha formalizado un acuerdo para la adquisición del 35% de las participaciones sociales de Fidelges, S.L. (en adelante, "Fidelges"), que es una sociedad inmobiliaria que posee un patrimonio inmobiliario predominantemente residencial en Madrid, valorado en unos 21,4 millones de euros. La adquisición de la participación ha supuesto un desembolso de aproximadamente 6 millones de euros, que han sido financiados con recursos disponibles por la Sociedad. Completada la adquisición de la participación se propondrá la fusión de ambas sociedades mediante la absorción de Fidelges por VITRUVIO.

Con fecha 15 de octubre la Junta general de Accionistas ha aprobado el proyecto de fusión por absorción de Unica que, a su vez, fue aprobado por la Junta General de esta última sociedad, en su reunión de fecha 14 de octubre.

Excepto por los asuntos descritos anteriormente, desde el cierre a 30 de junio de 2019 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de estos estados financieros intermedios, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en su redacción dada por la Ley 16/2012, las presentes notas explicativas de la Sociedad presentan la siguiente información en relación con el periodo de 6 meses cerrado a 30 de junio de 2019.

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 352.796,59 euros en su balance a 30 de junio de 2019. Dichas reservas proceden íntegramente de resultados obtenidos bajo el régimen especial con tributación al 0% o de ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto con el siguiente detalle:

| Período | Euros |
|----------------|-------------------|
| Ejercicio 2014 | (101,98) |
| Ejercicio 2015 | 49.944,79 |
| Ejercicio 2016 | 1.510,75 |
| Ejercicio 2017 | 63.276,40 |
| Ejercicio 2018 | 50.647,39 |
| Ejercicio 2019 | 135.719,24 |
| Total | 300.996,59 |

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

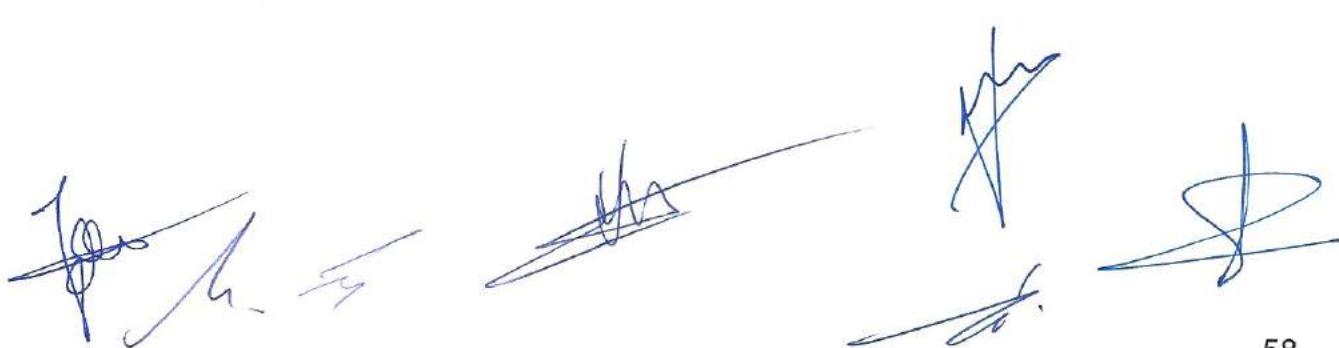
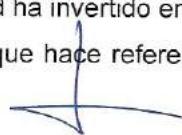
2. Por lo que respecta a la información descrita en las letras c), d) y e) la Sociedad ha efectuado distribuciones de dividendos con el siguiente detalle:

| Ejercicio del que proceden los resultados | Euros | Fecha de acuerdo de distribución | Tipo impositivo aplicado a las rentas de los que proceden |
|---|------------|----------------------------------|---|
| 2.014 | 18.918,06 | 24.03.2015 | 0% |
| 2.015 | 70.000,00 | 27.10.2015 | 0% |
| 2.015 | 152.494,15 | 02.02.2016 | 0% |
| 2.015 | 227.008,92 | 22.04.2016 | 0% |
| 2.016 | 118.051,83 | 29.07.2016 | 0% |
| 2.016 | 118.051,86 | 26.10.2016 | 0% |
| 2.016 | 118.945,44 | 07.02.2017 | 0% |
| 2.016 | 177.313,01 | 01.06.2017 | 0% |
| 2.017 | 57.600,73 | 25.07.2017 | 0% |
| 2.017 | 781.608,32 | 25.10.2017 | 0% |
| 2.017 | 174.907,06 | 06.02.2018 | 0% |
| 2.017 | 122,88 | 06.06.2018 | 0% |
| 2.018 | 29.679,70 | 06.02.2018 | 0% |
| 2.018 | 285.933,45 | 26.04.2018 | 0% |
| 2.018 | 285.905,80 | 25.07.2018 | 0% |
| 2.018 | 285.812,55 | 23.10.2018 | 0% |
| 2.018 | 285.896,35 | 20.02.2019 | 0% |
| 2.018 | 497.469,83 | 12.04.2019 | 0% |
| 2.019 | 509.958,54 | 24.07.2019 | 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 | 3156611VK4735E0001AM |
| Local comercial | C/ Segovia, 8 (Madrid) | 29.09.2014 | 55.623 | 9841204VK3794B0003GH |
| Oficinas | C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid) | 25.03.2015 | 51.561 | 0566622VK4705F0002WG |
| Plaza garaje | C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid) Plz. 40 | | | |
| Plaza garaje | C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid) Plz. 58 | | | |
| Plaza garaje | C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid) Plz. 57 | | | |
| Plaza garaje | C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid) Plz. 58 | | | |
| Local comercial y sótanos | C/ Bravo Murillo, 174-176 y 178 (Madrid) | 25.03.2015 | 10.512 | 0685336VK4708F0004PT |
| Locales comerciales | C/ Marqués de la Ensenada, 16 - Locales 6, 7 y 16B (Madrid) | 05.05.2015 | 51563 | 1453017VK4715C0005RW |
| Viviendas y oficinas | C/ Sagasta, 24 (Madrid) | 07.07.2015 | 1.214 | 0956201VK4705F0001DB |
| 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 | 1265419VK4716D0060BR |
| Locales comerciales | C/ Goya, 5 bajo Izq (Madrid) | 15.10.1997 | 94.699 | 1754301VK4715D0069JP |
| Trastero | C/ Goya, 7 Trastero 5 (Madrid) | 05.07.2000 | 94.503 | 1754301VK4715D006KA |
| Oficina | C/ Goya, 7 Entpt (Madrid) | 13.06.1995 | 94.701 | 1754301VK4715D0028AR |
| Oficina | C/ Goya, 5 Entpt (Madrid) | 07.04.1998 | 94.707 | 1754301VK4715D0029ST |
| Plaza garaje | Avda. Valladolid, 57/59 Pza 71 (Madrid) | 23.09.1992 | 55.191 | 7960703VK3776B0085M |
| Vivienda | Avda. Valladolid, 57/59 Blq II-1ºB Portal 6 (Madrid) | 26.06.1992 | 55.163 | 7960703VK3776B0072DZ |
| Vivienda | Avda. Valladolid, 57/59 Blq II-1ºC Portal 6 (Madrid) | 26.06.1992 | 55.165 | 7960703VK3776B0073FX |
| Plaza garaje | Avda. Valladolid, 57/59 Pza 82 (Madrid) | 26.06.1992 | 55.191 [1] | 7960703VK3776B0085MI |
| Trastero | C/ General Pardíñas, 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 | 74.595 | 1866903VK4716H0013OX |
| Oficina | C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 1 (Madrid) | 29.12.1993 | 74.887 | 1866903VK4716H0009Z |
| Oficina | C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 6 (Madrid) | 14.02.1990 | 74.897 | 1866903VK4716H014PM |
| Oficina | C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 2 (Madrid) | 05.12.1989 | 74.689 | 1866903VK4716H0010YL |
| Oficina | C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 3 (Madrid) | 29.01.1990 | 74.691 | 1866903VK4716H0011UB |
| 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 15 (Madrid) | 05.12.1989 | 74.671 | 1866903VK4716H0072OX |
| 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 | 1866903VK4716H0080CX |
| Inmueble de viviendas | Paseo Ermita del Santo 14 (Madrid) | 06.04.2017 | 4.977 | 8639602VK3783H0001 FQ |

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

| C/ Fernández de la Hoz, 52 (Madrid) | | | | |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------|--------|----------------------|
| Tipología | Localización | Fecha adquisición | Finca | Referencia catastral |
| Oficina | Planta baja puerta 1 A | 11.05.2016 | 74.716 | 1265419VK4716E0026ZT |
| Oficina | Piso 1 puerta 1 | 11.05.2016 | 59.582 | 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 | 59.590 | 1265419VK4716E0063MU |
| Oficina | Piso 3 puerta 1 | 11.05.2016 | 59.590 | 1265419VK4716E0064QI |
| Oficina | Piso 3 puerta 2 | 11.05.2016 | 59.592 | 1265419VK4716E0065WQ |
| Oficina | Piso 4 puerta 1 | 11.05.2016 | 56.604 | 1265419VK4716E0066EP |
| Oficina | Piso 4 puerta 2 | 11.05.2016 | 59.606 | 1265419VK4716E0067RA |
| Oficina | Piso 5 puerta 1 | 11.05.2016 | 58.618 | 1265419VK4716E0068TS |
| Oficina | Piso 5 puerta 2 | 11.05.2016 | 59.620 | 1265419VK4716E0069YD |
| Oficina | Piso 6 puerta 1 | 11.05.2016 | 59.632 | 1265419VK4716E0067RA |
| Oficina | Piso 6 puerta 2 | 11.05.2016 | 59.634 | 1265419VK4716E0071TS |
| Plaza garaje | Plaza 26 | 11.05.2016 | 62.287 | 1265419VK4716E0011WO |
| Plaza garaje | Plaza 27 | 11.05.2016 | 62.289 | 1265419VK4716E0001WO |
| Plaza garaje | Plaza 28 | 11.05.2016 | 62.291 | 1265419VK4716E0001WO |
| Plaza garaje | Plaza 29 | 11.05.2016 | 62.293 | 1265419VK4716E0001WO |
| Plaza garaje | Plaza 30 | 11.05.2016 | 62.295 | 1265419VK4716E0001WO |
| Plaza garaje | Plaza 31 | 11.05.2016 | 62.297 | 1265419VK4716E0001WO |
| Plaza garaje | Plaza 32 | 11.05.2016 | 62.299 | 1265419VK4716E0001WO |
| Plaza garaje | Plaza 33 | 11.05.2016 | 62.301 | 1265419VK4716E0001WO |
| Plaza garaje | Plaza 34 | 11.05.2016 | 62.303 | 1265419VK4716E0001WO |
| Plaza garaje | Plaza 35 | 11.05.2016 | 62.305 | 1265419VK4716E0001WO |
| Plaza garaje | Plaza 36 | 11.05.2016 | 62.307 | 1265419VK4716E0001WO |
| Plaza garaje | Plaza 37 | 11.05.2016 | 62.309 | 1265419VK4716E0001WO |
| Plaza garaje | Plaza 38 | 11.05.2016 | 62.311 | 1265419VK4716E0001WO |
| Plaza garaje | Plaza 39 | 11.05.2016 | 62.313 | 1265419VK4716E0001WO |
| Plaza garaje | Plaza 40 | 11.05.2016 | 62.315 | 1265419VK4716E0001WO |
| Plaza garaje | Plaza 41 | 11.05.2016 | 62.317 | 1265419VK4716E0001WO |
| Plaza garaje | Plaza 42 | 11.05.2016 | 62.319 | 1265419VK4716E0001WO |
| Plaza garaje | Plaza 43 | 11.05.2016 | 62.321 | 1265419VK4716E0001WO |
| Plaza garaje | Plaza 44 | 11.05.2016 | 62.323 | 1265419VK4716E0001WO |
| Plaza garaje | Plaza 45 | 11.05.2016 | 62.325 | 1265419VK4716E0001WO |
| Plaza garaje | Plaza 46 | 11.05.2016 | 62.327 | 1265419VK4716E0001WO |
| Oficina | Planta baja puerta 2 B | 31.05.2018 | 74.718 | 1265419VK4716E0059XY |



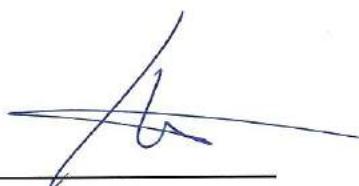
| C/ Infanta Mercedes, 51 (Madrid) | | | | |
|----------------------------------|------------------------|-------------------|--------|-------------------------|
| Tipología | Localización | Fecha adquisición | Finca | Referencia catastral |
| Oficina | Local piso 2 puerta 50 | 08.07.2016 | 16.943 |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

| Fusión CPI | | | | |
|---------------------|--|-------------------|------------------------------|-------------------------|
| Tipología | Localización | Fecha adquisición | Finca | Referencia catastral |
| Locales comerciales | Zurbano 56 MADRID | 01.12.2004 | 802 | 1364714 VK4718C 0002 EG |
| Locales comerciales | Lagasca 80 MADRID | 08.07.2004 | 59.949 | 2057901 VK4725E 0001 YL |
| Edificio comercial | Parque Comercial Artea de Leioa (PeruriAuzoa, 33) VIZCAYA | 20.04.2006 | 17.362 | N0304014T |
| Locales comerciales | Gran Vía de Don Diego López de Haro 61 BILBAO | 23.12.2006 | 52.391 | N9505076B |
| Locales comerciales | Calle Estraunza 6 BILBAO | 23.12.2006 | 25.434 | U0160643M |
| Plaza garaje | Calle Estraunza 6 BILBAO | 23.12.2006 | 52.391 | U0160631S |
| Plaza garaje | Calle Estraunza 6 BILBAO | 23.12.2006 | | N9505076B |
| Locales comerciales | Constitución 102-104 CASTELDEFELS | 02.08.2006 | 35214 de Castelldefels | 4505503 DF1740F 0024 PQ |
| Locales comerciales | Rambla Josep Anselm Clavé 4 CORNELLÀ DE LLOBREGAT | 02.08.2006 | 27094 de Cornellà | 2388702 DF2728G 0001 QK |
| Locales comerciales | Rambla Josep Anselm Clavé 4 CORNELLÀ DE LLOBREGAT | 02.08.2006 | 13572 de Cornellà | 2388702 DF2728G 0002 WL |
| Locales comerciales | Mossen Jaume Soler 5 CORNELLÀ DE LLOBREGAT | 02.08.2006 | 40095 de Cornellà | 2794108 DF2729D 0001 FI |
| Locales comerciales | Rambla Celler 83-85 SANT CUGAT DEL VALLÉS | 02.08.2006 | 30.559 | 4018826 DF2941G 0043 WH |
| Locales comerciales | Doctor Reig 44 VILA-DECANS | 09.11.2006 | 31.495 | 7648119 DF1774H 0002 TF |
| Locales comerciales | Montecarlo 20-24 PINEDA DEL MAR | 02.08.2006 | 22.033 | 2479304 DG7027N 0020 QW |
| Locales comerciales | Juan Carlos I 14 BADAJOZ | 23.12.2006 | 59358 SEC 2 | 6154607 PD7065C 0100 PZ |
| Locales comerciales | Juan Carlos I 14 BADAJOZ | 23.12.2006 | 59356 SEC 2 | 6154607 PD7065C 0095 YJ |
| Locales comerciales | Juan Carlos I 14 BADAJOZ | 23.12.2006 | 59354 SEC 2 | 6154607 PD7065C 0090 QS |
| Locales comerciales | La Habana 41 ORENSE | 23.12.2006 | 34.685 | 3787015 NC9638N 0024 PF |
| Locales comerciales | San Torcuato 12 ZAMORA | 23.12.2006 | 48.642 | 1187014 TL7918N 0001 YZ |
| Locales comerciales | Gran Vía 43 SA LAMA NCA | 23.12.2006 | 38.170 | 6285804 TL7368E 0134 KE |
| Locales comerciales | Pza Mayor Principal 6 e Pt 00 R 2 PALENCIA | 23.12.2006 | 31.020 | 3123808 UM7532S 0002 GD |
| Nave industrial | Torneros 64 Parcela 34(PI. Los Angeles) GETAFE | 29.04.2010 | 16.591 | 1123446 VK4612N 0001 XJ |
| Nave industrial | Calle Encofradores 4(P.I. Mchedano)Finca IN-1-8 S-10 YUNQUERA DE HENARES | 21.12.2007 | 8.556 | 5240408 VL8154S 0001 WZ |
| Nave industrial | MERCA MADRID VALLECAS | 10.04.2007 | 12.477 | 3576601 VK4637F 0001 OG |

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019**

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los Administradores de la sociedad VITRUVIO Real Estate SOCIMI, S.A. formulan los presentes Estados Financieros Intermedios correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 con fecha 24 de octubre de 2019, y que se componen de las hojas adjuntas número 1 a 60.

Madrid, a 24 de octubre de 2019



D. Joaquín López-Chicheri



D. Pablo Uriarte

D. Jesús Martínez-Cabrera



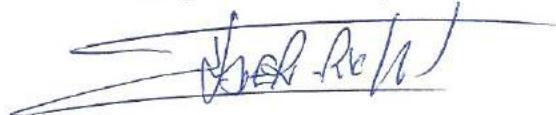
D. Pablo de la Iglesia
En representación de la entidad
Jopa Family Office, S.L.

D. José Ignacio Iglesias
En representación de Entidad de
Previsión Social Voluntaria Araba
Eta Gasteiz Aurrezki Kutxa II

D. Sergio Olivares



D. Ignacio Uriarte



D. Juan Acero-Riesgo



D. Sergio Álvarez



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