

Madrid, 13 de abril de 2020

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 auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019.
- Cuentas Anuales Individuales correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019 e Informe de Gestión.
- Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La Sociedad informa que ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente considerándolos apropiados, por lo que no han sufrido cambios respecto del documento que se publicó el día 30 de abril de 2019.

La documentación anterior también se encuentra disponible en la web de la sociedad (www.vitruviosocimi.com)

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 Auditoría
emitido por un Auditor Independiente

Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.** (la Entidad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Entidad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

El activo del balance de la Entidad al 31 de diciembre de 2019 presenta saldos por activos inmobiliarios clasificados en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del activo no corriente por importe de 135.589 miles de euros. Tal y como se indica en las Notas 2.2 y 6 de las cuentas anuales adjuntas, la Entidad lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios utilizando el trabajo de tasadores externos independientes para determinar al cierre de cada ejercicio el importe recuperable de dichos activos inmobiliarios, bien mediante la estimación de su valor razonable o bien mediante la estimación de su valor en uso. Considerando que las cifras de los activos inmobiliarios representan, aproximadamente, el 84,8% del total activo de la Entidad a dicha fecha, hemos considerado la valoración de estos activos como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

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

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

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

La Entidad entró a formar parte del Régimen Fiscal SOCIMI el 15 de julio de 2014, con efecto retroactivo al 1 de enero de 2014. Por tanto, durante el ejercicio 2019 la Entidad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas que requieren la aplicación de juicios y estimaciones significativos por parte de la Dirección, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos. Hemos considerado el cumplimiento de este régimen como un aspecto relevante de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los accionistas.

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

Por último, hemos revisado que en las Notas 1.2, 13 y 22 de la memoria adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera y fiscal aplicables.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Entidad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

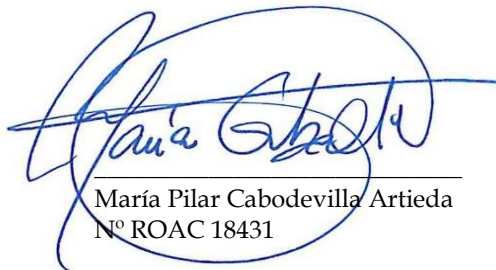
Nos comunicamos con los Administradores de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso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

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

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

Madrid, 8 de abril de 2020

MAZARS AUDITORES, S.L.P.
ROAC N° S1189



María Pilar Cabodevilla Artieda
N° ROAC 18431



VITRUVIO SOCIMI
REAL ESTATE

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019



BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2019	31/12/2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE		151.769.628,35	105.401.510,47
I. Inmovilizado intangible	5	3.337.376,91	3.701.937,71
1. Concesiones		2.456.841,60	2.693.986,64
4. Fondo de comercio		880.535,31	1.007.951,07
III. Inversiones inmobiliarias	6	135.589.310,61	94.973.318,13
1. Terrenos		89.272.520,58	56.620.598,17
2. Construcciones		46.302.894,07	38.352.719,96
3. Inversiones inmobiliarias en curso		13.895,96	-
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7	6.007.000,00	-
1. Instrumentos de patrimonio		6.007.000,00	-
V. Inversiones financieras a largo plazo	7	6.835.940,83	6.726.254,63
2. Créditos a empresas I/p		3.421.029,90	4.134.531,10
5. Otros activos financieros		3.414.910,93	2.591.723,53
B) ACTIVO CORRIENTE		8.092.299,39	6.253.812,14
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	896.442,03	792.330,34
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		190.857,50	37.963,43
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	15	114,84	114,84
3. Deudores varios		16.343,87	19.115,69
5. Activos por impuesto corriente	13	34.536,05	-
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	654.589,77	735.136,38
V. Inversiones financieras a corto plazo	7	4.280.419,29	835.636,72
1. Instrumentos de patrimonio		125.129,21	-
2. Créditos a terceros I/p		4.150.751,14	833.056,79
5. Otros activos financieros		4.538,94	2.579,93
VI. Periodificaciones		16.850,53	21.024,25
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	2.898.587,54	4.604.820,83
1. Tesorería		2.898.587,54	4.604.820,83
TOTAL ACTIVO (A + B)		159.861.927,74	111.655.322,61

PASIVO	Notas	31/12/2019	31/12/2018
A) PATRIMONIO NETO		97.926.286,24	71.988.609,73
A-1) Fondos propios	9	97.725.355,76	71.273.859,11
I. Capital		75.219.900,00	57.396.840,00
1. Capital escriturado		75.219.900,00	57.396.840,00
II. Prima de emisión		20.962.501,76	12.942.124,76
III. Reservas		288.725,55	165.277,35
1. Legal y estatutarias		416.392,56	223.891,37
2. Otras reservas		(127.667,01)	(58.614,02)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(420.576,24)	(268.063,44)
VII. Resultado del ejercicio	3	2.691.056,90	1.925.011,94
VII. (Dividendo a cuenta)	3	(1.016.252,21)	(887.331,50)
A-2) Ajustes por cambios de valor	10	(692.987,84)	(377.816,18)
II. Operaciones de cobertura		(692.987,84)	(377.816,18)
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	11	893.918,32	1.092.566,80
B) PASIVO NO CORRIENTE		55.409.308,80	37.841.440,50
II. Deudas a largo plazo	12	53.583.047,31	35.930.313,36
2. Deudas con entidades de crédito		51.148.892,45	34.549.923,98
4. Derivados	10	638.810,13	366.747,70
5. Otros pasivos financieros		1.795.344,73	1.013.641,68
IV. Pasivos por impuesto diferido	13	1.826.261,49	1.911.127,14
C) PASIVO CORRIENTE		6.526.332,70	1.825.272,38
II. Provisiones a corto plazo		30.908,35	-
III. Deudas a corto plazo	12	5.465.798,09	1.036.746,94
2. Deudas con entidades de crédito		5.266.353,60	873.011,84
4. Derivados	10	54.177,71	11.068,48
5. Otros pasivos financieros		145.266,78	152.666,62
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12	1.027.376,26	719.675,44
1. Proveedores		80.672,68	115.827,83
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	15	414.218,09	386.612,97
3. Acreedores varios		54.361,41	41.489,16
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		-	202,53
5. Pasivos por impuestos corrientes	13	-	79.654,54
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	370.204,81	73.600,49
7. Anticipos de clientes		107.919,27	22.287,92
VI. Periodificaciones		2.250,00	68.850,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		159.861.927,74	111.655.322,61

[Handwritten signatures and initials]



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

(Expresado en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	2.019	2.018
1. Importe neto de la cifra de negocios	14	7.837.652,65	5.843.653,22
a) Arrendamiento de inmuebles		7.837.652,65	5.843.653,22
5. Otros ingresos de explotación	11	406.570,48	47.067,62
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		207.922,00	30.513,58
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	11	198.648,48	16.554,04
6. Gastos de personal		(182.529,16)	(105.685,34)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(144.313,93)	(81.952,48)
b) Cargas sociales	14	(38.215,23)	(23.732,86)
7. Otros gastos de explotación		(3.128.483,76)	(2.353.986,89)
a) Servicios exteriores	14	(2.417.934,21)	(1.804.120,04)
b) Tributos		(646.741,99)	(464.483,89)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	7	(36.648,31)	(55.336,40)
d) Otros gastos de gestión corriente		(27.159,25)	(30.046,56)
8. Amortización del inmovilizado	5 y 6	(1.390.296,55)	(1.239.198,13)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(72.968,22)	289.562,08
a) Deterioros y pérdidas	5 y 6	(370.591,78)	(162.750,04)
b) Resultados por enajenaciones y otras	6	297.623,56	452.312,12
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	20	108.575,86	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.578.521,30	2.481.412,56
14. Ingresos financieros		44.157,53	19.301,96
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		44.157,53	19.301,96
b2) De terceros	7 y 11	44.157,53	19.301,96
15. Gastos financieros	10 y 12	(1.016.487,58)	(793.326,80)
b) Por deudas con terceros		(1.016.487,58)	(793.326,80)
RESULTADO FINANCIERO	14	(972.330,05)	(774.024,84)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.606.191,25	1.707.387,72
20. Impuestos sobre beneficios	13	84.865,65	217.624,22
RESULTADO DEL EJERCICIO		2.691.056,90	1.925.011,94



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

(Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Notas	2.019	2.018
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	2.691.056,90	1.925.011,94
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
II. Por coberturas de flujos de efectivo	10	(559.105,97)	(360.803,45)
III. Subvenciones, donaciones y legados	11	-	1.109.120,84
B) Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(559.105,97)	748.317,39
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VII. Por coberturas de flujos de efectivo	10	243.934,31	265.292,45
VIII. Subvenciones, donaciones y legados	11	(198.648,48)	(16.554,04)
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		45.285,83	248.738,41
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	3	2.177.236,76	2.922.067,74

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2017	49.066.840,00	9.693.424,76	114.629,96	(250.667,78)	1.126.932,21	(839.209,05)	(282.305,18)	-	58.679.644,92
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2018	49.066.840,00	9.693.424,76	114.629,96	(250.667,78)	1.126.932,21	(839.209,05)	(282.305,18)	-	58.679.644,92
I. Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto	-	-	-	-	578.458,67	-	(54.975,87)	-	523.482,80
II. Operaciones con socios o propietarios	8.330.000,00	3.248.700,00	(67.941,07)	(8.649,75)	(1.014.238,99)	523.595,90	-	-	11.011.466,09
1. Aumentos de capital	8.330.000,00	3.248.700,00	(75.915,91)	-	-	-	-	-	11.502.784,09
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(1.014.238,99)	523.595,90	-	-	(490.643,09)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	7.974,84	(8.649,75)	-	-	-	-	(674,91)
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	112.693,22	-	(112.693,22)	-	-	-	-
C. SALDO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	57.396.840,00	12.942.124,76	165.277,35	(268.063,44)	1.925.011,94	(887.331,50)	(377.816,18)	1.092.566,80	71.988.609,73
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2019	57.396.840,00	12.942.124,76	165.277,35	(268.063,44)	1.925.011,94	(887.331,50)	(377.816,18)	1.092.566,80	71.988.609,73
I. Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto	-	-	-	-	2.691.056,90	-	(315.171,66)	(198.648,48)	2.177.236,76
II. Operaciones con socios o propietarios	17.823.050,00	8.020.377,00	(127.667,01)	(152.512,80)	(1.673.896,73)	(128.920,71)	-	-	23.760.439,75
1. Aumentos de capital	17.823.050,00	8.020.377,00	(139.810,41)	-	-	-	-	-	25.703.626,59
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(1.673.896,73)	(128.920,71)	-	-	(1.802.817,44)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	12.143,40	(152.512,80)	-	-	-	-	(140.369,40)
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	251.115,21	-	(251.115,21)	-	-	-	-
E. SALDO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	75.219.890,00	20.962.501,76	288.725,55	(420.576,24)	2.691.056,90	(1.016.252,21)	(692.987,84)	893.918,32	97.926.286,24

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

(Expresado en Euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Notas	2.019	2.018
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		2.606.191,25	1.707.387,72
2. Ajustes del resultado.		2.135.777,14	1.762.443,25
a) Amortización del inmovilizado (+).	5 y 6	1.390.296,55	1.239.198,13
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	6 y 7	407.240,09	218.086,44
c) Variación de provisiones (+/-).		(29.241,65)	-
d) Imputación de subvenciones (-)	11	(198.648,48)	(16.554,04)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).	6	(297.623,56)	(452.312,12)
g) Ingresos financieros (-).	7 y 11	(44.157,53)	(19.301,96)
h) Gastos financieros (+).	10 y 12	1.016.487,58	793.326,80
k) Otros ingresos y gastos (-/+).	20	(108.575,86)	-
3. Cambios en el capital corriente. Diferencia N - N-1		127.048,06	(432.321,07)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		6.749,35	(294.379,64)
c) Otros activos corrientes (+/-).		4.173,72	8.875,53
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		116.124,99	(146.816,96)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(1.004.008,42)	(734.035,27)
a) Pagos de intereses (-).	10 y 12	(924.353,88)	(693.594,55)
c) Cobros de intereses (+).	7 y 11	-	5.140,22
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+).	13	(79.654,54)	(45.580,94)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		3.865.008,03	2.303.474,63
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		(27.244.947,70)	(5.498.298,37)
a) Empresas del grupo y asociadas	7	(26.851.330,14)	-
d) Inversiones inmobiliarias.	6	(250.693,52)	(4.114.129,60)
e) Otros activos financieros.	7	(142.924,04)	(1.384.168,77)
7. Cobros por desinversiones (+).		3.068.402,05	3.088.268,16
d) Inversiones inmobiliarias.	6	16.597,25	3.009.000,00
e) Otros activos financieros.	7	664.120,80	79.268,16
h) Fusión	20	2.387.684,00	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(24.176.545,65)	(2.410.030,21)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.	9	14.314.389,19	11.499.258,51
a) Emisión de instrumentos de patrimonio.		14.454.758,59	11.502.784,09
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio.		(328.343,38)	(138.318,30)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio.		187.973,98	134.792,72
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		6.093.732,58	(7.003.238,60)
a) Emisión		7.720.799,18	300.495,94
2. Deudas con entidades de crédito (+).	12	7.620.488,40	-
4. Otras Deudas(+).	12	100.310,78	300.495,94
b) Devolución y amortización de		(1.627.066,60)	(7.303.734,54)
2. Deudas con entidades de crédito (-).	12	(1.611.285,33)	(7.164.176,69)
4. Otras deudas (-).	12	(15.781,27)	(139.557,85)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		(1.802.817,44)	(1.062.361,44)
a) Dividendos (-).	3	(1.802.817,44)	(1.062.361,44)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		18.605.304,33	3.433.658,47
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/-D)		(1.706.233,29)	3.327.102,89
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8	4.604.820,83	1.277.717,94
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	8	2.898.587,54	4.604.820,83

AFB

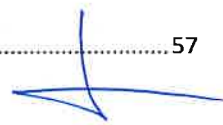


ÍNDICE

1. Actividad de la empresa	3
1.1. <i>Presentación de la Sociedad</i>	3
1.2. <i>Régimen SOCIMI</i>	4
1.3. <i>Operaciones societarias</i>	6
2. Bases de presentación de las cuentas anuales	7
2.1. <i>Imagen fiel</i>	7
2.2. <i>Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre</i>	7
2.3. <i>Comparación de la información</i>	9
2.4. <i>Cambios de criterios contables</i>	9
3. Aplicación de resultados	9
4. Normas de registro y valoración	10
4.1. <i>Inmovilizado intangible</i>	10
4.2. <i>Inversiones inmobiliarias</i>	12
4.3. <i>Instrumentos financieros</i>	13
4.4. <i>Instrumentos financieros derivados y coberturas contables</i>	18
4.5. <i>Impuestos sobre beneficios</i>	20
4.6. <i>Ingresos y gastos</i>	21
4.7. <i>Provisiones y contingencias</i>	22
4.8. <i>Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal</i>	23
4.9. <i>Subvenciones, donaciones y legados recibidos</i>	23
4.10. <i>Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas</i>	23
4.11. <i>Combinaciones de negocios</i>	24
4.12. <i>Clasificación de saldos entre corriente y no corriente</i>	25
4.13. <i>Información medioambiental</i>	26
4.14. <i>Estado de flujos de efectivo</i>	26
4.15. <i>Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros</i>	26
5. Inmovilizado intangible	28



6. Inversiones inmobiliarias	30
7. Activos financieros.....	32
8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	37
9. Fondos propios	38
10. Ajustes por cambio de valor.....	41
11. Subvenciones, donaciones y legados	41
12. Pasivos financieros.	42
13. Situación fiscal	45
14. Ingresos y Gastos.....	50
15. Operaciones con partes vinculadas.	51
16. Otra información	54
17. Información sobre medio ambiente	55
18. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio	55
19. Información segmentada.....	55
20. Fusión ocurrida en el ejercicio 2019.....	55
21. Hechos posteriores	57
22. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009	57



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, a signature with 'AFB' below it, and several other initials and marks.



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 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 1ª.

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

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

Con fecha 12 de marzo de 2018 la Entidad ha trasladado 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 sometidas a un régimen similar de distribución de beneficios.*
- c) *Tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de*



naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen de distribución de beneficios y de inversión a que se refiere el artículo 3 de la ley de SOCIMI.

d) Tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de IIC.

e) La realización de actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por ciento de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.

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

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

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

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



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

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

En la presente memoria de las cuentas anuales, se ha añadido la Nota 22, denominada "Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009" ya que la Sociedad ha optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, según figura en escritura de fecha 15 de julio de 2014 donde se cambió la denominación, el objeto social y los estatutos para adaptarse a las exigencias de esta Ley.

1.3. Operaciones societarias.

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

Con fecha 18 de diciembre de 2019 se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid la fusión por absorción de la sociedad ÚNICA Real Estate SOCIMI, S.A., como sociedad absorbida, siendo VITRUVIO Real Estate SOCIMI, S.A. la sociedad absorbente. Dicha fusión fue aprobada por la Junta de Accionistas con fecha 15 de octubre de 2019.

Como consecuencia de la fusión, ÚNICA Real Estate SOCIMI, S.A. se extingue y es absorbida por VITRUVIO Real Estate SOCIMI, S.A. que adquiere en bloque a título de sucesión universal, la totalidad del patrimonio de la sociedad absorbida de conformidad con los balances de referencia para la fusión cerrados al día 30 de junio de 2019, quedando la sociedad absorbente plenamente subrogada en cuantos derechos y obligaciones procedan de la absorbida sin reserva, excepción ni limitación conforme a la Ley. Todo ello según resulta del acuerdo de fusión y de lo previsto en los artículos 30 y siguientes de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles. La fusión tiene efectos contables desde el 30 de junio de 2019.



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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. Imagen fiel.

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

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

Las cuentas anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Las cuentas anuales del ejercicio anterior fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria el 4 de junio de 2019.

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

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

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

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

Estas estimaciones e hipótesis están basadas en la mejor información disponible en la fecha de formulación de las cuentas anuales, sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del



ejercicio y se revisan periódicamente. Sin embargo, es posible que, bien estas revisiones periódicas, bien acontecimientos futuros obliguen a modificar las estimaciones en próximos ejercicios. En ese caso, los efectos de los cambios de las estimaciones se registrarían de forma prospectiva en la cuenta de pérdidas y ganancias de ese ejercicio y de periodos sucesivos conforme a lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 22ª "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables".

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

2.3. Comparación de la información.

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

2.4. Cambios de criterios contables.

Durante el ejercicio 2019 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

3. Aplicación de resultados

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

	<u>Euros</u>
<u>Base de Reparto</u>	
Beneficio del ejercicio	2.691.056,90
	2.691.056,90
<u>Aplicación</u>	
A reserva legal	269.105,69
A reservas voluntarias	127.667,01
A dividendos	2.294.284,20
	2.691.056,90

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:

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



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

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

Por último, el 5 de febrero de 2020 el Consejo de Administración aprobó el reparto de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 0,07 euros brutos por acción, siendo el importe total distribuido de 526.539 euros. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales este dividendo se encontraba totalmente satisfecho.

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

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

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

4. Normas de registro y valoración

4.1. Inmovilizado intangible.

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico. Sólo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede



estimarse de manera fiable y de los que la Sociedad estima probable obtener en el futuro beneficios o rendimientos económicos.

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

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

Concesiones administrativas

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

Fondo de Comercio

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

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

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

El fondo de comercio se amortiza en 10 años. Adicionalmente, se revisa anualmente para analizar las posibles pérdidas por deterioro de valor, registrándose en el balance a su valor de coste menos la amortización y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

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



4.2. Inversiones inmobiliarias.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

4.3. Instrumentos financieros.

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

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes;
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;

- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
- Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo; y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

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

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

4.3.1. Activos financieros

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 indiciario de una previsible pérdida de su valor.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

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

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

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



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

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros-

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

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, 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 de situación 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 de situación 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 de situación si son positivas y en el epígrafe "Deudas – Derivados" del pasivo del balance de situación 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 de situación. 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 nominal 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 recuperables o pagaderos en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

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

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no sea una combinación de negocios y que no afecte 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 las presentes cuentas anuales, los Administradores de la Sociedad diferencian entre:

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

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



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

No existen pasivos contingentes conocidos.

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

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

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

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

4.9. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.

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

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

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

4.10. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable.



La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

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

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

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

4.11. Combinaciones de negocios.

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición. El coste de una combinación de negocios se calcula según el valor razonable de los activos entregados, los instrumentos patrimoniales emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha del intercambio más el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de



eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, que deberá registrarse como un activo, un pasivo o como patrimonio neto de acuerdo con su naturaleza, salvo que la contraprestación diera lugar al reconocimiento de un activo contingente que motivase el registro de un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. El proceso de valoración necesario para aplicar el método de adquisición se completa dentro del período de un año desde la fecha de la adquisición.

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

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

4.12. Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

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

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



4.13. Información medioambiental.

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

4.14. Estado de flujos de efectivo.

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

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

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

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

4.15.1 Riesgo de crédito

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

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

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

	31.12.19	31.12.18
Inversiones financieras a largo plazo	6.835.940,83	6.726.254,63
Inversiones financieras a corto plazo	4.155.290,08	835.636,72
Créditos con administraciones públicas	654.589,77	735.136,38
Deudores comerciales	190.857,50	37.963,43
Otros deudores	16.343,87	19.115,69
Cientes, empresas del grupo y asociadas	114,84	114,84
Total	11.853.136,89	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 31 de diciembre 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 y el crédito por la venta del inmueble situado en Javier Ferrero en el ejercicio 2019. Adicionalmente se incluyen las fianzas de arrendamiento entregadas a la comunidad autónoma correspondiente cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

4.15.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

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

Riesgo de inflación

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

4.15.3 Riesgo de liquidez

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



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

La Sociedad tiene limitado estatutariamente el nivel de endeudamiento financiero neto a un 33% de la suma de los valores de tasación de los inmuebles en cartera de la Sociedad, pudiendo superarlo hasta el 40%, siempre que concurran causas excepcionales o coyunturas de oportunidad que justifiquen dicha medida, pero por un plazo máximo de un año salvo autorización expresa de la Junta General de Accionistas. Este nivel de endeudamiento neto de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 es del 28,4% tras la operación de fusión con ÚNICA Real Estate SOCIMI, S.A. (27% a 31 de diciembre de 2018).

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

4.15.4 Riesgo fiscal

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

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

5. Inmovilizado intangible

La composición y los movimientos habidos durante el ejercicio 2019 y 2018 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto han sido los siguientes:

Handwritten signatures and initials in blue and green ink at the bottom of the page.

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

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

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

Correcciones valorativas por deterioro

En base al valor obtenido en las tasaciones realizadas por experto independiente, la Entidad ha registrado deterioro de valor de la concesión administrativa por importe de 31.241 euros (no había



deterioro registrado en 2018), registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Deterioros y pérdidas".

6. Inversiones inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos durante el ejercicio 2019 y 2018 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto han sido los siguientes:

	31.12.18	Altas / Dotación	Fusión	Bajas / Reversión	31.12.19
Coste					
Terrenos	56.620.598,17	65.833,33	35.020.342,60	(2.434.253,52)	89.272.520,58
Construcciones	40.417.748,68	163.564,39	9.855.657,42	(733.891,78)	49.703.078,71
Inversiones inmobiliarias en curso	-	13.895,96	-	-	13.895,96
Total	97.038.346,85	243.293,68	44.876.000,02	(3.168.145,30)	138.989.495,25
Amortización Acumulada					
Construcciones	(1.902.278,68)	(1.056.976,75)	-	61.171,61	(2.898.083,82)
Total	(1.902.278,68)	(1.056.976,75)	-	61.171,61	(2.898.083,82)
Deterioro	(162.750,04)	(339.350,78)	-	-	(502.100,82)
Valor neto	94.973.318,13				135.589.310,61

	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 ejercicio 2019 corresponden principalmente a la fusión de ÚNICA Real Estate, lo que conlleva una adquisición de todos sus activos inmobiliarios por valor de 44,9 millones.

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

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 ejercicio 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 período 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 en el ejercicio 2018. 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 período de permanencia en el régimen SOCIMI de tres años, por lo que no ha requerido ningún tipo de regularización a efectos del impuesto sobre sociedades.

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

Por último, la venta de la vivienda en Ibiza en el ejercicio 2018 supuso un beneficio por importe de 411.011,81 euros, registrado también en el epígrafe indicado anteriormente. Este inmueble cumplió con el período de permanencia en el régimen SOCIMI de tres años, por lo que no ha requerido ningún tipo de regularización a efectos del impuesto sobre sociedades.

Determinadas inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas cuyos valores netos contables ascienden a 114.842.172,70 y 2.456.841,60 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 31 de diciembre de 2018 asciende al total de la deuda financiera (48.180.348,61 euros en 2019 y 31.040.664,66 euros en 2018).

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

Contratos de arrendamientos

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

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

Euros	31.12.19	31.12.18
Hasta un año	7.968.126,01	6.191.041,97
Entre uno y cinco años	29.970.393,32	16.704.849,01
Más de cinco años	21.683.471,92	9.174.462,31
Total	59.621.991,26	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 339.350,78 euros (162.750,04 euros en 2018), registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Deterioros y pérdidas". Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen deterioros adicionales en las diferentes inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 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	
		31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Categorías	Empresas asociadas	6.007.000,00	-	-	-	6.007.000,00	-
	Créditos y partidas a cobrar	-	-	3.421.029,90	4.134.531,10	3.421.029,90	4.134.531,10
	Otros activos financieros	-	-	3.414.910,93	2.591.723,53	3.414.910,93	2.591.723,53
	Total	6.007.000,00	-	6.835.940,83	6.726.254,63	12.842.940,83	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 y los saldos con administraciones públicas, clasificados por categorías, es la que se muestra a continuación:



Instrumentos financieros a corto plazo		Clases					
		Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
		31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Categorías	Activos disponibles para la venta	125.129,21	-	-	-	125.129,21	-
	Créditos y partidas a cobrar	-	-	4.362.606,29	892.830,68	4.362.606,29	892.830,68
	Total	125.129,21	-	4.362.606,29	892.830,68	4.487.735,50	892.830,68

Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 5 de diciembre de 2019, VITRUVIO atendió al canje de la fusión con ÚNICA mediante la entrega de acciones de nueva emisión según la relación de canje de 1,88710000 acciones de nueva emisión de VITRUVIO, de 10 euros de valor nominal, por cada acción de ÚNICA, sin compensación complementaria en dinero. La suscripción de las nuevas acciones de VITRUVIO ha estado



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

Con fecha 18 de diciembre de 2019 se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid la fusión por absorción de la sociedad ÚNICA, como sociedad absorbida, siendo VITRUVIO la sociedad absorbente.

Adquisición Fidelgés, S.L.:

VITRUVIO formalizó con fecha 30 de septiembre de 2019 la adquisición del 35% de las participaciones sociales de Fidelgés, S.L. (en adelante, "Fidelgés"). Fidelgés es una sociedad inmobiliaria, cuyo domicilio social se sitúa en Madrid, calle Duque de Rivas, número 4 y que posee un patrimonio inmobiliario predominantemente residencial en Madrid que se ha valorado en unos 21,7 millones de euros. Asimismo, Fidelgés cuenta con unos pasivos de aproximadamente 5 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 empresa. Completada la adquisición de la participación se propondrá la fusión de ambas sociedades mediante la absorción de Fidelgés por VITRUVIO. Los Consejos de Administración de ambas sociedades han formulado un proyecto común de fusión que se depositará en el Registro Mercantil de Madrid y que será sometido a las Juntas Generales de las respectivas sociedades en el ejercicio 2020.

Los datos principales de Fidelgés a 31 de diciembre de 2019 son:

En euros	Capital	Reservas	Resultado	Resultado de explotación	Total patrimonio neto
Fidelgés, S.L. (*)	2.302.623,32	266.817,71	(1.046.532,70)	(913.080,19)	1.522.908,33

(*) Información financiera a 31.12.2019 no auditada.

Créditos, derivados y otros

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

	31.12.19	31.12.18
Inversiones a largo plazo		
Activo financiero Parla	2.534.141,34	3.140.610,71
Derecho cobro Ministerio de Fomento (Nota 12)	886.888,56	993.920,39
Fondo de reserva préstamo Santander (Nota 12)	2.072.652,49	1.906.721,29
Depósitos y fianzas	1.342.258,44	685.002,24
Total	6.835.940,83	6.726.254,63
Inversiones a corto plazo		
Cientes y deudores	207.316,21	57.193,96
Activo financiero Parla	656.335,20	726.640,85
Derecho cobro Ministerio de Fomento (Nota 12)	106.415,94	106.415,94
Otros activos financieros	3.392.538,94	2.579,93
Total	4.362.606,29	892.830,68

Activo financiero Parla

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

El activo financiero de Parla genera un tipo de interés efectivo resultado de actualizar las rentas futuras a cobrar del IVIMA al valor de adquisición del activo que ascendió a 3.865.880,88 euros. Los intereses devengados por este activo financiero el 31 de diciembre de 2019 han ascendido a 13.500,35 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	Ing finan	Bajas	Traspasos	31.12.19
Inversiones a L/P						
Activo financiero Parla	3.140.610,71	-	13.500,35	-	(606.469,37)	2.547.641,69
Derecho cobro Ministerio de Fomento	993.920,39	-	-	-	(107.031,83)	886.888,56
Fondo de reserva préstamo Santander	1.906.721,29	165.931,20	-	-	-	2.072.652,49
Inversiones a C/P						
Activo financiero Parla	726.640,85	-	-	(676.775,02)	606.469,37	656.335,20
Derecho cobro Ministerio de Fomento	106.415,94	-	-	(107.031,83)	107.031,83	106.415,94
Total	6.874.309,18	165.931,20	13.500,35	(783.806,85)	-	6.269.933,88

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

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

	Depósitos y fianzas	Otros activos financieros	Total a 31.12.2018
Hasta 1 año	-	892.830,68	892.830,68
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	6.934.083,07	7.619.085,31

Cientes 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	2.019	2.018
Saldo inicial	63.883,14	8.546,74
Dotación (Nota 14)	36.648,31	55.336,40
Fusión	17.911,14	-
Saldo final	118.442,59	63.883,14

Con el asiento de fusión por absorción de ÚNICA se registraron clientes totalmente deteriorados por importe de 17.911,14 euros y al cierre del ejercicio siguen vigentes. Los deterioros de clientes reconocidos en el ejercicio 2019 y 2018 han ascendido 36.648,31 y 55.336,40 euros, respectivamente, y se han registrado en el epígrafe "Otros gastos de explotación - Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

La composición al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente:

	31.12.19	31.12.18
Efectivo en caja	623,21	145,60
Cuentas corrientes a la vista	2.897.964,33	4.604.675,23
Total	2.898.587,54	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 ha constituido un depósito de 225.000 euros que está pignorado a favor de ABANCA en garantía de obligaciones asumidas que quedará liberado al tiempo de cumplirse ciertos covenants que la Sociedad espera cumplir en el ejercicio 2020.

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 75.219.900,00 euros y compuesto por 7.521.990 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 nuevas 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 nuevas 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.

Por último, con fecha 5 de diciembre de 2019, en base al acuerdo adoptado por la Junta General de Extraordinaria de Accionistas celebrada el 15 de octubre, se ha realizado una ampliación de capital



por un importe de 2.368.680 euros, mediante la emisión de 236.868 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal, de la misma clase que las preexistentes, y una prima de emisión de 1.065.906 euros. VITRUVIO ha atendido el canje de la fusión con ÚNICA mediante la entrega de acciones de nueva emisión según la relación de canje de 1,88710000 acciones de nueva emisión de VITRUVIO. La suscripción de estas nuevas acciones de VITRUVIO ha estado reservada en su totalidad a los accionistas de ÚNICA y, en consecuencia, no ha existido derecho de suscripción preferente para los actuales accionistas de VITRUVIO. Esta ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 18 de diciembre de 2019 y las nuevas acciones fueron incorporadas a negociación en el MAB con efectos a partir del 23 de diciembre de 2019.

A fecha de 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene 416 accionistas (296 accionistas al cierre del ejercicio 2018).

Como consecuencia de la incorporación de nuevos accionistas a la Sociedad a raíz de la fusión por absorción de ÚNICA y demás ampliaciones de capital descritas, solo hay un accionista que supera el 5%, Onchena, S.L.U. con el 5,23% del accionariado.

Al 31 de diciembre de 2019 los Administradores cuyo porcentaje de participación es igual o superior al 1% son los siguientes:

Nombre y apellido	% Part. Capital	Nº acciones
Jesús Martínez-Cabrera Peláez	1,33%	100.000
ESPV Araba eta Gasteiz Aurrezki Kutxa II	2,02%	152.111
Torrealba y Bezares, S.L.	3,47%	261.355
Total	6,82%	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 31 de diciembre de 2019 y 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 periodos 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	31.12.19
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	(139.810,41)	12.148,40	(127.667,01)
Total	114.629,96	112.693,22	(75.915,91)	13.870,08	165.277,35	251.115,21	(139.810,41)	12.148,40	288.725,55



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 2019 y 2018 en este epígrafe del balance de situación adjunto han sido los siguientes:

	31.12.17	Altas	31.12.18	Altas	31.12.19
Prima de emisión	9.693.424,76	3.248.700,00	12.942.124,76	8.020.377,00	20.962.501,76

La prima de emisión es de libre disposición.

Acciones propias

Los movimientos habidos durante los periodos 2019 y 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	23.230	328.343,38	14,134	0,32%
Enajenaciones	(13.047)	(175.830,58)	13,477	-0,18%
A 31 de diciembre de 2019	31.159	420.576,24	13,498	0,41%

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 2019 y 2018 obtenidos en las transacciones de acciones propias por la Sociedad ascendieron a un beneficio de 12.143,40 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	31.12.19
Derivado (permuta tipo de interés)	(377.816,18)	(559.105,97)	243.934,31	(692.987,84)

	31.12.17	Altas	Transferencia a resultados	31.12.18
Derivado (permuta tipo de interés)	(282.305,18)	(360.803,45)	265.292,45	(377.816,18)

El valor de los derivados dados de alta por la fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. y por la refinanciación alcanzada durante el ejercicio 2017 (Nota 12) están registrados a su valor razonable a 31 de diciembre de 2019 y 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	Transferencia a resultados	31.12.19
Subvención (Ministerio Fomento)	1.092.566,80	(198.648,48)	893.918,32

	31.12.17	Altas	Transferencia a resultados	31.12.18
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 corresponde con el 40% del principal a pagar en las cuotas del préstamo con el Banco Santander. En el ejercicio 2019 el ingreso por subvención ha ascendido a 198.648,48 euro (16.554,04 euros en 2018), registrado en el epígrafe "Otros ingresos de explotación – Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio". El ingreso por subvención se irá imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias hasta el vencimiento de la renta del IVIMA. Adicionalmente, los intereses subvencionados por el Ministerio de Fomento han ascendido a 29.739,78 euros (2.561,80 euros en 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 de situación adjunto es la siguiente:

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

	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 en el ejercicio 2019 ascienden a 163.645,72 euros (165.510,57 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 en el ejercicio 2019 ascienden a 60.880,03 euros (66.544,87 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 en el ejercicio 2019 ascienden a 259.528,48 euros (280.935,94 euros en 2018). La garantía hipotecaria de este préstamo corresponde a varios inmuebles situados en Madrid, Vizcaya, Badajoz, Orense y Palencia.
- Préstamos procedentes de la fusión con ÚNICA (14,4 millones de euros): préstamos hipotecarios firmados con diversas entidades de crédito de reconocido prestigio (Caixa Bank, Laboral Kutxa, Sabadell y Bankinter), los cuales se concedieron desde el ejercicio 2015 y con vencimiento a partir del ejercicio 2030. Estos préstamos están garantizados con prácticamente la totalidad de los locales procedentes de la fusión con ÚNICA. Los tipos de interés que han devengado los préstamos anteriores en el segundo semestre de 2019 (desde la fecha de fusión a 30 de junio de 2019) han oscilado entre el 1,5% y 3,5%, habiéndose devengado en el segundo semestre de 2019 un importe por gasto por intereses de 169.786,24 euros.

Préstamo ligado al activo financiero Parla

En el ejercicio 2018 la Entidad adquirió a un tercero un derecho de superficie y la propiedad superficiaria derivada del mismo arrendado al IVIMA mediante una renta periódica actualizable anualmente por el IPC y con vencimiento en junio de 2024 (Nota 7). Este activo está gravado con un préstamo con el Banco Santander a un tipo de interés variable y con vencimiento en julio de 2033 (Nota 12), cuyo principal asumido por esta operación ascendió a 4.401.810,46 euros. Adicionalmente, dado que la renta periódica a cobrar del IVIMA vence en junio de 2024 y el préstamo con el Banco Santander vence en julio de 2033, de la cuota mensual pagada por el IVIMA a la



Entidad, el Banco de Santander retiene un importe parcial para dotar el fondo de reserva del préstamo, de tal forma que dicho fondo de reserva en el momento del vencimiento de la renta periódica del IVIMA en junio de 2024 tenga un saldo equivalente al principal del préstamo pendiente de pago al Banco Santander a dicha fecha. Este préstamo está garantizado con las rentas a cobrar del IVIMA y con el fondo de reserva acumulado.

Al cierre del ejercicio 2019 los intereses devengados y no vencidos de los diferentes préstamos ascienden a 30.733,33 euros (23.133,33 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
		31.12.2019	31.12.2018			31.12.2019	31.12.2018	
Bankinter	7.500.000,00	5.437.201,96	-	05/10/2024	Euribor 12 meses + 1,70%	29.587,32	11.538,27	Ayala 101
Santander	2.437.500,00	2.183.286,44	-	30/06/2023	0,53%	6.444,07	2.927,17	Nave Yunquera Henares
Total	9.937.500,00	7.620.488,40	-			36.031,39	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	Nocional	Valor razonable 31.12.19	Interés variable	Interés fijo	Elemento cubierto	Vencimiento
<u>Cobertura de flujos</u>						
Permuta	1.389.634,62	(5.414,61)	Euribor 3M	0,49%	Préstamos de Bankinter y Bankia y Póliza de crédito Bankinter Préstamo Abanca	10/06/2020
Permuta	5.324.250,50	(48.763,10)	Euribor 12M	0,86%		23/12/2020
Permuta	19.000.000,00	(638.810,33)	Euribor 12M	0,90%		01/12/2026
TOTAL	25.713.885,12	(692.988,04)				

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 31.12.2019
Hasta 1 año	5.536.701,22	145.266,78	5.681.968,00
Entre 1 y 2 años	3.365.513,26	385.436,90	3.750.950,16
Entre 2 y 3 años	3.407.264,76	54.094,22	3.461.358,98
Entre 3 y 4 años	5.632.960,14	112.214,00	5.745.174,14
Entre 4 y 5 años	8.929.953,51	73.602,00	9.003.555,51
Más de 5 años	29.542.853,17	1.169.997,61	30.712.850,78
Total	56.415.246,05	1.940.611,51	58.355.857,56

	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	31.12.19
Deudora			
Activo por impuesto corriente	-	34.536,05	34.536,05
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	654.589,77	654.589,77
Total	-	689.125,82	689.125,82
Acreedora			
Pasivos por impuesto diferido	1.826.261,49	-	1.826.261,49
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	244.360,36	244.360,36
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	95.489,89	95.489,89
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	30.354,56	30.354,56
Total	1.826.261,49	370.204,81	2.196.466,30



	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:

Al 31 de diciembre 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:

	2.019	2.018
Ingresos y gastos del ejercicio	2.691.056,90	1.925.011,94
Impuesto sobre sociedades	(84.865,65)	(217.624,22)
Ajustes reservas ampliación capital	(139.810,41)	(75.915,91)
Ajustes reservas operaciones con acciones propias	12.143,40	13.870,08
Diferencias permanentes	-	25,93
Diferencias temporarias		
Amort. dif. valoración inmuebles Brumana	339.462,60	674.939,95
Deterioro valor clientes	36.648,31	(8.546,74)
Base imponible (resultado fiscal)	2.854.635,15	2.311.761,03
Base imponible tributable al 0%	2.854.635,15	1.992.987,84
Base imponible tributable al 25%	-	318.773,19
Cuota líquida (0%)	-	-
Cuota líquida (25%)	-	79.693,30
Pagos a cuenta realizados	(34.536,05)	(38,76)
Importe a ingresar (Devolver)	(34.536,05)	79.654,54

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 ha supuesto 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:

	2.019	2.018
Cuota líquida	-	(79.693,30)
Variación impuestos diferidos	84.865,65	231.024,73
Cuota a devolver reclamación judicial	-	66.292,79
Beneficio (gasto) por impuesto sobre sociedades	84.865,65	217.624,22

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.

En el ejercicio 2018 se recibió la resolución de unas reclamaciones interpuestas ante el Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid contra las liquidaciones derivadas de actas de inspección giradas a la entidad Apartamentos Redondo, S.A. por el concepto Impuesto sobre



Sociedades de los ejercicios 2009 a 2013 y acuerdos sancionadores aparejados. La entidad Apartamentos Redondo, S.A. fue absorbida por Vitruvio en el ejercicio 2015, sucediéndola con carácter universal. Dichas resoluciones estimaban en parte la reclamación interpuesta ordenando por un lado la anulación de la sanción tributaria y por otro anulando las liquidaciones practicadas para ser sustituidas por otras de acuerdo con los fundamentos de la resolución.

El importe a devolver, en ejecución de dicha resolución, se ha estimado en los siguientes importes:

Ejercicios	Cuota a devolver	Intereses demora a 31.12.18	Total
Ejercicios 2009-2010	44.306,43	6.211,24	50.517,67
Ejercicios 2011-2013	21.986,36	6.579,82	28.566,18
Total	66.292,79	12.791,06	79.083,85

La Administración Tributaria ha procedido en el ejercicio 2019 a la devolución de las cantidades anteriores juntos con los intereses de demora calculados a la fecha del acuerdo.

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. En el siguiente cuadro se detallan los valores contables y fiscales considerados:

	31.12.2019	31.12.2018
Valor contable	12.701.711,81	12.813.403,52
Valor fiscal	(5.027.169,20)	(5.059.470,07)
Diferencia temporaria	7.674.542,61	7.753.933,45

La composición y movimiento de estos epígrafes del balance de situación adjunto en los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

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



	31.12.2017	Registrado en la cuenta de resultados		31.12.2018
		Adiciones	Retiros	
Pasivos por impuesto diferido				
Diferencia temporaria inmuebles Brumana	2.142.151,87	-	(231.024,73)	1.911.127,14
Total	2.142.151,87	-	(231.024,73)	1.911.127,14

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 2017 se incluyeron las menciones exigidas por el artículo 86 de la citada Ley.

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



14. Ingresos y Gastos

Importe neto de la cifra de negocio

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

INGRESOS	2.019	2.018
Arrendamiento de inmuebles	7.168.100,99	5.383.733,89
Refacturación de cargas	669.551,66	459.919,33
Totales	7.837.652,65	5.843.653,22

Debe considerarse que los datos presentados no son comparables debido al fuerte crecimiento de la cartera de inmuebles en arrendamiento que experimentó la Sociedad por la fusión por absorción de ÚNICA en junio de 2019 (los ingresos de 2019 únicamente recogen los ingresos por arrendamiento de los inmuebles de la sociedad absorbida del segundo semestre de dicho ejercicio, los cuales ascienden a 1.071.621,36 euros).

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

Cargas sociales

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

CARGAS SOCIALES	2.019	2.018
Seguridad social a cargo de la empresa	37.888,84	23.362,38
Otros gastos sociales	326,39	370,48
Totales	38.215,23	23.732,86

Servicios exteriores

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

SERVICIOS EXTERIORES	2.019	2.018
Arrendamientos	89.990,18	17.740,89
Mantenimiento y reparaciones	177.673,81	52.739,46
Servicios de profesionales independientes	1.487.568,12	1.193.855,00
Transportes	-	162,00
Prima de seguros	57.517,55	32.154,88
Servicios bancarios y similares	20.705,38	17.624,43
Publicidad y relaciones públicas	26.441,82	29.662,75
Suministros	190.665,18	192.540,97
Otros gastos	367.372,17	267.639,66
Totales	2.417.934,21	1.804.120,04



En el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" se recoge principalmente el coste de la gestión de los activos inmobiliarios, cuyo incremento significativo 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 ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

	2.019		2.018	
	De terceros	Total	De terceros	Total
Ingresos				
Intereses activos financieros	44.157,53	44.157,53	6.510,90	6.510,90
Intereses demora AET	-	-	12.791,06	12.791,06
Gastos				
Intereses de deudas	(1.016.487,58)	(1.016.487,58)	(793.326,80)	(793.326,80)
Total neto	(972.330,05)	(972.330,05)	(774.024,84)	(774.024,84)

15. Operaciones con partes vinculadas.

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

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

Pérsóna físíca o Entídad	Naturaleza de la vinculaci3n
360 CorA Inmobiliario, S.L. (antes AM7 PROYECTOS, S.L.)	Otras partes vinculadas
Administradores	Otras partes vinculadas

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

La informaci3n sobre saldos y transacciones por operaciones con partes vinculadas de la Sociedad se recoge en los siguientes cuadros:

Balance	31.12.19	31.12.18
Saldos con partes vinculadas	Otras partes vinculadas	Otras partes vinculadas
B) ACTIVO CORRIENTE		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	114,84	114,84
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	114,84	114,84
C) PASIVO CORRIENTE		
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(414.218,09)	(386.640,47)
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	(414.218,09)	(386.612,97)
7. Anticipos de clientes	-	(27,50)

Cuenta de pérdidas y ganancias	2.019	2.018
Operaciones con partes vinculadas	Otras partes vinculadas	Otras partes vinculadas
1. Importe neto de la cifra de negocios	33.515,45	35.206,65
a) Arrendamiento de inmuebles	33.515,45	35.206,65
7. Otros gastos de explotación	(834.158,74)	(729.470,00)
a) Servicios exteriores (Recepción de servicios)	(834.158,74)	(729.470,00)

Las operaciones relativas a los servicios exteriores se refieren a los honorarios devengados por 360 CorA Inmobiliario, S.L. (antes AM7 PROYECTOS, S.L.) en ejecución del contrato de Gestión de la Compañía aprobado por la Junta General. Esta compañía está vinculada a VITRUVIO, al ser varios administradores de aquella, miembros del Consejo de Administración de VITRUVIO. Las cuantías de honorarios devengados más el IVA correspondiente y no satisfechos, constituyen el saldo con proveedores empresas del grupo.

Las operaciones relativas a arrendamiento de inmuebles consisten en 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 ejercicios 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 ejercicio 2019 ha sido de 6.419 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 completará hasta 1.000 euros por consejo en el caso de que el NAV haya experimentado un incremento positivo respecto del ejercicio inmediatamente anterior. La cuantía total devengada en 2019 por este concepto ha ascendido a 19.500 euros (9.300 euros en 2018). Además se han abonado bonus por complemento del 2018 por importe de 9.000 euros. No existe otro personal de alta dirección que no sean los miembros del Consejo de Administración.

Otra información referente a los Administradores

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

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

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

Administrador	Sociedad	Particip	Actividad	Cargo
Joaquín López-Chicheri Morales	360 CorA Inmobiliario, S.L.	14,285%	Gest. Inmobiliaria	Admin. Solidario
Sergio Olivares Requena	360 CorA Inmobiliario, S.L.	14,285%	Gest. Inmobiliaria	Admin. Solidario
	Hispanotels Inversiones SOCIMI, S.A.	-	Adquisición y promoción	Consejero Independiente
	Compei, S.L.	-	Promoción Inm	Consejero
Pablo Uriarte Pérez-Moreiras	360 CorA Inmobiliario, S.L.	14,285%	Gest. Inmobiliaria	Admin. Solidario
Juan Acero Riesgo Terol	Acero Consultores, S.L.	50%	Promoción Inm	Consejero
	Zinco Asesoría, S.L.	5%	Promoción Inm.	Admin. Único
	Acero-Riesgo, S.L.	25%	Patrimonial	Admin. Único
Jesus Martínez-Cabrera Peláez	Carte, S.A.	20%	Inmobiliaria	Consejero
	Jess Liberty, S.L.	99%	Promoción y alquiler	Admin. Único
José Antonio Torrealba En representación de la entidad Torrealba y Bezares, S.L.	Inmuebles Moisés, S.L.	5%	Alquiler de inmuebles	Presidente
	Fontemayore, S.L.	20%	Alquiler de inmuebles	Admin. Único
	Inmuebles Paymar	-	Alquiler de inmuebles	Apoderado
	Parque In La Red	1,06%	Venta y alquiler	Consejero Delegado
	Promociones Naverrioja	5%	Venta alquiler naves	Consejero Delegado
Andrés Femia Bustillo	DA Lawyers	17,66%	Servicios legales	Director general

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

16. Otra información

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

	2.019	2.018
Trabajadores no cualificados	4,46	4,99
Total plantilla media (*)	4,46	4,99

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

La distribución por sexos de la plantilla al final de los ejercicios 2019 y 2018, así como de los Administradores, es la siguiente:

	31.12.2019			31.12.2018		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	10	-	10	10	-	10
Personal no cualificado	1	3	4	2	3	5
Total plantilla	11	3	14	12	3	15

Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

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

	2.019	2.018
Por servicios de auditoría	33.000,00	20.000,00
Por servicios relacionados con la auditoría	9.000,00	10.000,00
Otros servicios	7.500,00	-
Total	49.500,00	30.000,00

El importe indicado en el cuadro anterior por servicios de auditoría incluye la totalidad de los honorarios relativos a la auditoría de los ejercicios 2019 y 2018, con independencia del momento de su facturación. En el ejercicio 2019 se recoge adicionalmente la auditoría del balance a 30 junio de 2019 por importe de 7.000 euros.

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

17. Información sobre medio ambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

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

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

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

	2.019	2.018
Periodo medio de pago a proveedores	20	19
Ratio de operaciones pagadas	22	22
Ratio de operaciones pendientes de pago	10	4
	Euros	Euros
Total pagos realizados	2.903.584,24	2.242.331,38
Total pagos pendientes	523.342,01	501.225,86

19. Información segmentada

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

	2.019	2.018
Residencial	1.577.432,97	1.122.763,72
Oficinas	1.941.696,02	1.187.709,38
Locales comerciales	2.987.990,64	2.192.501,36
Industrial	1.330.533,02	1.340.678,76
Total	7.837.652,65	5.843.653,22

La cifra de negocios de los dos ejercicios no es directamente comparable debido a la fusión de ÚNICA en el segundo semestre del ejercicio 2019. La cifra de negocios correspondiente a los activos inmobiliarios provenientes de ÚNICA tras la fusión ha ascendido a 1.071.621,36 euros.

20. Fusión ocurrida en el ejercicio 2019

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



de 2019. Como consecuencia de la operación de fusión, el balance a 31 de diciembre de 2019 ya recoge el efecto de la incorporación de los activos y pasivos de la sociedad mencionada anteriormente.

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

ACTIVO	30/06/2019	PASIVO	30/06/2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE	39.680.779	A) PATRIMONIO NETO	26.496.773
II. Inmovilizado material	30.904	A-1) Fondos propios	26.496.773
III. Inversiones inmobiliarias	39.131.496	I. Capital	11.896.640
V. Inversiones financieras a largo plazo	518.379	II. Prima de emisión	14.521.039
		III. Reservas	179.431
		IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	(292.496)
		V. Resultado de ejercicios anteriores	(233.872)
		VII. Resultado del ejercicio	426.031
B) ACTIVO CORRIENTE	2.641.291	B) PASIVO NO CORRIENTE	14.599.091
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	128.478	I Provisiones a largo plazo	60.150
V. Inversiones financieras a corto plazo	125.129	II Deudas a largo plazo	14.538.941
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.387.684	C) PASIVO CORRIENTE	1.226.206
		III. Deudas a corto plazo	1.049.206
TOTAL ACTIVO (A + B)	42.322.070	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	177.000
		TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	42.322.070

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

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

Dado que el valor razonable de los activos netos en la fusión es superior al coste de adquisición de los mismos, la Sociedad ha registrado un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias por 108.575,86 euros, registrado en el epígrafe "Diferencia negativa en combinaciones de negocios".

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



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

21. Hechos posteriores

El Consejo de Administración en reunión celebrada el 5 de febrero de 2020 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 526.539 euros. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales dicho dividendo se encontraba totalmente satisfecho (Nota 3).

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 5 de febrero de 2020 ha aprobado la fusión de Fidelgés, S.L. en base al proyecto de fusión depositado en el Registro Mercantil.

En fecha 14 de marzo, el Gobierno ha decretado el estado de alarma y la adopción de medidas extraordinarias para hacer frente a la pandemia originada por el COVID-19. A la fecha de formulación de las cuentas, aún no se conoce el alcance de la crisis sanitaria, ni el Consejo ha podido analizar su posible impacto en la evolución de los negocios de la compañía, pero el comité de dirección y el consejo de administración están analizando las posibles consecuencias que se pueden derivar para Vitruvio con el fin de adoptar las medidas que eviten o minimicen el potencial efecto negativo y establecer, en su caso, las políticas adecuadas.

El día 18 de marzo se elevó a publico la escritura de fusión con Fidelgés, absorción que supone un nuevo incremento de capital efectivo de 10.059.223 euros (6.787.600 € de nominal).

Excepto por los asuntos descritos anteriormente, desde el cierre del ejercicio 2019 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de estas cuentas anuales, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en su redacción dada por la Ley 16/2012, la presente memoria de la Sociedad presenta la siguiente información en relación con el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 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 288.725,55 euros en su balance a 31 de diciembre 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	123.448,20
Total	288.725,55

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

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

Ejercicio del que proceden los resultados	Euros	Fecha de acuerdo de distribución	Tipo impositivo aplicado a las rentas de los que proceden
2.014	18.918,06	24.03.2015	0%
2.015	70.000,00	27.10.2015	0%
2.015	152.494,15	02.02.2016	0%
2.015	227.008,92	22.04.2016	0%
2.016	118.051,83	29.07.2016	0%
2.016	118.051,86	26.10.2016	0%
2.016	118.945,44	07.02.2017	0%
2.016	177.313,01	01.06.2017	0%
2.017	57.600,73	25.07.2017	0%
2.017	781.608,32	25.10.2017	0%
2.017	174.907,06	06.02.2018	0%
2.017	122,88	06.06.2018	0%
2.018	29.679,70	06.02.2018	0%
2.018	285.933,45	26.04.2018	0%
2.018	285.905,80	25.07.2018	0%
2.018	285.812,55	23.10.2018	0%
2.018	285.896,35	20.02.2019	0%
2.018	497.469,83	12.04.2019	0%
2.018	3.199,05	04.06.2019	0%
2.019	508.220,07	24.07.2019	0%
2.019	508.032,14	24.10.2019	0%
2.019	526.539,00	05.02.2020	0%

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



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

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

[Handwritten signatures in blue ink]

[Handwritten signature in green ink]

[Handwritten signature in blue ink]

AFB

[Handwritten signature in blue ink]

ANEXO I

Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Viviendas y locales comerciales	C/ Ayala, 101 (Madrid)	15.07.2014	6.753	3156511VK4735E0001AM
Local comercial	C/ Segovia, 8 (Madrid)	29.09.2014	55.623	9841204VK3794B0003GH
Oficinas	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid)	25.03.2015	51.561	0566622VK4706F0002WG
Plaza garaje	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid) Plz. 40			
Plaza garaje	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid) Plz. 56			
Plaza garaje	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid) Plz. 57			
Plaza garaje	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid) Plz. 58			
Local comercial y sótanos	C/ Bravo Murillo, 174-176 y 178 (Madrid)	25.03.2015	10.512	0685336VK4708F0004PT
Locales comerciales	C/ Marqués de la Ensenada, 16 - Locales 6, 7 y 16B (Madrid)	05.05.2015	51561 51563 8760	1453017VK4715C0006RW 1453017VK4715C0007TE 145317VK4715C0017SP
Viviendas y oficinas	C/ Sagasta, 24 (Madrid)	07.07.2015	1.214	0956201VK4705F0001DB
Viviendas	C/ Fernández de la Hoz, 52 (Madrid)	11.05.2016	59.562	1265419VK4716E0060BR
Locales comerciales	C/ Goya, 5 bajo Izq (Madrid)	15.10.1997	84.699	1754301 VK4715D 0069JP
Trastero	C/ Goya, 7 Trastero 5 (Madrid)	05.07.2000	94.503	1754301VK4715D0006KA
Oficina	C/ Goya, 7 Entpza (Madrid)	13.06.1995	94.701	1754301 VK4715D 0028AR
Oficina	C/ Goya, 5 Entpza (Madrid)	07.04.1998	94.707	1754301 VK4715D 0029ST
Plaza garaje	Avda. Valladolid, 57/59 Pza 71 (Madrid)	23.09.1992	55.191	7960703VK3776B0085MI
Vivienda	Avda. Valladolid, 57/59 Bld III-1ºB Portal 6 (Madrid)	26.06.1992	55.163	7960703 VK3776B 0072DZ
Vivienda	Avda. Valladolid, 57/59 Bld III-1ºC Portal 6 (Madrid)	26.06.1992	55.165	7960703 VK3776B 0073FX
Plaza garaje	Avda. Valladolid, 57/59 Pza 82 (Madrid)	26.06.1992	55.191 [1]	7960703VK3776B0085MI
Trastero	C/ General Pardiñas, 67-69 - P 57, 59 y 60 (Madrid)	22.06.1987	94.968	2562903VK4726 B0001JO
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 5 (Madrid)	14.02.1990	74.695	1866903VK4716H0013OX
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 1 (Madrid)	29.12.1993	74.687	1866903VK4716H 0009IZ
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 6 (Madrid)	14.02.1990	74.697	1866903VK4716H014PM
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 2 (Madrid)	05.12.1989	74.689	1866903VK4716H 0010YL
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 3 (Madrid)	29.01.1990	74.691	1866903VK4716H 0011UB
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-2ST pz 11 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0094BP
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-3ST pz 16 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0077OX
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-2ST pz 17 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0100WG
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-2ST pz 18 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0101EH
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-3ST pz 19 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0080OX
Inmueble de viviendas	Paseo Ermita del Santo 14 (Madrid)	06.04.2017	4.977	8638602 VK3783H 0001 FQ

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

C/ Fernández de la Hoz, 52 (Madrid)				
Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Oficina	Planta baja puerta 1 A	11.05.2016	74.716	1265419VK4716E0026ZT
Oficina	Piso 1 puerta 1	11.05.2016	59.562	1265419VK4716E0060BR
Oficina	Piso 1 puerta 2	11.05.2016	59.564	1265419VK4716E0061ZT
Oficina	Piso 2 puerta 1	11.05.2016	59.576	1265419VK4716E0062XY
Oficina	Piso 2 puerta 2	11.05.2016	59.576	1265419VK4716E0063MJ
Oficina	Piso 3 puerta 1	11.05.2016	59.590	1265419VK4716E0064QI
Oficina	Piso 3 puerta 2	11.05.2016	59.592	1265419VK4716E0065WVO
Oficina	Piso 4 puerta 1	11.05.2016	59.604	1265419VK4716E0066EP
Oficina	Piso 4 puerta 2	11.05.2016	59.606	1265419VK4716E0067RA
Oficina	Piso 5 puerta 1	11.05.2016	59.618	1265419VK4716E0068TS
Oficina	Piso 5 puerta 2	11.05.2016	59.620	1265419VK4716E0069YD
Oficina	Piso 6 puerta 1	11.05.2016	59.632	1265419VK4716E0067RA
Oficina	Piso 6 puerta 2	11.05.2016	59.634	1265419VK4716E0071TS
Plaza garaje	Plaza 26	11.05.2016	62.287	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 27	11.05.2016	62.289	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 28	11.05.2016	62.291	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 29	11.05.2016	62.293	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 30	11.05.2016	62.295	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 31	11.05.2016	62.297	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 32	11.05.2016	62.299	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 33	11.05.2016	62.301	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 34	11.05.2016	62.303	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 35	11.05.2016	62.305	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 36	11.05.2016	62.307	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 37	11.05.2016	62.309	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 38	11.05.2016	62.311	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 39	11.05.2016	62.313	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 40	11.05.2016	62.315	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 41	11.05.2016	62.317	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 42	11.05.2016	62.319	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 43	11.05.2016	62.321	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 44	11.05.2016	62.323	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 45	11.05.2016	62.325	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 46	11.05.2016	62.327	1265419VK4716E0001WO
Oficina	Planta baja puerta 2 B	31.05.2018	74.718	1265419VK4716E0059XY

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 VA
Oficina	Local piso 2 puerta 58	08.07.2016	16.951	0786507 VK4708F 0175 ES
Oficina	Local piso 2 puerta 59	08.07.2016	16.952	0786507 VK4708F 0176 RD
Oficina	Local piso 2 puerta 60	08.07.2016	16.953	0786507 VK4708F 0177 TF
Oficina	Local piso 2 puerta 61	08.07.2016	16.954	0786507 VK4708F 0178 YG
Oficina	Local piso 2 puerta 62	08.07.2016	16.955	0786507 VK4708F 0179 UH
Oficina	Local piso 2 puerta 63	08.07.2016	16.956	0786507 VK4708F 0180 TF
Oficina	Local piso 2 puerta 64	08.07.2016	16.957	0786507 VK4708F 0181 YG
Oficina	Local piso 2 puerta 65	08.07.2016	16.958	0786507 VK4708F 0182 UH
Oficina	Local piso 2 puerta 66	08.07.2016	16.959	0786507 VK4708F 0183 UJ
Oficina	Local piso 2 puerta 67	08.07.2016	16.960	0786507 VK4708F 0184 OK
Plaza garaje	Sótano 2 plaza 69	08.07.2016	16.845	0786507 VK4708F 0069 BY
Plaza garaje	Sótano 2 plaza 70	08.07.2016	16.846	0786507 VK4708F 0070 KR
Plaza garaje	Sótano 2 plaza 71	08.07.2016	16.847	0786507 VK4708F 0071 LT
Plaza garaje	Sótano 2 plaza 72	08.07.2016	16.848	0786507 VK4708F 0072 BY
Plaza garaje	Sótano 2 plaza 99	08.07.2016	16.875	0786507 VK4708F 0099 KR
Plaza garaje	Sótano 2 plaza 100	08.07.2016	16.876	0786507 VK4708F 0110 KR
Plaza garaje	Sótano 2 plaza 114	08.07.2016	16.890	0786507 VK4708F 0114 YG
Plaza garaje	Sótano 2 plaza 115	08.07.2016	16.891	0786507 VK4708F 0115 UH
Plaza garaje	Sótano 2 plaza 116	08.07.2016	16.892	0786507 VK4708F 0116 UJ

Fusión CPI				
Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Locales comerciales	Zurbano 56 MADRID	01.12.2004	802	1354714 VK4716C 0002 EG
Locales comerciales	Lagasca 80 MADRID	08.07.2004	59.949	2057901 VK4725E 0001 YL
Edificio comercial	Parque Comercial Artes de Leioa (Peruri Auzoa, 33) VIZCAYA	20.04.2006	17.362	N0304014T
Locales comerciales	Gran Vía de Don Diego López de Haro 61 BILBAO	23.12.2006	52.391	N8505076B
Locales comerciales	Calle Estraunza 8 BILBAO	23.12.2006	25.434	U0160643M
Plaza garaje	Calle Estraunza 6 BILBAO	23.12.2006	52.391	U0160631S
Plaza garaje	Calle Estraunza 6 BILBAO	23.12.2006		N9505076B
Locales comerciales	Constitución 102-104 CASTELLDEFELS	02.08.2006	35214 de Castelldefels	4505503 DF1740F 0024 PQ
Locales comerciales	Rambla Josep Anselm Clavé 4 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 VL
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 VALLÈS	02.08.2006	30.559	4018826 DF2941G 0043 VH
Locales comerciales	Doctor Reig 44 VILADECANS	09.11.2006	31.495	7648119 DF1774H 0002 TF
Locales comerciales	Montecarlo 20-24 PINEDA DEL MAR	02.08.2006	22.033	2479304 DG7027N 0020 QW
Locales comerciales	Juan Carlos I 4 BADAJOZ	23.12.2006	59358 SEC 2	6154607 PD7065C 0100 PZ
Locales comerciales	Juan Carlos I 4 BADAJOZ	23.12.2006	59356 SEC 2	6154607 PD7065C 0095 YJ
Locales comerciales	Juan Carlos I 4 BADAJOZ	23.12.2006	59354 SEC 2	6154607 PD7065C 0090 QS
Locales comerciales	La Habana 41 ORENSE	23.12.2006	34.685	3787015 NG9838N 0024 FF
Locales comerciales	San Torcuato 12 ZAMORA	23.12.2006	48.642	1187014 TL7918N 0001 YZ
Locales comerciales	Gran Vía 43 SALAMANCA	23.12.2006	38.170	6285604 TL7368E 0134 KE
Locales comerciales	Plaza Mayor Principal 6 e Pt:00 Pt 2 PALENCIA	23.12.2006	31.020	3123808 UM7532S 0002 GD
Nave industrial	Tórneros 64 Parcela 34(Pl. Los Angeles) GETAFE	29.04.2010	16.591	1123446 VK4612N 0001 XJ
Nave industrial	Calle Encofradores 4(Pl. Mohedano)Finca IN-1-8 S-10 Y UNQUERA DE HENARES	21.12.2007	8.556	5240408 VL8154S 0001 VZ
Nave industrial	MERCAMADRID VALLECAS	10.04.2007	12.477	3576601 VK4637F 0001 OG

Fusión ÚNICA				
Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Local comercial	Calle Guzmán El Bueno 28 (MADRID).	29.10.2014	96931 96933	9663608VK3796D0002QZ 9663608VK3796D0003WX
Local comercial	Calle Orense 22 (MADRID).	16.12.2014	56.375	1380309VK4718A0224KU
Local comercial	Calle Nuñez de Balboa 64 (MADRID).	25.03.2015	39.178	2258509VK4725G0001TF
Local comercial	Avenida Concha Espina 69 (MADRID).	27.04.2015	9.525	2684110VK4728D0001QG
Local comercial	Calle Monte Igueldo 16 (MADRID).	27.05.2015	51.540	3322119VK4732A0017RK
Local comercial	Calle Cuchilleros 7 esquina Calle Toledo 10 (MADRID).	10.07.2015	42.387	0042806VK4704A0001UR
Local comercial	Calle Hortaleza 78 (MADRID).	24.09.2015	2.384	0953016VK4705D0002UE
Local comercial	Calle de Reina Mercedes 13 (MADRID).	22.10.2015	36.891	0983613VK4708D0003KO
Local comercial	Calle Fernández de los Ríos 63 (MADRID).	25.11.2015	82.566	9664501VK3796F0001UG
Local comercial	Calle Gaztambide 36 (MADRID).	18.02.2016	86.500	9464501VK3796E0002QU
Local comercial	Avenida de la Albufera 25 (MADRID).	29.04.2016	25.257	3423706VK4732C0001FM
Local comercial	Calle Bravo Murillo 129 (MADRID).	13.07.2016 02.03.2017	11.501 35.374	0381705VK4708A0002FR 0381705VK4708A0003SW
Local comercial	Calle Sánchez Barciztegui 12 esquina Calle Granada 53 (MADRID).	28.10.2016	40.600 40.602 40.604	2829610VK4722H0003YB 2829610VK4722H0004UZ 2829610VK4722H0005IX
Local comercial	Calle León 25 (MADRID)	10.01.2017	69.841	0840120VK4704B0002QF
Activo en planta baja izquierda	Avenida Felipe II 16 (MADRID).	27.01.2017	19264 19266 19268	2852802VK4725B0003HJ 2852802VK4725B0005KL 2852802VK4725B0007FG
Local comercial	Calle Alcalde Luis de Marichalar 3 (MADRID).	09.03.2017	44.782 44.783	4240121VK4744A0011QR 4240121VK4744A0012WT
Local comercial	Calle Puerto de Balbarán 45 (MADRID)	24.03.2017	3.230	3405407VK4730E0001BU
Local comercial	Paseo Pintor Rosales 20 (MADRID).	30.06.2017	6.497	9155909VK3795E0003GF
Local comercial	Calle de Bravo Murillo 170 (MADRID)	18.07.2017	16.412	0685335VK4708F0003ZW
Local comercial	Calle Marcelo Usera 85 (MADRID)	22.09.2017	70.067	0009512VK4700G0002PF
Local comercial	Calle Alcalá 223 (MADRID)	24.10.2017	20.920 20.918	3558904VK4735H0002ST 3558904VK4735H0001AR
Local comercial	Calle Monte Igueldo 12 esquina María Bosch 24 (MADRID)	16.11.2017	24.761 24.763	3322909VK4732A0008DS 3322909VK4732A0009FD
Local comercial	Calle Concepción Jerónima 29 (MADRID).	30.11.2017	12.991	0140404VK4704A0002WT
Local comercial	Calle Federico Mompou 6 (MADRID)	15.03.2018	34.205	2749801VK4824H0113WM
Local comercial	Calle Corregidor Diego Valderrabano 25 (MADRID)	05.04.2018	44.780	4240121VK4744A0009VT
Local comercial	Calle Goya 143 (MADRID)	09.07.2018	3.666	3253708VK4735C0002HY
Local comercial	Calle Goya 38 (MADRID)	26.07.2018	74.929	6338501VK2663N0004WP
Local comercial	Calle Alcalá 310 (MADRID)	26.07.2018	6.119 6.118	5061401VK4756A0008FL 5061401VK4756A0002ID
Local comercial	Calle Augusto Figueroa 31 (MADRID)	26.07.2018	14.749	0851711VK4705B0002AI
Local comercial	Calle Alcalá 183 (MADRID)	27.07.2018	65.929	3456610VK4735E0003RW
Local comercial	Avenida Olímpica 26 (ALCOBENDAS - MADRID).	27.04.2015	49.993	6176027VK4867N0409MF
Local comercial	Calle Mayor 41 esquina calle Soñá 5 (ALCORCÓN-MADRID)	11.11.2016	19.842	9969705VK2696N0018BG
Local comercial	Avenida Dos de Mayo 26 L-1 (MÓSTOLES - MADRID).	01.03.2016	13.093	6440802VK2664S0054XD
Local comercial	Avenida Dos de Mayo 26 L2 (MÓSTOLES - MADRID)	19.12.2017	2.494 2.496	6440802VK2664S0180LZ 6440802VK2664S0053ZM
Local comercial	Avenida Dos de Mayo 23-A (MÓSTOLES - MADRID)	26.07.2018	20.323	6338501VK2663N0004VWP
Local comercial	Avenida Dos de Mayo 23-B (MÓSTOLES - MADRID)	26.07.2018	2.557	6338501VK2663N0004VWP



ANEXO II

Tipos de inversiones inmobiliarias y destino

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

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

Todos los activos inmobiliarios están situados en territorio español.



VITRUVIO SOCIMI
REAL ESTATE

Informe de gestión – 2019

www.vitruviosocimi.com

Handwritten signatures and initials in blue and green ink, including the letters "AFB".

Índice

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

[Handwritten signatures and initials in blue and green ink, including "AFB", "HG", and "H. 4"]

Vitrudio de un vistazo

Estrategia

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

Evolución del NAV/acción desde inicio



Diciembre 2019

Algunos activos destacados...

Sagasta 24, Madrid	Ayala 101, Madrid	Goya 5-7, Madrid	Madrid Río
Residencial mixto	Residencial mixto	Comercial & Oficinas	Residencial mixto
4.731 m ²	2.985 m ²	1.896 m ²	3.956 m ²
21.384.000 €	11.306.000 €	9.748.000 €	8.246.000 €
4.520 €/m ²	3.790 €/m ²	5.140 €/m ²	2.080 €/m ²

Estructura organizativa y funcionamiento



- El Consejo de Administración está formado por 10 Consejeros.
- La Comisión de Auditoría está compuesta por 3 Consejeros.
- El Comité de Dirección está integrado por los 3 Consejeros Delegados.
- El Comité Asesor está formado por un número variable de miembros en función de la asistencia de invitados especiales.
- La Gestora cuenta con un equipo de 3 ejecutivos y 5 gestores.

Índice

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

Aspectos clave

01

Estructura de capital

En abril de 2019 se llevó a cabo una ampliación de capital por €14,6M destinada a la adquisición de Única Real Estate SOCIMI. El 25% de la adquisición de Única se pagó en acciones emitidas a 14,50 euros y la integración total se produjo en octubre mediante la absorción de la compañía.

02

Actividad inversora

Las dos operaciones clave de 2019 han sido:

- La OPA sobre Única Real Estate SOCIMI cuya cartera de activos fue valorada en €45M.
- Y la toma de participación en Fidelges S.L. con vistas a absorber el resto de la compañía, cuya cartera ha sido valorada en €21,7M sobre los que se descontó más de €5M de posible obligaciones fiscales latentes calculadas sobre las plusvalías contables.

03

Cartera patrimonial

Vitruvio cuenta en diciembre de 2019 con 70 activos, valorados en €162M. A cierre de año, la ocupación era del 99% de la cartera disponible. La toma de participación en Fidelges, S.L. en septiembre y la absorción del resto del capital en febrero, hecho posterior al cierre, implica el inicio de nuevos proyectos de rehabilitación sobre los tres grupos de inmuebles, con diversos tiempos de ejecución que se desarrollarán hasta 2023.

04

Resultados

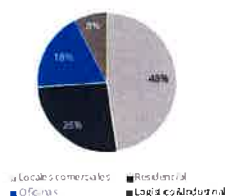
Importe neto de la cifra de negocio de €7,8M (+34% vs 2018)

EBITDA de €4,9M (+43% vs 2018)

Beneficio asciende a €2,7M (+40% vs 2018)

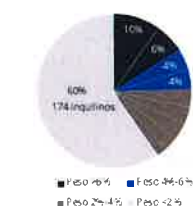
Dividendo total previsto a cargo del resultado del 2019: €2,23M (+33% vs 2018)

Aspectos clave



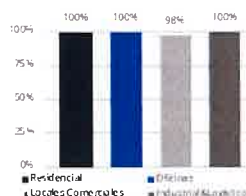
Distribución por usos (%)

La cartera de Vitruvio está formada por los siguientes usos: **comercial, uso predominante con un 48% del total; residencial, supone un cuarto de la cartera; y oficinas, con un peso un poco inferior del 18%; y, de forma residual, un 8% en logístico.** Con la adquisición de Fidelgés el peso en residencial se situaría en el entorno del 35%, reequilibrando la cartera.



Distribución por inquilinos (%)

La diversificación de inquilinos es una de las ventajas clave de Vitruvio. La **compañía gestiona 70 inmuebles y 183 inquilinos.** Con esta estrategia de diversificación se limita el riesgo contrapartida, **evitando tener inquilinos con demasiado peso.** Únicamente 4 inquilinos tienen un peso entre el 4% y 10%. Esta distribución de pagadores ha sido desde el inicio una pieza clave en la estrategia de gestión.



Ocupación por usos (%)

Como se refleja en el gráfico, la **ocupación de la cartera es muy elevada.** Prácticamente la totalidad de los activos están alquilados generando rentas. Gracias a la negociación de alquileres sostenibles y tasas de esfuerzo reducidas para los inquilinos se alcanzan niveles de ocupación óptimos, sin especular con mayores rentas a cambio de mantener desocupados los inmuebles (lo cual perjudicaría la estrategia conservadora de largo plazo).



Ocupación total (%)

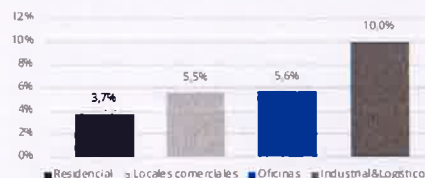
En el mes de julio comenzó la **rehabilitación de los locales en planta calle de Sagasta.** El proyecto consiste en unir 3 locales con fachada a Sagasta, buscando un espacio amplio de 250m² que permite la explotación de restauración.

Con la adquisición de Fidelgés, Vitruvio volvería a recuperar una cartera relevante de proyectos de generación de valor, en torno al 10% de la cartera.

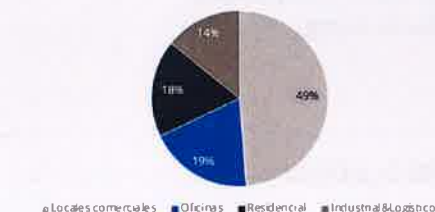
Ingresos diversificados

5,4% Rentabilidad sobre valoración
(dato anualizado a cierre del año)

Rentabilidad por alquileres NRI (%)



Distribución de Ingresos por usos (%)

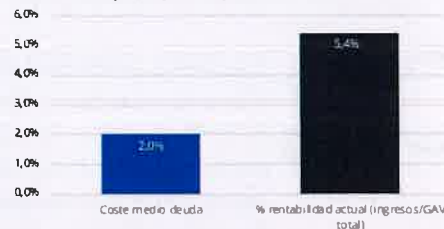


Apalancamiento moderado

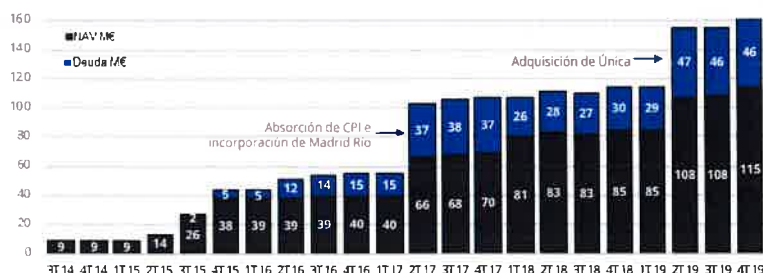
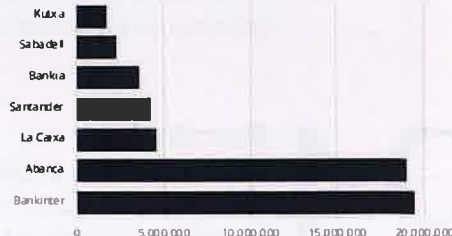
29% Nivel de endeudamiento
(a cierre de trimestre)

1,9x Ratio de cobertura del servicio de la deuda
(año 2019)

Rentabilidad por alquileres y coste de la deuda (%)



Distribución de deuda por entidades (Euros)



Crecimiento sostenido

15,36€ NAV por acción del cuarto trimestre
(NAV del trimestre anterior: 14,94€)

Índice

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



Handwritten signatures and initials in blue and green ink, including the letters 'AFB'.

Estados financieros

ACTIVO	Notas	31/12/2019	31/12/2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE		151.769.628,35	105.401.510,47
I. Inmovilizado Intangible	5	3.337.376,91	3.701.937,71
2. Concesiones		2.456.841,60	2.693.986,64
4. Fondo de comercio		880.535,31	1.007.951,07
III. Inversiones inmobiliarias	6	135.589.310,61	94.973.318,13
1. Terrenos		89.272.520,58	56.620.598,17
2. Construcciones		46.302.894,07	38.352.719,96
3. Inversiones inmobiliarias en curso		13.895,96	-
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7	6.007.000,00	-
1. Instrumentos de patrimonio		6.007.000,00	-
V. Inversiones financieras a largo plazo	7	6.835.940,83	6.726.254,63
2. Créditos a empresas l/p		3.421.029,90	4.134.531,10
5. Otros activos financieros		3.414.910,93	2.591.723,53
B) ACTIVO CORRIENTE		8.092.299,39	6.253.812,14
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	896.442,03	792.330,34
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		190.857,50	37.963,43
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	15	114,84	114,84
3. Deudores varios		16.343,87	19.115,69
5. Activos por impuesto corriente	13	34.536,05	-
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	654.589,77	735.136,38
V. Inversiones financieras a corto plazo	7	4.280.419,29	835.636,72
1. Instrumentos de patrimonio		125.129,21	-
2. Créditos a terceros l/p		4.150.751,14	833.056,79
5. Otros activos financieros		4.538,94	2.579,93
VI. Periodificaciones		16.850,53	21.024,25
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	2.898.587,54	4.604.820,83
1. Tesorería		2.898.587,54	4.604.820,83
TOTAL ACTIVO (A + B)		159.861.927,74	111.655.322,61

PASIVO	Notas	31/12/2019	31/12/2018
A) PATRIMONIO NETO		97.926.286,24	71.988.609,73
A-1) Fondos propios	9	97.725.355,76	71.273.859,11
I. Capital		75.219.900,00	57.396.840,00
1. Capital escrutado		75.219.900,00	57.396.840,00
II. Prima de emisión		20.962.501,76	12.942.124,76
III. Reservas		288.725,55	165.277,35
1. Legal y estatutarias		416.392,56	223.891,37
2. Otras reservas		(127.667,01)	(58.614,02)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(420.576,24)	(268.063,44)
VII. Resultado del ejercicio	3	2.691.056,90	1.925.011,94
VIII. (Dividendo a cuenta)	3	(1.016.252,21)	(887.331,50)
A-2) Ajustes por cambios de valor	10	(692.987,84)	(377.816,18)
II. Operaciones de cobertura		(692.987,84)	(377.816,18)
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	11	893.918,32	1.092.566,80
B) PASIVO NO CORRIENTE		55.409.308,80	37.841.440,50
II. Deudas a largo plazo	12	53.583.047,31	35.930.313,36
2. Deudas con entidades de crédito		51.148.892,45	34.549.923,98
4. Derivados	10	638.810,13	366.747,70
5. Otros pasivos financieros		1.795.344,73	1.013.641,68
IV. Pasivos por impuesto diferido	13	1.826.261,49	1.911.127,14
C) PASIVO CORRIENTE		6.526.332,70	1.825.272,38
II. Provisiones a corto plazo		30.908,35	-
III. Deudas a corto plazo	12	5.465.798,09	1.036.746,94
2. Deudas con entidades de crédito		5.266.353,60	873.011,84
4. Derivados	10	54.177,71	11.068,48
5. Otros pasivos financieros		145.266,78	152.666,62
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12	1.027.376,26	719.675,44
1. Proveedores		80.672,68	115.827,81
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	15	414.218,09	386.612,97
3. Acreedores varios		54.361,41	41.489,16
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		-	207,53
5. Pasivos por impuestos corrientes	13	-	79.654,54
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	370.204,81	73.600,49
7. Anticipos de clientes		107.919,27	22.287,92
VI. Periodificaciones		2.250,00	68.850,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		159.861.927,74	111.655.322,61

Estados financieros: PyG

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	2.019	2.018
1. Importe neto de la cifra de negocios	14	7.837.652,65	5.843.653,22
a) Arrendamiento de inmuebles		7.837.652,65	5.843.653,22
5. Otros ingresos de explotación	11	406.570,48	47.067,62
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		207.922,00	30.513,58
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	11	198.648,48	16.554,04
6. Gastos de personal		(182.529,16)	(105.685,34)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(144.313,93)	(81.952,48)
b) Cargas sociales	14	(38.215,23)	(23.732,86)
7. Otros gastos de explotación		(3.128.483,76)	(2.353.986,89)
a) Servicios exteriores	14	(2.417.934,21)	(1.804.120,04)
b) Tributos		(646.741,99)	(464.483,89)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	7	(36.648,31)	(55.336,40)
d) Otros gastos de gestión corriente		(27.159,25)	(30.046,56)
8. Amortización del inmovilizado	5 y 6	(1.390.296,55)	(1.239.198,13)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(72.968,22)	289.562,08
a) Deterioros y pérdidas	5 y 6	(370.591,78)	(162.750,04)
b) Resultados por enajenaciones y otras	6	297.623,56	452.312,12
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	20	108.575,86	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.578.521,30	2.481.412,56
14. Ingresos financieros		44.157,53	19.301,96
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		44.157,53	19.301,96
b2) De terceros	7 y 11	44.157,53	19.301,96
15. Gastos financieros	10 y 12	(1.016.487,58)	(793.326,80)
b) Por deudas con terceros		(1.016.487,58)	(793.326,80)
RESULTADO FINANCIERO	14	(972.330,05)	(774.024,84)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.606.191,25	1.707.387,72
20. Impuestos sobre beneficios	13	84.865,65	217.624,22
RESULTADO DEL EJERCICIO		2.691.056,90	1.925.011,94

Índice

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



AFB



Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Ampliación de capital y rotación del Consejo

En fecha 5 de febrero de 2020 la Sociedad celebró, en segunda convocatoria, Junta General Extraordinaria con la concurrencia de los accionistas titulares de acciones representativas del 37,92% por ciento del total de las acciones en que se divide el capital social y se adoptaron por unanimidad de los concurrentes y representados los siguientes acuerdos:

- Aprobar la fusión con Fidelges, S.L. y de los balances de fusión todo ello de acuerdo con el proyecto depositado en el Registro Mercantil de Madrid.
- Asignar la llevanza de los registros contables de las acciones que se emitan como consecuencia de la fusión a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear).
- Emitir 678.760 acciones nuevas, con un valor por acción de 14,82€ según el NAV a 31 de diciembre de 2018.
- Solicitar la admisión a negociación de las acciones en el Mercado Alternativo Bursátil que se emitan como consecuencia de los acuerdos anteriores, delegando en el Consejo de Administración facultándolo de la manera más amplia posible para realizar los informes precisos.
- Producida la dimisión, por razones personales, del consejero Jopa Family Office SL, se nombra consejero a D. Andrés Femia Bustillo.

Dividendo repartido

El Consejo de Administración en reunión celebrada el 5 de febrero de 2020 ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2019 por importe de 0,07 euros brutos por acción. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales dicho dividendo se encontraba totalmente satisfecho.

Ampliación de capital

El día 18 de marzo se elevó a público la escritura de fusión con Fidelges, absorción que supone un nuevo incremento de capital efectivo de 10.059.223 euros (6.787.600 € de nominal).

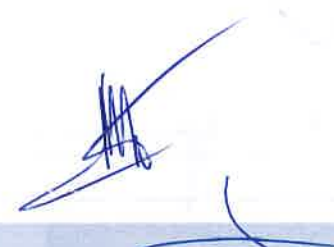
Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Declaración del estado de alarma

En fecha 14 de marzo, el Gobierno ha decretado el estado de alarma y la adopción de medidas extraordinarias para hacer frente a la pandemia originada por el COVID-19. A la fecha de formulación de las cuentas, aún no se conoce el alcance de la crisis sanitaria, ni el Consejo ha podido analizar su posible impacto en la evolución de los negocios de la compañía, pero el comité de dirección y el consejo de administración están analizando las posibles consecuencias que se pueden derivar para Vitruvio con el fin de adoptar las medidas que eviten o minimicen el potencial efecto negativo y establecer, en su caso, las políticas adecuadas

Índice

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

A collection of handwritten signatures in blue and green ink, including a large blue signature, a green signature, and several smaller blue marks.A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by 'FB'.

AFB

Evolución bursátil

01

Cotización en el MAB

En julio de 2016 Vitruvio comenzó a negociarse en el Mercado Alternativo Bursátil. La valoración de salida de la compañía fue validada por Grant Thornton y ascendió a €38,9M (**12,63 €/acción**), utilizando la metodología del Patrimonio Neto Corregido

02

Evolución de la acción

Desde la salida a bolsa, el precio de la acción se ha revalorizado un 14% hasta el 31 de diciembre de 2019. La acción evoluciona positivamente, convergiendo con el NAV/acción que la compañía publica periódicamente.

03

Negociabilidad de la acción

Vitruvio tiene una limitada negociabilidad, aunque cada año ha ido mejorando considerablemente. Las transacciones efectuadas en bolsa han sido:

A continuación se muestra una comparativa de las transacciones efectuadas en bolsa respecto de los títulos de varias SOCIMIs:



Análisis de liquidez

43%

Ratio de liquidez de Vitruvio

69 SOCIMI en el MAB con al menos 3 meses cotizando (a fecha de elaboración del informe, 31 enero)

9 SOCIMI no tienen ninguna transacción en mercado.

26 SOCIMI solo han tenido transacciones entre un 0,1% - 5% de las sesiones bursátiles.

17 SOCIMI han tenido transacciones entre un 5% - 10% de las sesiones bursátiles.

17 SOCIMI han tenido transacciones >10% de las sesiones bursátiles

Vitruvio es la SOCIMI del MAB con mayor nº de días transaccionados en 2019. Incluso tras haber ampliado su capital casi un 20% en el mismo período con la entrada de más de 50 accionistas nuevos hasta alcanzar los 416 a cierre de diciembre.

120

Nº días con operaciones de compraventa en el MAB (eje derecho)

Ratio de liquidez, calculado como:

Nº días con operaciones de compraventa en el MAB / total sesiones bursátiles desde 1 enero al 31 enero de 2020 (eje izquierdo)

4,5M€

Volumen negociado en las fechas indicadas

14,6M€

Ampliación de capital en el mismo período

Índice

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

Handwritten notes in blue ink, including a large '1' with a horizontal line through it, and several scribbles.

Handwritten note in green ink, consisting of a horizontal line followed by a checkmark-like symbol.

Handwritten notes in blue ink, including a large scribble and the letters 'AFB'.

Política de dividendos

01

Dividendos trimestrales

El Consejo viene acordando que el pago del dividendo se realice trimestralmente. La obligación de las SOCIMI es el reparto del 80% del beneficio. Vitruvio hasta la fecha ha repartido el 100% del beneficio distribuible.

02

Estimación anual

El Consejo estima al inicio del ejercicio un beneficio para el año contable. Como el pago del dividendo se realiza trimestralmente, se suele acordar una cantidad similar para tres trimestres y, el cuarto, se abona el resto del beneficio, una vez auditadas las cuentas y formuladas en Consejo.

03

Rentabilidad

El objetivo de la compañía es proporcionar la mayor rentabilidad posible a los accionistas a través del reparto de dividendos y de la generación de valor. Desde el inicio de su actividad, Vitruvio ha llevado a cabo proyectos de rehabilitación más o menos profundos sobre su cartera inmobiliaria, provocando una mejora de ingresos que ha tenido como consecuencia la mejora también de la valoración de su cartera.

AFB

Índice

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

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

[Handwritten mark in green ink]

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Riesgos e incertidumbres

Riesgo de crédito:

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

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

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

	31.12.19	31.12.18
Inversiones financieras a largo plazo	6.835.940,83	6.726.254,63
Inversiones financieras a corto plazo	4.155.290,08	835.636,72
Créditos con administraciones públicas	654.589,77	735.136,38
Deudores comerciales	190.857,50	37.963,43
Otros deudores	16.343,87	19.115,69
Cientes, empresas del grupo y asociadas	114,84	114,84
Total	11.853.136,89	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 31 de diciembre 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 y el crédito por la venta del inmueble situado en Javier Ferrero en el ejercicio 2019. Adicionalmente se incluyen las fianzas de arrendamiento entregadas a la comunidad autónoma correspondiente cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

Riesgos e incertidumbres

Riesgo de mercado:

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

Riesgo de tipo de interés:

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

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

Riesgo de inflación:

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

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 cobro pendiente.

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

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

Riesgos e incertidumbres

Riesgo fiscal:

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

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

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

Riesgo de pandemia:

Dados los acontecimientos que, a la elaboración de este informe, acaban de iniciarse consistentes en la declaración del estado de alarma al objeto de limitar el número y velocidad de contagios por el virus COVID-19, la compañía reconoce el elevado riesgo de solicitudes de moratorias o bonificaciones en la renta de algunos de sus inmuebles. Es complicado hacer estimaciones dado lo incipiente de la situación. Será importante discernir entre unos usos inmobiliarios y otros. La compañía gestionará dichas solicitudes con el objetivo de minimizar su impacto.

Índice

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

Acciones propias (autocartera)

La sociedad tiene en autocartera, a cierre del ejercicio, 31,159 acciones lo que supone un 0,41% del total del capital.

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

En el ejercicio los resultados obtenidos en las transacciones de acciones propias por la Sociedad ascendieron a un beneficio de 12.143,40 euros, que se registraron en el epígrafe "Otras reservas" del Patrimonio neto. El total de movimientos de la autocartera durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Número de acciones	Euros	Precio medio	% capital
A 31 de diciembre de 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	23.230	328.343,38	14,134	0,32%
Enajenaciones	(13.047)	(175.830,58)	13,477	-0,18%
A 31 de diciembre de 2019	31.159	420.576,24	13,498	0,41%

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



REAL ESTATE

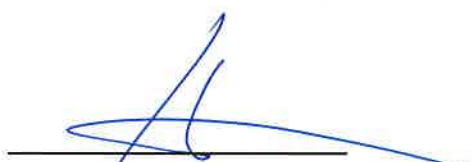
Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'LH', 'AFB', and various stylized marks.



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

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los Administradores de la sociedad VITRUVIO Real Estate SOCIMI, S.A. formulan las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2019 con fecha 26 de marzo de 2020, y que se componen de las hojas adjuntas número 1 a 87.

Madrid, a 26 de marzo de 2020



D. Joaquín López-Chicheri



D. Pablo Uriarte



D. Jesús Martínez-Cabrera



D. Andrés Femia



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.

En cumplimiento con lo establecido en apartado segundo, sub apartado 1.b) de la Circular 6/2018 “Información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil”, la Sociedad aporta información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

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

a) Estructura de gobierno

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

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

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

Respecto de la sociedad gestora de los activos, su labor fundamental es la ejecución del plan estratégico que diseña anualmente el Consejo. En el apartado 1.6.1. del Documento Informativo de Incorporación al MAB se ha descrito en detalle los servicios prestados por AM7 así como los honorarios percibidos por la gestión. En la Junta de Accionistas de 1 de Junio de 2017, se aprobó modificar los honorarios a percibir por AM7, con efectos 2018.

Los administradores solidarios de la sociedad Gestora (“AM7”), Joaquín López-Chicheri Morales, Sergio Olivares Requena y Pablo Uriarte Pérez-Moreiras, son a su vez miembros del Consejo de Administración de Vitruvio. Esta situación podría dar lugar a un potencial conflicto de interés debido a que algunos de los accionistas últimos de la Sociedad son a su vez socios y administradores de la compañía encargada de la gestión de los activos.

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

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

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

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

b) Área operativa:

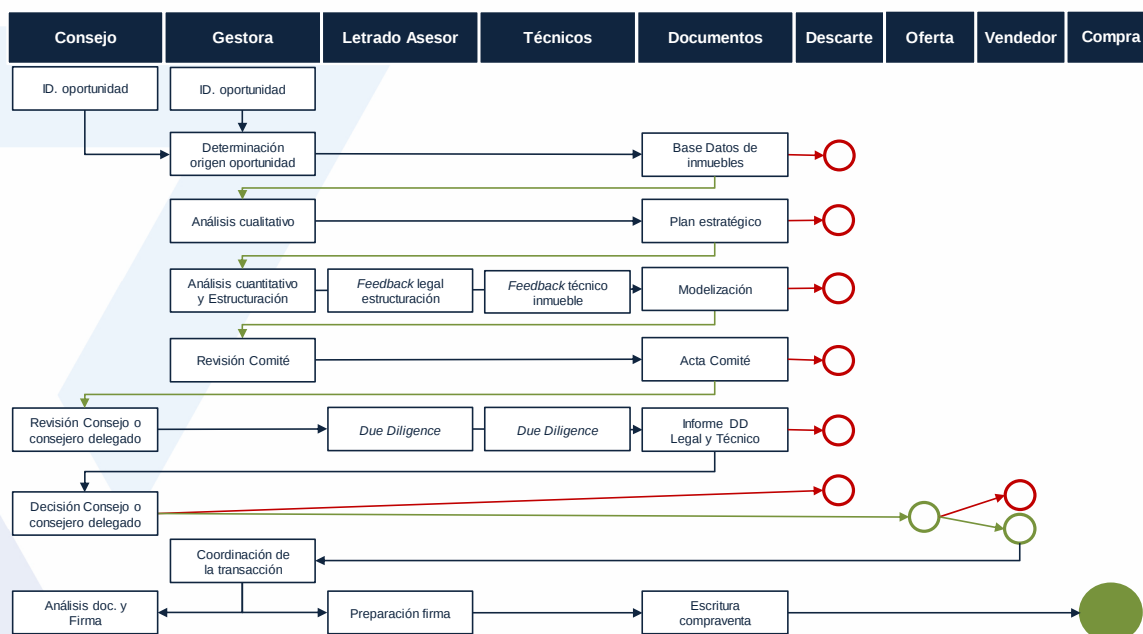
La actividad operativa de la Compañía comprende dos etapas:

1) Análisis de las oportunidades de adquisición:

En esta fase intervienen los siguientes componentes:

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

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



2) Gestión de los activos:

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

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

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

c) Área jurídica:

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

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

d) Área financiera:

La contabilidad de la Compañía es preparada por el despacho/gestora Areuger S.L. Trimestralmente se realiza un cierre contable que aspira a ofrecer una imagen fiel de la situación de la cuenta de resultados, balance, flujos de caja y working capital de Vitruvio.

Para la elaboración dicho informe intervienen las siguientes partes:

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

sometidos a revisión limitada con objeto de cumplir con la normativa del MAB.

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

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

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

e) Comunicaciones al Mercado y Página web:

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

En el caso particular de las notas de prensa que vayan a circularse a los medios de comunicación referidas a Información Relevante, ya sea a través del equipo de la Gestora o por medio de empresas de asesoramiento externas que hayan sido incluidas en el Registro de Personas Obligadas de acuerdo con el Reglamento Interno de Conducta, deberán contar con el visto bueno del gerente de la Gestora y comprobar que dicha información ha sido publicada previamente por medio de Hechos Relevantes, antes de que el Presidente de la compañía dé el visto bueno definitivo a la circulación de la nota de prensa.