



Madrid, 13 de marzo de 2023

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 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 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (“**BME Growth**”), Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (“**VITRUVIO**” o la “**Sociedad**”) pone en conocimiento la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

La Sociedad ha procedido a la formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio social finalizado el 31 de diciembre de 2022, adjuntando a la presente comunicación:

- Cuentas anuales individuales e informe de gestión de la Sociedad correspondientes al mencionado ejercicio.
- Informe de auditoría relativo a las mencionadas cuentas anuales.
- 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.

Por último, en cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que precisen.

D. Ivo Portabales González-Choren
Secretario no consejero del Consejo de Administración
VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A



VITRUVIO SOCIMI
REAL ESTATE

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2022	31/12/2021	PASIVO	Notas	31/12/2022	31/12/2021
A) ACTIVO NO CORRIENTE		142.279.099,16	150.646.681,03	A) PATRIMONIO NETO		97.493.979,38	96.791.178,29
I. Inmovilizado intangible	5	2.368.353,23	2.566.697,99	A-1) Fondos propios	9	96.180.399,56	96.705.979,25
2. Concesiones		1.870.065,20	1.940.994,20	I. Capital		82.007.500,00	82.007.500,00
4. Fondo de comercio		498.288,03	625.703,79	1. Capital escriturado		82.007.500,00	82.007.500,00
III. Inversiones inmobiliarias	6	133.652.135,38	142.221.885,90	II. Prima de emisión		11.857.709,02	12.768.277,94
1. Terrenos		100.010.401,33	104.698.335,42	III. Reservas		775.171,70	648.073,26
2. Construcciones		33.623.106,38	37.513.363,63	1. Legal y estatutarias		856.730,07	685.498,25
3. Inversiones inmobiliarias en curso		18.627,67	10.186,85	2. Otras reservas		(81.558,37)	(37.424,99)
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7	300.000,00	300.000,00	IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(320.248,88)	(430.190,15)
1. Instrumentos de patrimonio		300.000,00	300.000,00	VII. Resultado del ejercicio	3	2.677.796,52	1.712.318,20
V. Inversiones financieras a largo plazo	7	5.958.610,55	5.558.097,14	VIII. (Dividendo a cuenta)	3	(817.528,80)	-
2. Créditos a empresas		973.830,93	1.880.269,73	A-2) Ajustes por cambios de valor	10 y 12	1.015.606,94	(411.422,32)
4. Derivados		1.015.606,94	-	II. Operaciones de cobertura		1.015.606,94	(411.422,32)
5. Otros activos financieros		3.969.172,68	3.677.827,41	A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	11	297.972,88	496.621,36
B) ACTIVO CORRIENTE		2.973.769,54	3.708.788,57	B) PASIVO NO CORRIENTE		43.414.450,12	52.582.595,68
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	6	-	1.028.708,89	II Deudas a largo plazo		37.481.432,55	45.910.738,86
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		108.892,07	740.425,28	2. Deudas con entidades de crédito	12	35.944.132,83	43.861.379,03
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	91.894,52	703.346,16	4. Derivados	10	-	411.422,32
3. Deudores varios	7	9.844,11	23.534,64	5. Otros pasivos financieros	12	1.537.299,72	1.637.937,51
5. Activos por impuesto corriente	13	-	254,51	IV. Pasivos por impuesto diferido	13	5.933.017,57	6.671.856,82
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	7.153,44	13.289,97	C) PASIVO CORRIENTE		4.344.439,20	4.981.695,63
V. Inversiones financieras a corto plazo	7	1.037.443,70	964.012,91	III. Deudas a corto plazo	12	3.215.895,07	3.295.625,29
1. Instrumentos de patrimonio		80.808,40	82.711,97	2. Deudas con entidades de crédito		3.215.895,07	3.254.443,43
2. Créditos a terceros		897.911,21	840.490,60	5. Otros pasivos financieros		-	41.181,86
5. Otros activos financieros		58.724,09	40.810,34	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		825.845,93	1.248.106,91
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	1.827.433,77	975.641,49	1. Proveedores	12	350.116,95	525.081,15
1. Tesorería		1.827.433,77	975.641,49	3. Acreedores varios	12	10.105,81	91.640,10
				5. Pasivos por impuesto corriente	13	312.163,37	-
				6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	142.714,58	270.638,54
				7. Anticipos de clientes	12	10.745,22	360.747,12
				VI. Periodificaciones		302.698,20	437.963,43
TOTAL ACTIVO (A + B)		145.252.868,70	154.355.469,60	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		145.252.868,70	154.355.469,60



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021

(Expresado en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	2.022	2.021
1. Importe neto de la cifra de negocios	14 y 19	8.225.527,93	7.905.126,55
a) Arrendamiento de inmuebles		8.225.527,93	7.905.126,55
5. Otros ingresos de explotación		215.449,87	230.374,12
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		16.801,39	31.725,64
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	11	198.648,48	198.648,48
6. Gastos de personal		(164.768,10)	(175.618,53)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(127.293,85)	(136.324,95)
b) Cargas sociales	14	(37.474,25)	(39.293,58)
7. Otros gastos de explotación		(3.278.912,17)	(3.331.018,44)
a) Servicios exteriores	14	(2.212.693,83)	(2.589.102,85)
b) Tributos		(643.661,35)	(617.543,86)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	7	(421.736,76)	(110.619,59)
d) Otros gastos de gestión corriente		(820,23)	(13.752,14)
8. Amortización del inmovilizado	5 y 6	(1.308.426,48)	(1.330.128,79)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		13.455,94	(700.874,86)
a) Deterioros y pérdidas	5 y 6	(1.884.255,58)	(483.756,57)
b) Resultados por enajenaciones y otras	6	1.897.711,52	(217.118,29)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.702.326,99	2.597.860,05
14. Ingresos financieros		129.595,24	29.652,51
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		129.595,24	29.652,51
b2) De terceros	7 y 11	129.595,24	29.652,51
15. Gastos financieros	10 y 12	(929.716,67)	(1.010.687,96)
b) Por deudas con terceros		(929.716,67)	(1.010.687,96)
RESULTADO FINANCIERO	14	(800.121,43)	(981.035,45)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.902.205,56	1.616.824,60
20. Impuestos sobre beneficios	13	(224.409,04)	95.493,60
RESULTADO DEL EJERCICIO		2.677.796,52	1.712.318,20



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021

(Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Notas	2.022	2.021
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	2.677.796,52	1.712.318,20
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
II. Por coberturas de flujos de efectivo	10	1.287.382,55	137.989,10
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		1.287.382,55	137.989,10
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VII. Por coberturas de flujos de efectivo	10	139.646,71	93.092,78
VIII. Subvenciones, donaciones y legados	11	(198.648,48)	(198.648,48)
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		(59.001,77)	(105.555,70)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	3	3.906.177,30	1.744.751,60

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021									
	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
C. SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	82.007.500,00	23.417.780,37	649.740,74	(472.882,05)	(8.199.172,03)	-	(642.504,20)	695.269,84	97.455.732,67
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021	82.007.500,00	23.417.780,37	649.740,74	(472.882,05)	(8.199.172,03)	-	(642.504,20)	695.269,84	97.455.732,67
I. Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto	-	-	-	-	1.712.318,20	-	231.081,88	(198.648,48)	1.744.751,60
II. Operaciones con socios o propietarios	-	(2.450.330,40)	(1.667,48)	42.691,90	-	-	-	-	(2.409.305,98)
4. (-) Distribución de dividendos	-	(2.450.330,40)	-	-	-	-	-	-	(2.450.330,40)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	(1.667,48)	42.691,90	-	-	-	-	41.024,42
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	(8.199.172,03)	-	-	8.199.172,03	-	-	-	-
E. SALDO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	82.007.500,00	12.768.277,94	648.073,26	(430.190,15)	1.712.318,20	-	(411.422,32)	496.621,36	96.791.178,29
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022	82.007.500,00	12.768.277,94	648.073,26	(430.190,15)	1.712.318,20	-	(411.422,32)	496.621,36	96.791.178,29
I. Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto	-	-	-	-	2.677.796,52	-	1.427.029,26	(198.648,48)	3.906.177,30
II. Operaciones con socios o propietarios	-	(910.568,92)	(44.133,38)	109.941,27	(1.541.086,38)	(817.528,80)	-	-	(3.203.376,21)
4. (-) Distribución de dividendos	-	(910.568,92)	-	-	(1.541.086,38)	(817.528,80)	-	-	(3.269.184,10)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	(44.133,38)	109.941,27	-	-	-	-	65.807,89
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	171.231,82	-	(171.231,82)	-	-	-	-
E. SALDO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	82.007.500,00	11.857.709,02	775.171,70	(320.248,88)	2.677.796,52	(817.528,80)	1.015.606,94	297.972,88	97.493.979,38



ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021

(Expresado en Euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Notas	2.022	2.021
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		2.902.205,56	1.616.824,60
2. Ajustes del resultado.		2.318.180,25	2.893.101,86
a) Amortización del inmovilizado (+).	5 y 6	1.308.426,48	1.330.128,79
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	5, 6 y 7	2.305.992,34	594.376,16
c) Variación de provisiones (+/-).		-	(30.908,35)
d) Imputación de subvenciones (-)	11	(198.648,48)	(198.648,48)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).	6	(1.897.711,52)	217.118,29
g) Ingresos financieros (-).	7 y 11	(129.595,24)	(29.652,51)
h) Gastos financieros (+).	10 y 12	929.716,67	1.010.687,96
3. Cambios en el capital corriente. Diferencia N - N-1		(701.329,50)	1.440.186,55
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		(140.459,96)	606.198,23
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		(560.869,54)	833.988,32
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(1.461.868,33)	(848.129,09)
a) Pagos de intereses (-).	10 y 12	(847.680,12)	(903.024,06)
c) Cobros de intereses (+).	7 y 11	36.642,20	6.070,05
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+).	13	(650.830,41)	48.824,92
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		3.057.187,98	5.101.983,92
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		(904.014,31)	(3.912.721,97)
a) Empresas del grupo y asociadas	7	-	(300.000,00)
d) Inversiones inmobiliarias.	6	(626.922,02)	(3.498.974,53)
e) Otros activos financieros.	7	(277.092,29)	(113.747,44)
7. Cobros por desinversiones (+).		10.040.463,72	5.675.510,94
d) Inversiones inmobiliarias.	6	9.128.755,65	4.831.402,63
e) Otros activos financieros.	7	911.708,07	844.108,31
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		9.136.449,41	1.762.788,97
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.	9	65.807,89	41.024,42
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio.		(403.816,60)	(290.517,21)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio.		469.624,49	331.541,63
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		(8.138.468,90)	(4.406.043,23)
b) Devolución y amortización de		(8.138.468,90)	(4.406.043,23)
2. Deudas con entidades de crédito (-).	12	(8.037.831,11)	(4.324.238,36)
4. Otras deudas (-).	12	(100.637,79)	(81.804,87)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		(3.269.184,10)	(2.450.330,40)
a) Dividendos (-).	3	(3.269.184,10)	(2.450.330,40)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		(11.341.845,11)	(6.815.349,21)
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)		851.792,28	49.423,68
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8	975.641,49	926.217,81
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	8	1.827.433,77	975.641,49



ÍNDICE

1. Actividad de la empresa	7
1.1. <i>Presentación de la Sociedad</i>	7
1.2. <i>Régimen SOCIMI</i>	8
2. Bases de presentación de las cuentas anuales.....	11
2.1. <i>Imagen fiel</i>	11
2.2. <i>Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre</i>	11
2.3. <i>Comparación de la información</i>	12
2.4. <i>Cambios de criterios contables</i>	13
2.5. <i>Fondo de maniobra</i>	13
3. Aplicación de resultados.....	13
4. Normas de registro y valoración.....	15
4.1. <i>Inmovilizado intangible</i>	15
4.2. <i>Inversiones inmobiliarias</i>	17
4.3. <i>Instrumentos financieros</i>	18
4.4. <i>Instrumentos financieros derivados y coberturas contables</i>	28
4.5. <i>Impuestos sobre beneficios</i>	28
4.6. <i>Ingresos y gastos</i>	30
4.7. <i>Provisiones y contingencias</i>	31
4.8. <i>Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal</i>	32
4.9. <i>Subvenciones, donaciones y legados recibidos</i>	32
4.10. <i>Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas</i>	33
4.11. <i>Combinaciones de negocios</i>	34
4.12. <i>Clasificación de saldos entre corriente y no corriente</i>	34
4.13. <i>Información medioambiental</i>	35
4.14. <i>Estado de flujos de efectivo</i>	35
4.15. <i>Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros</i>	35



5. Inmovilizado intangible.....	38
6. Inversiones inmobiliarias	39
7. Activos financieros.....	42
8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.....	46
9. Fondos propios	46
10. Ajustes por cambio de valor.....	49
11. Subvenciones, donaciones y legados	49
12. Pasivos financieros	50
13. Situación fiscal	53
14. Ingresos y Gastos.....	57
15. Operaciones con partes vinculadas.	59
16. Otra información	61
17. Información sobre medio ambiente	62
18. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio	62
19. Información segmentada.....	63
20. Hechos posteriores	63
21. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009	64



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

1. Actividad de la empresa

1.1. Presentación de la Sociedad

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

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

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

Con fecha 23 de julio de 2020 el Consejo de Administración decidió trasladar el domicilio de la Sociedad de la calle Sagasta, nº 15, piso 6º, 28004, a la calle O`Donnell, 12, 8ª planta, 28009, modificando en consecuencia el artículo 4 de los Estatutos Sociales.

Constituye su objeto social:

- a) *Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.*
- b) *Tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar de distribución de beneficios.*



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 las cuentas anuales en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General Contable tal y como figura en la Nota 4. Normas de registro y valoración.

Durante el mes de julio de 2016, la Sociedad comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) (denominado BME MTF Equity desde el 1 de octubre de 2020), cumpliendo con todos los requisitos mencionados en los artículos 4 y 5 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

1.2. Régimen SOCIMI.

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

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



- 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.

Con fecha 12 de julio de 2021 entró en vigor la Ley 11/2021, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, en la cual se establece un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, siempre y cuando: (i) no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, o (ii) no se trate de rentas acogidas al período de reinversión. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

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



2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. Imagen fiel.

Las cuentas anuales han sido elaboradas a partir 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 por el Real Decreto 1514/2007 y modificado por el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021, y la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), así como en la demás legislación mercantil vigente, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio neto y de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en la Sociedad durante el periodo.

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

Las 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 7 de junio de 2022.

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 2022 arroja un valor de la cartera de inversiones inmobiliarias de 160.829.000 euros (a 31 de diciembre de 2021 el valor de la cartera ascendió a 166.850.000 euros).

El experto valorador aplica los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición Red Book publicada el año 2022 “RICS Valuation - Profesional Standards. Incorporating the International Valuation Standards”.

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

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

2.3. 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 2022 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.5. Fondo de maniobra

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad cuenta con un fondo de maniobra negativo por importe de 1.370.669,66 euros (1.272.907,06 euros a 31 de diciembre de 2021). La Sociedad cuenta con una póliza de crédito con saldo no dispuesto suficiente para hacer frente a estas obligaciones a corto plazo (Nota 12). Por ello, los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

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>2.022</u>
Base de Reparto	
Beneficio (pérdida) del ejercicio	2.677.796,52
	2.677.796,52
Aplicación	
A reserva legal	267.779,65
A reservas voluntarias	81.558,37
A dividendos a cuenta	817.528,80
A dividendos	1.510.929,70
	2.677.796,52

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

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

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



- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones/participaciones a que se refiere el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009.
- c) Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

Devolución prima de emisión

El Consejo de Administración en reuniones celebradas el 18 de febrero, 6 de mayo y 27 de julio de 2021 acordó, en ejecución parcial de la autorización conferida por acuerdo de la Junta de Accionistas de la Sociedad celebrada el 9 de julio de 2020, el reparto a sus accionistas, en concepto de devolución de prima de emisión, el importe de 0,05 euros brutos por acción. El importe del dividendo pagado ascendió a 408.122, 408.406 y 408.406 euros, respectivamente.

El Consejo de Administración en reunión celebrada el 3 de diciembre de 2021 acordó, en ejecución parcial de la autorización conferida por acuerdo de la Junta de Accionistas de la Sociedad celebrada el 1 de diciembre de 2021, el reparto a sus accionistas, en concepto de devolución de prima de emisión, con importe de 0,15 euros brutos por acción. El importe del dividendo pagado ascendió a 1.225.396 euros.

El Consejo de Administración en reunión celebrada el 18 de febrero de 2022 ha acordado, en ejecución parcial de la autorización conferida por acuerdo de la Junta de Accionistas de la Sociedad celebrada el 1 de diciembre de 2021, el reparto a sus accionistas, en concepto de devolución de prima de emisión, con importe de 0,10 euros brutos por acción. El importe del dividendo pagado ha ascendido a 817.165 euros.

El Consejo de Administración en reunión celebrada el 7 de julio de 2022 ha acordado, en ejecución parcial de la autorización conferida por acuerdo de la Junta de Accionistas de la Sociedad celebrada el 17 de febrero de 2022, el reparto a sus accionistas, en concepto de devolución de prima de emisión, el importe de 0,01143063 euros brutos por acción. El importe del dividendo pagado ha ascendido a 93.404 euros. Este dividendo se ha pagado en los primeros días del mes de julio.

Dividendos a cuenta y dividendos a cargo del resultado

El Consejo de Administración en la reunión celebrada el día 4 de mayo de 2022 ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 0,10 euros brutos por acción, siendo el importe distribuido de 817.277 euros.

Este dividendo a cuenta del ejercicio 2021 fue aplicado con la aprobación de la distribución del resultado del ejercicio 2021 en la Junta General de Accionistas celebrada el 7 de junio de 2022.



Así mismo, en la Junta General de Accionistas celebrada el 7 de junio de 2022 se ha aprobado la distribución de un dividendo ordinario de 723.809,38 euros. Este dividendo se ha pagado en los primeros días del mes de julio.

El Consejo de Administración en la reunión celebrada el día 3 de noviembre de 2022 ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2022 por importe de 0,10 euros brutos por acción, siendo el importe distribuido de 817.528,80 euros. Este dividendo a cuenta aparece registrado en el balance adjunto en el epígrafe “Dividendo a cuenta” del patrimonio neto.

Adicionalmente, el Consejo de Administración en la reunión celebrada el día 8 de febrero de 2023 ha acordado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2022 por importe de 0,105 euros brutos por acción, siendo el importe distribuido de 857.995,43 euros.

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 los dividendos a cuenta anteriormente indicados, el estado contable en el que se ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de la referida cantidad a cuenta.

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

Euros	03-nov-22	08-feb-23
Tesorería disponible a la fecha del acuerdo	2.781.226	4.603.173
Previsión actividad de explotación	6.772.984	4.235.789
Previsión actividad de inversión	6.434.008	(1.615.626)
Previsión actividad de financiación	(5.544.853)	(4.703.817)
Estado previsional de tesorería	10.443.365	2.519.519
Dividendo a cuenta distribuido	820.075	857.995

4. Normas de registro y valoración

4.1. Inmovilizado intangible.

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



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

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

Concesiones administrativas

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

Fondo de Comercio

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

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

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

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 participantes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

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

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

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

4.3. Instrumentos financieros.

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

a) Activos financieros:

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



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

b) Pasivos financieros:

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

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

4.3.1. Activos financieros

Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.



Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con cobro aplazado, y
- Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con cobro aplazado, y

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su 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 transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Posteriormente, los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Al menos al cierre del ejercicio, se realizan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.



La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuya por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Fianzas

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Los activos financieros mantenidos para negociar se incluyen obligatoriamente en esta categoría. El concepto de negociación de instrumentos financieros generalmente refleja compras y ventas activas y frecuentes con el objetivo de generar una ganancia por las fluctuaciones a corto plazo en el precio o en el margen de intermediación.

Se considera que un activo financiero se posee para negociar, entre otros supuestos, cuando se origine o adquiera con el propósito de venderlo en el corto plazo (por ejemplo, valores representativos de deuda, cualquiera que sea su plazo de vencimiento, o instrumentos de patrimonio, cotizados, que se adquieren para venderlos en el corto plazo).



Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Después del reconocimiento inicial la empresa valorará los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Un activo financiero se incluirá en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantenga para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de activos financieros a coste amortizado (al mantenerse en un modelo de gestión que incluye tanto mantener el activo con el objetivo de percibir los flujos de efectivo como su venta).

También se incluirán en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que se haya ejercitado la opción irrevocable.

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable. Que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción. que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Formará parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Posteriormente, los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación.

Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias.

También se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.



Cuando deba asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos.

Al menos al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros incluidos en esta categoría con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúa la valoración.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si en ejercicios posteriores se incrementase el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores revierte con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. No obstante, en el caso de que se incrementase el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revierte con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registra el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, excepto en relación con las empresas del grupo que constituyan un negocio, en cuyo caso los costes de adquisición se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

No obstante, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.



Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

En su valoración posterior, los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

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

Deterioro de valor e incobrabilidad de activos financieros

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su valor en libros y el valor recuperable o el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se empleará el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

Si el activo financiero se encuentra garantizado, el cálculo del deterioro de valor se determina por el valor actual de los flujos que podrían resultar de la adjudicación, netos de los costes de adjudicación y venta, descontados al tipo de interés efectivo original. En la medida en que el activo financiero no estuviera garantizado, la Sociedad aplica los mismos criterios a partir del momento en el que la adjudicación se considere probable.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocerán 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 del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.



Para los activos financieros a coste, salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

Baja de activos financieros

La Sociedad dará de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiren o se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Cuando el activo financiero se dé de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, determinará la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y formará 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 instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasificarán como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la empresa una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

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 "Pasivos financieros a coste amortizado", valorándose inicialmente a su valor razonable y con posterioridad al reconocimiento inicial a su coste amortizado.

Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasificará todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:



- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Estos pasivos financieros se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Estos pasivos financieros se valorarán posteriormente por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

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 y modificaciones de pasivos financieros

La Sociedad dará de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se haya extinguido; es decir, cuando haya sido satisfecha, cancelada o haya expirado. También dará de baja los pasivos financieros propios que adquiera, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

Si se produjese un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que estos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registrará la baja del pasivo financiero original y se reconocerá el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registrará una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.



La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se haya dado de baja y la contraprestación pagada incluidos los costes o comisiones en que se incurra y en la que se recogerá asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

En el caso de un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se dará de baja del balance. Cualquier coste de transacción o comisión incurrida ajustará el importe en libros del pasivo financiero. A partir de esa fecha, el coste amortizado del pasivo financiero se determinará aplicando el tipo de interés efectivo que iguale el valor en libros del pasivo financiero con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, las condiciones de los contratos se considerarán sustancialmente diferentes, entre otros casos, cuando el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato, incluida cualquier comisión pagada, neta de cualquier comisión recibida, difiera al menos en un diez por ciento del valor actual de los flujos de efectivo remanentes del contrato original, actualizados ambos importes al tipo de interés efectivo de este último.

4.3.3. Instrumentos de patrimonio propio

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

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

4.3.4. Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo

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

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



4.4. Instrumentos financieros derivados y coberturas contables

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

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

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

- Coberturas de flujos de efectivo: La pérdida o ganancia del instrumento de cobertura, en la parte que constituya una cobertura eficaz, se reconocerá directamente en el patrimonio neto, en el epígrafe “Ajustes por cambios de valor” del Patrimonio Neto del balance. Así, el componente de patrimonio neto que surge como consecuencia de la cobertura se ajustará para que sea igual, en términos absolutos, al menor de los dos valores siguientes:
 - 1) La pérdida o ganancia acumulada del instrumento de cobertura desde el inicio de la cobertura.
 - 2) El cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta (es decir, el valor actual del cambio acumulado en los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos) desde el inicio de la cobertura.

El ajuste reconocido en patrimonio neto se transferirá a la cuenta de pérdidas y ganancias en la medida en que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afecten al resultado del ejercicio.

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

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 afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

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

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



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

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

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

Con fecha 12 de julio de 2021 entró en vigor la Ley 11/2021, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, en la cual se establece un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, siempre y cuando: (i) no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, o (ii) no se trate de rentas acogidas al período de reinversión. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

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

La Sociedad reconocerá los ingresos derivados de un contrato cuando (o a medida que) se produzca la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).



Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valorarán por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

El reconocimiento de los descuentos y carencias de rentas se registran contablemente linealizando el importe total de la carencia de renta o bonificación a lo largo de todos los periodos en los que el contrato del inquilino está en vigor. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la conclusión del contrato.

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.

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 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 restructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

4.13. Información medioambiental.

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

4.14. Estado de flujos de efectivo.

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

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

4.15. 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 2022 y 2021 es la siguiente:

	31.12.22	31.12.21
Inversiones financieras a largo plazo	5.958.610,55	5.558.097,14
Inversiones financieras a corto plazo	956.635,30	881.300,94
Créditos con Administraciones Públicas	7.153,44	13.544,48
Deudores comerciales	91.894,52	703.346,16
Otros deudores	9.844,11	23.534,64
Total	7.024.137,92	7.179.823,36

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 2022 no ha habido ningún retraso de cuantía significativa en el pago de los arrendamientos de los inmuebles, que no estuviera garantizado mediante aval u otros tipos de garantías, bonificaciones o aplazamientos.

Actividades de inversión

Las inversiones financieras a corto y largo plazo recogen los derechos de cobro sobre la Agencia de la Vivienda Social (AVS), anteriormente el IVIMA, adquiridos en el ejercicio 2018. Adicionalmente se incluyen las fianzas de arrendamiento entregadas a la comunidad autónoma correspondiente cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

4.15.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

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



Riesgo de inflación

La mayoría de 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 2022 es del 21,4% (26% a 31 de diciembre de 2021).

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 los ejercicios 2022 y 2021 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes:

	31.12.21	Altas / Dotación	Bajas / Reversión	31.12.22
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	(944.541,52)	(206.005,80)	-	(1.150.547,32)
Fondo de Comercio	(648.452,85)	(127.415,76)	-	(775.868,61)
Total	(1.592.994,37)	(333.421,56)	-	(1.926.415,93)
Deterioro	(135.076,80)	-	135.076,80	-
Valor neto	2.566.697,99			2.368.353,23

	31.12.20	Altas / Dotación	31.12.21
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	(738.535,72)	(206.005,80)	(944.541,52)
Fondo de Comercio	(521.037,09)	(127.415,76)	(648.452,85)
Total	(1.259.572,81)	(333.421,56)	(1.592.994,37)
Deterioro	(135.076,80)	-	(135.076,80)
Valor neto	2.900.119,55		2.566.697,99

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 12).



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 revertido el deterioro de valor registrado al cierre del ejercicio anterior de la concesión administrativa (sin movimientos en la dotación de deterioro en 2021), registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Deterioros y pérdidas".

6. Inversiones inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2022 y 2021 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes:

	31.12.21	Altas / Dotación	Trasposos	Bajas / Reversión	31.12.22
Coste					
Terrenos	104.698.335,42	-	-	(4.687.934,09)	100.010.401,33
Construcciones	52.962.373,07	-	617.700,17	(1.609.371,38)	51.970.701,86
Inversiones inmobiliarias en curso	10.186,85	626.922,02	(617.700,17)	(781,03)	18.627,67
Total	157.670.895,34	626.922,02	-	(6.298.086,50)	151.999.730,86
Amortización Acumulada					
Construcciones	(4.679.058,99)	(975.004,92)	-	87.062,21	(5.567.001,70)
Total	(4.679.058,99)	(975.004,92)	-	87.062,21	(5.567.001,70)
Deterioro	(10.769.950,45)	(2.545.587,61)	-	534.944,28	(12.780.593,78)
Valor neto	142.221.885,90				133.652.135,38

	31.12.20	Altas / Dotación	Fusión	Bajas / Reversión	31.12.21
Coste					
Terrenos	108.689.226,93	-	(807.757,98)	(3.183.133,53)	104.698.335,42
Construcciones	54.258.612,84	1.070.177,06	(251.307,46)	(2.115.109,37)	52.962.373,07
Inversiones inmobiliarias en curso	10.186,85	-	-	-	10.186,85
Total	162.958.026,62	1.070.177,06	(1.059.065,44)	(5.298.242,90)	157.670.895,34
Amortización Acumulada					
Construcciones	(3.901.398,93)	(996.707,23)	30.356,55	188.690,62	(4.679.058,99)
Total	(3.901.398,93)	(996.707,23)	30.356,55	188.690,62	(4.679.058,99)
Deterioro	(10.347.225,24)	(483.756,57)	-	61.031,36	(10.769.950,45)
Valor neto	148.709.402,45				142.221.885,90

Los movimientos en las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias tienen su origen en la desinversión de los locales ubicados en calle de Granada y en Marqués de la Ensenada, así como en la finalización de las obras de intensificación de uso llevadas a cabo en Aguirre 1 Planta 2ª. La baja del inmueble de Marqués de la Ensenada, además de los correspondientes movimientos en las cuentas de Terrenos y Construcciones, ha motivado que quede saldada la cuenta de "Activos no



corrientes mantenidos para la venta". Tras la intensificación de uso de Aguirre, que incluye la activación de los importes correspondientes a las obras finalizadas (traspasos), se han vendido alguno de los inmuebles resultantes de la transformación.

La venta de estos inmuebles ha generado un beneficio por importe de 1.897.711,52 euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado - Resultados por enajenaciones y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Estos inmuebles de calle de Granada y en Marqués de la Ensenada han cumplido con el período de permanencia en el régimen SOCIMI de tres años, por lo que no se ha requerido ningún tipo de regularización a efectos del impuesto sobre sociedades.

El inmueble de Aguirre no ha cumplido con el periodo de permanencia en el régimen SOCIMI de tres años, por lo que se ha procedido, por un lado, a registrar un gasto igual al impuesto de sociedades que corresponderá liquidar por el resultado contable y, por otro, a regularizar la partida de pasivos por impuestos diferidos.

Las altas del ejercicio 2021 en inversiones inmobiliarias en curso correspondieron a reformas e instalaciones que se estaban realizando en diferentes propiedades. El traspaso del ejercicio 2021 se trató de un inmueble reclasificado al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del activo corriente del balance (cuyo valor neto contable ascendía a 1.028.708,89 euros), ya que existía un contrato de arras firmado para la futura venta del inmueble.

Las bajas del ejercicio 2021 correspondieron a 7 inmuebles, 6 situados en la provincia de Barcelona y otro en Madrid, que han generado una pérdida neta por su venta por importe de 217.118,29 euros, registrada en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Resultados por enajenaciones y otras". Estos inmuebles habían cumplido con el período de permanencia en el régimen SOCIMI de tres años, por lo que no se requirió ningún tipo de regularización a efectos del impuesto sobre sociedades.

Como consecuencia de la aplicación del régimen de neutralidad fiscal en la fecha de adquisición de los inmuebles transmitidos que se adquirieron a través de fusión por absorción, dichos activos conservaban el valor fiscal que tenían en la transmitente. Por ello, se produjo un ajuste en la base imponible tributable (Nota 13).

Determinadas inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas cuyos valores netos contables ascienden a 96.896.179 101.417.926 y 1.870.065 euros (98.473.471 y 1.940.994 euros en 2021), respectivamente, están en garantía hipotecaria de diversos préstamos concedidos por



entidades financieras cuyo importe adeudado a 31 de diciembre de 2022 asciende al total de la deuda financiera (41.263.593,74 euros en 2022 y 45.092.642 euros en 2021).

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 2022 y 2021 son los siguientes:

Euros	31.12.2022	31.12.2021
Hasta un año	7.519.658,72	7.269.198,00
Entre uno y cinco años	22.406.736,62	22.205.095,81
Más de cinco años	15.907.211,57	17.443.229,43
Total	45.833.606,90	46.917.523,23

Correcciones valorativas por deterioro

En base al valor obtenido en las tasaciones realizadas por experto independiente, la Entidad ha registrado deterioros netos de valor de los activos inmobiliarios por importe de 1.884.255,58 euros (483.756,57 euros en 2021), 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 2022.

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	
		31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Categorías	Activos financieros a coste	300.000,00	300.000,00	-	-	300.000,00	300.000,00
	Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	-	-	1.015.606,94	-	1.015.606,94	-
	Activos financieros a coste amortizado	-	-	973.830,93	1.880.269,73	973.830,93	1.880.269,73
	Activos financieros a coste amortizado - Fianzas	-	-	3.969.172,68	3.677.827,41	3.969.172,68	3.677.827,41
	Total	300.000,00	300.000,00	5.958.610,55	5.558.097,14	6.258.610,55	5.858.097,14

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	
		31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Categorías	Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	80.808,40	82.711,97	-	-	80.808,40	82.711,97
	Activos financieros a coste amortizado	-	-	1.058.373,93	1.608.181,74	1.058.373,93	1.608.181,74
	Total	80.808,40	82.711,97	1.058.373,93	1.608.181,74	1.139.182,33	1.690.893,71

Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas

Participación en Primero H Inversión Social SOCIMI S.A.

Con fecha 8 de noviembre de 2022 Vitruvio vende 300.000 acciones de Primero H Activos S.L. a Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A. por un importe de 300.000 euros.

Con fecha 29 de noviembre de 2022, habiéndose alcanzado la Fecha de Vencimiento sin que se haya producido el pago del precio indicado en el Contrato de Compraventa, las Partes declaran la cantidad de 300.000 euros como deuda líquida, vencida y exigible con efectos desde el día 1 de diciembre de 2022, y ello con el objeto de proceder a un aumento de capital de Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A. mediante la capitalización del citado crédito.

Vitruvio tomó su primera iniciativa relacionada con políticas Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG o ESG por sus siglas en inglés) con la entrada por 300.000 euros en el capital de Primero H Activos, S.L. La SOCIMI adquiere viviendas granulares (nunca edificios) para alquilarlos a fundaciones y ONGs que luchan contra el sinhogarismo en España, siendo esas organizaciones las que proporcionan la vivienda a la persona o familia sin hogar para que salga de los albergues públicos o, directamente, de la calle. Han acabado viviendo en la calle, a menudo, por circunstancias personales no tan distintas a las que le podría pasar a cualquier persona de clase media. ASOCIMI, donde Vitruvio ostenta la vicepresidencia y es fundadora de la asociación, ha liderado esta iniciativa desde el año pasado.



Con fecha 24 de noviembre de 2021 la Sociedad suscribió un compromiso de inversión con la sociedad Primero H Activos, S.L. por importe de 300 miles de euros en concepto de aportación de capital, cuantía desembolsada el 15 de diciembre de 2021. Con fecha 1 de marzo de 2022 se formalizó en escritura pública esta participación en el capital social de la sociedad en un porcentaje del 30,98%.

Denominación	Domicilio	Actividad
Primero H Activos, S.L.	C/ Frómista, 11 28009 - Madrid	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificaciones.
Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A.	C/ Frómista, 11 28009 - Madrid	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificaciones.

Denominación	Ejercicio	% part.	Capital	Reservas	Rdo. Explotación	Rdo. Ejercicio	Total Patrimonio Neto	Valor participación
Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A.	2.022	21,84%	1.373.591,00	(1.216,18)	(23.598,09)	(23.598,09)	1.348.776,73	300.000,00
Primero H Activos, S.L.	2.021	30,98%	968.511,00	(761,30)	(260,11)	(260,11)	967.489,59	300.000,00

La sociedad no ha tenido actividad en el ejercicio 2022 por lo que su patrimonio neto está formado por el capital de su constitución y el resultado del ejercicio. La sociedad no tuvo actividad en el ejercicio 2021 por lo que su patrimonio neto estaba formado por el capital de su constitución y el resultado del ejercicio.

La sociedad no cotiza en mercados organizados de valores.

Créditos, derivados y otros

La composición al cierre de los ejercicios en este apartado del balance, excluyendo los saldos con Administraciones Públicas, es el siguiente:

	31.12.22	31.12.21
Inversiones a largo plazo		
Activo financiero Parla	421.190,29	1.213.466,93
Derecho cobro Ministerio de Fomento (Nota 12)	552.640,64	666.802,80
Fondo de reserva préstamo Santander (Nota 12)	2.565.010,39	2.418.342,49
Depósitos y fianzas	1.404.162,29	1.259.484,92
Activos por derivados financieros a largo plazo, instrumentos de cobertura (Nota 10)	1.015.606,94	-
Total	5.958.610,55	5.558.097,14
Inversiones a corto plazo		
Clientes y deudores	101.738,63	726.880,80
Activo financiero Parla	791.495,27	734.074,66
Derecho cobro Ministerio de Fomento (Nota 12)	106.415,94	106.415,94
Otros activos financieros	58.724,09	40.810,34
Total	1.058.373,93	1.608.181,74

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 la Agencia de la Vivienda Social (AVS), anteriormente



el IVIMA, 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 de la AVS, 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 la AVS 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 de la AVS 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 de la AVS al valor de adquisición del activo que ascendió a 3.865.880,88 euros. Los intereses devengados por este activo financiero a 31 de diciembre de 2022 han ascendido a 94.856,61 euros (20.840,44 euros en 2021). El detalle del movimiento de estos activos durante los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	31.12.21	Altas	Ing finan	Bajas	Trasposos	31.12.22
Inversiones a L/P						
Activo financiero Parla	1.213.466,93	-	94.856,61	-	(887.133,25)	421.190,29
Derecho cobro Ministerio de Fomento	666.802,80	-	-	-	(114.162,16)	552.640,64
Fondo de reserva préstamo Santander	2.418.342,49	146.667,90	-	-	-	2.565.010,39
Inversiones a C/P						
Activo financiero Parla	734.074,66	-	-	(829.712,64)	887.133,25	791.495,27
Derecho cobro Ministerio de Fomento	106.415,94	-	-	(114.162,16)	114.162,16	106.415,94
Total	5.139.102,82	146.667,90	94.856,61	(943.874,80)	-	4.436.752,53

	31.12.20	Altas	Ing finan	Bajas	Trasposos	31.12.21
Inversiones a L/P						
Activo financiero Parla	1.930.690,99	-	20.840,44	-	(738.064,50)	1.213.466,93
Derecho cobro Ministerio de Fomento	778.543,11	-	-	-	(111.740,31)	666.802,80
Fondo de reserva préstamo Santander	2.252.363,89	165.978,60	-	-	-	2.418.342,49
Inversiones a C/P						
Activo financiero Parla	570.311,92	-	-	(574.301,76)	738.064,50	734.074,66
Derecho cobro Ministerio de Fomento	106.415,94	-	-	(111.740,31)	111.740,31	106.415,94
Total	5.638.325,85	165.978,60	20.840,44	(686.042,07)	-	5.139.102,82

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 2022 y 2021 es el siguiente:

	31.12.21	Altas	Bajas	31.12.22
Depósitos y fianzas	1.259.484,92	277.092,29	(132.414,92)	1.404.162,29
Total	1.259.484,92	277.092,29	(132.414,92)	1.404.162,29

	31.12.20	Altas	Bajas	31.12.21
Depósitos y fianzas	1.413.060,90	113.747,44	(267.323,42)	1.259.484,92
Total	1.413.060,90	113.747,44	(267.323,42)	1.259.484,92

La Sociedad tiene constituido un depósito de 168.392,29 euros que está pignorado a favor de ABANCA en garantía de obligaciones.

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

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 31.12.2022
Hasta 1 año	-	1.058.373,93	1.058.373,93
Entre 1 y 2 años	213.585,52	930.657,87	1.144.243,39
Entre 2 y 3 años	106.254,00	513.023,95	619.277,95
Entre 3 y 4 años	174.015,00	118.153,61	292.168,61
Entre 4 y 5 años	113.830,09	120.232,06	234.062,15
Más de 5 años	796.477,68	2.872.380,77	3.668.858,45
Total	1.404.162,29	5.612.822,19	7.016.984,48

	Depósitos y fianzas	Otros activos financieros	Total a 31.12.2021
Hasta 1 año	-	1.608.181,74	1.608.181,74
Entre 1 y 2 años	269.243,80	930.657,87	1.199.901,67
Entre 2 y 3 años	34.109,90	513.023,95	547.133,85
Entre 3 y 4 años	2.524,05	118.153,61	120.677,66
Entre 4 y 5 años	32.065,45	120.232,06	152.297,51
Más de 5 años	921.541,72	2.616.544,73	3.538.086,45
Total	1.259.484,92	5.906.793,96	7.166.278,88



Clientes y deudores

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

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

Provisión clientes de dudoso cobro	31.12.2022	31.12.2021
Saldo inicial	223.356,53	296.527,29
Dotación	613.857,72	157.056,84
Aplicación	(256.414,80)	(183.790,35)
Reversión	(192.120,96)	(46.437,25)
Saldo final	388.678,49	223.356,53

Los deterioros netos de clientes reconocidos en los ejercicios 2022 y 2021 han ascendido a 421.736,76 y 110.619,59 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 2022 y 2021 es la siguiente:

	31.12.22	31.12.21
Efectivo en caja	506,95	436,77
Cuentas corrientes a la vista	1.826.926,82	975.204,72
Total	1.827.433,77	975.641,49

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.

9. Fondos propios

Capital suscrito

El capital social asciende a 82.007.500,00 euros y compuesto por 8.200.750 acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una, y que se encuentra totalmente suscrito y desembolsado a cierre del ejercicio. Todas las acciones están admitidas a cotización en el BME MTF Equity.



A fecha de 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene 456 accionistas (460 accionistas al cierre del ejercicio 2021).

A fecha de 31 de diciembre de 2022 sólo hay un accionista que supera el 5%, Onchena, S.L.U. con el 6,19% del accionariado.

Al 31 de diciembre de 2022 los Administradores cuyo porcentaje de participación es igual o superior al 1% son los siguientes:

Nombre y apellidos	% Part. Capital	Nº acciones
Onchena, S.L.U.	6,19%	507.700
Torrealba y Bezares, S.L.	3,71%	303.913
Jesús Martínez-Cabrera	1,22%	100.000
Total	11,12%	911.613

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 2022 y 2021 la Sociedad cumple con el requisito mencionado para que se le pueda aplicar el régimen fiscal especial.

Reservas

En el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto que forma parte de estas cuentas anuales se detallan los saldos y movimientos agregados producidos durante los períodos de 2022 y 2021 en este subepígrafe del balance adjunto. A continuación, se presenta la composición y movimientos de las distintas partidas que lo componen:

	31.12.20	Operaciones acciones propias	31.12.21	Distribución resultado	Operaciones acciones propias	31.12.22
Reserva legal	685.498,25	-	685.498,25	171.231,82	-	856.730,07
Reservas voluntarias	(35.757,51)	(1.667,48)	(37.424,99)	-	(44.133,38)	(81.558,37)
Total	649.740,74	(1.667,48)	648.073,26		(44.133,38)	775.171,70

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 2022 y 2021 en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes:

	31.12.20	Devolución	Compensación pérdidas	31.12.21	Devolución	31.12.22
Prima de emisión	23.417.780,37	(2.450.330,40)	(8.199.172,03)	12.768.277,94	(910.568,92)	11.857.709,02

La prima de emisión es de libre disposición. Las bajas por devolución de la prima de emisión corresponden a dividendos pagados a los accionistas (Nota 3).

Acciones propias

Los movimientos habidos durante los períodos 2022 y 2021 con acciones propias de la Sociedad han sido los siguientes:

	Número de acciones	Euros	Precio medio	% capital
A 31 de diciembre de 2020	36.387	472.882,05	12,996	0,38%
Adquisiciones	25.562	288.849,73	11,300	0,31%
Enajenaciones	(29.193)	(331.541,63)	11,357	-0,36%
A 31 de diciembre de 2021	32.756	430.190,15	13,133	0,40%
Adquisiciones	36.861	403.816,60	10,955	0,45%
Enajenaciones	(41.917)	(513.757,87)	12,257	-0,51%
A 31 de diciembre de 2022	27.700	320.248,88	11,561	0,34%

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 2022 y 2021 obtenidos en las transacciones de acciones propias por la Sociedad ascendieron a unas pérdidas de 44.133,38 y 1.667,48 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:

	31.12.21	Altas	Transferencia a resultados	31.12.22
Derivado (permuta tipo de interés)	(411.422,32)	1.287.382,55	139.646,71	1.015.606,94

	31.12.20	Altas	Transferencia a resultados	31.12.21
Derivado (permuta tipo de interés)	(642.504,20)	137.989,10	93.092,78	(411.422,32)

El valor de los derivados dados de alta por la refinanciación alcanzada durante el ejercicio 2017 (Nota 12) están registrados a su valor razonable a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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:

	31.12.21	Transferencia a resultados	31.12.22
Subvención (Ministerio Fomento)	496.621,36	(198.648,48)	297.972,88

	31.12.20	Transferencia a resultados	31.12.21
Subvención (Ministerio Fomento)	695.269,84	(198.648,48)	496.621,36

En el ejercicio 2018 la Entidad adquirió a un tercero un derecho de superficie y la propiedad superficialia aparejada al mismo, conferido por la Agencia de la Vivienda Social (AVS), anteriormente el IVIMA, 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 los ejercicios 2022 y 2021 el ingreso por subvención ha ascendido a 198.648,48 euros, 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 de la AVS. Adicionalmente, los intereses subvencionados por el Ministerio de Fomento han ascendido a 19.016,64 euros (22.627,94 euros en 2021), registrados en el epígrafe “Ingresos financieros – De valores negociables y otros instrumentos financieros – De terceros”.

12. Pasivos financieros

La composición de estos epígrafes del balance adjunto, excluyendo el saldo con Administraciones Públicas, es la siguiente:

	Deudas a Largo Plazo	Deudas a Corto Plazo	Saldo 31.12.2022
Deudas con entidades de crédito			
Préstamos hipotecarios	32.953.460,55	2.925.593,86	35.879.054,41
Préstamo ligado activo financiero Parla	2.990.672,28	290.301,21	3.280.973,49
Otros pasivos financieros			
Depósitos y fianzas	1.537.299,72	-	1.537.299,72
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	370.967,98	370.967,98
Total	37.481.432,55	3.586.863,05	41.068.295,60

	Deudas a Largo Plazo	Deudas a Corto Plazo	Saldo 31.12.2021
Deudas con entidades de crédito			
Préstamos hipotecarios	40.577.189,56	2.971.670,06	43.548.859,62
Préstamo ligado activo financiero Parla	3.284.189,47	282.773,37	3.566.962,84
Derivados	411.422,32	-	411.422,32
Otros pasivos financieros			
Depósitos y fianzas	1.637.937,51	41.181,86	1.679.119,37
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	977.468,37	977.468,37
Total	45.910.738,86	4.273.093,66	50.183.832,52

Todos los pasivos financieros se han clasificado a efectos de su valoración como pasivos financieros a coste amortizado, excepto el derivado registrado a 31 de diciembre de 2021 que por ser de cobertura se registra en patrimonio neto.

La Sociedad cuenta con diversos préstamos con garantía hipotecaria con las siguientes condiciones (tras las novaciones indicadas anteriormente):

- Préstamo concedido por Bankinter en mayo de 2016 por un principal de 9 millones de euros, con un período de carencia en el pago de principal desde junio de 2020 hasta junio de 2021, con amortización mensual hasta mayo de 2032 y con un tipo de variable referenciado al



Euribor a 12 meses más 1,70 puntos porcentuales. Los intereses devengados en el ejercicio 2022 ascienden a 129.547,30 euros (139.697,02 euros en 2021). 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 2022 ascienden a 56.814,03 euros (52.502,67 euros en 2021). 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 desde junio de 2020 hasta junio de 2021, con amortizaciones mensuales hasta diciembre de 2032 y un tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR a 12 meses más 1 punto porcentual. Los intereses devengados en el ejercicio 2022 ascienden a 153.239,67 euros (164.945,83 euros en 2021). La garantía hipotecaria de este préstamo corresponde a varios inmuebles situados en Madrid, Vizcaya, Badajoz, Orense y Palencia.
- Préstamos procedentes de la fusión con ÚNICA (14,4 millones de euros): préstamos hipotecarios firmados con diversas entidades de crédito de reconocido prestigio (Caixa Bank, Laboral Kutxa, Sabadell y Bankinter), los cuales se concedieron desde el ejercicio 2015 y con vencimiento a partir del ejercicio 2030. Estos préstamos están garantizados con prácticamente la totalidad de los locales procedentes de la fusión con ÚNICA. Los tipos de interés que han devengado los préstamos anteriores en el ejercicio 2022 han oscilado entre el 1,5% y 4,76%, habiéndose devengado un importe por gasto por intereses de 282.401,11 euros (317.781,54 euros en 2021).

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 a la AVS 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, cuyo principal asumido por esta operación ascendió a 4.401.810,46 euros. Adicionalmente, dado que la renta periódica a cobrar de la AVS vence en junio de 2024 y el préstamo con el Banco Santander vence en julio de 2033, de la cuota mensual pagada por la AVS 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 de la AVS 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 de la AVS y con el fondo de reserva acumulado. Los intereses devengados en el ejercicio 2022 ascienden a 46.957,77 euros (56.458,56 euros en 2021).

Al cierre de los ejercicios 2022 2021 no existen registrados intereses devengados y no vencidos de los diferentes préstamos.

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
		31.12.2022	31.12.2021			31.12.2022	31.12.2021	
Bankinter	7.500.000,00	401.135,80	2.687.690,92	05/10/2024	Euribor 12 meses + 1,70%	28.510,22	71.159,11	Ayala 101
Santander	2.437.500,00	-	1.698.498,03	30/06/2023	0,53%	8.659,74	7.053,10	Nave Yunquera Henares
Total	9.937.500,00	401.135,80	4.386.188,95			37.169,96	78.212,21	

Derivados

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

Tipo Derivado	Nocional	Valor razonable 31.12.22	Interés variable	Interés fijo	Elemento cubierto	Vencimiento
<u>Cobertura de flujos</u> Permuta	19.000.000,00	1.015.606,94	Euribor 12M	0,90%	Préstamo Abanca	01/12/2026
TOTAL	19.000.000,00	1.015.606,94				

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 31.12.2022
Hasta 1 año	3.215.895,07	-	3.215.895,07
Entre 1 y 2 años	3.666.058,81	264.817,24	3.930.876,05
Entre 2 y 3 años	3.317.582,13	120.860,00	3.438.442,13
Entre 3 y 4 años	3.371.380,72	202.200,00	3.573.580,72
Entre 4 y 5 años	3.426.359,00	189.997,88	3.616.356,88
Más de 5 años	22.162.752,17	759.424,60	22.922.176,77
Total	39.160.027,90	1.537.299,72	40.697.327,62

	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros	Total a 31.12.2021
Hasta 1 año	3.254.443,43	41.181,86	3.295.625,29
Entre 1 y 2 años	4.974.458,34	137.921,12	5.112.379,46
Entre 2 y 3 años	6.008.992,37	89.197,88	6.098.190,25
Entre 3 y 4 años	3.367.413,72	108.010,00	3.475.423,72
Entre 4 y 5 años	3.414.284,13	189.304,00	3.603.588,13
Más de 5 años	26.096.230,47	1.113.504,51	27.209.734,98
Total	47.115.822,46	1.679.119,37	48.794.941,83

13. Situación fiscal

Saldos con administraciones públicas

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

	No Corriente	Corriente	31.12.22
<u>Deudora</u>			
Hacienda Pública, deudora por retenciones practicadas	-	7.153,44	7.153,44
Total	-	7.153,44	7.153,44
<u>Acreedora</u>			
Pasivos por impuesto diferido	5.933.017,57	-	5.933.017,57
Pasivos por impuesto corriente	-	312.163,37	312.163,37
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	140.877,04	140.877,04
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	1.294,77	1.294,77
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	542,77	542,77
Total	5.933.017,57	454.877,95	6.387.895,52



	No Corriente	Corriente	31.12.21
Deudora			
Activo por impuesto corriente	-	254,51	254,51
Hacienda Pública, deudora por retenciones practicadas	-	13.190,26	13.190,26
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	99,71	99,71
Total	-	13.544,48	13.544,48
Acreeedora			
Pasivos por impuesto diferido	6.671.856,82	-	6.671.856,82
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	39.330,66	39.330,66
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	230.546,06	230.546,06
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	761,82	761,82
Total	6.671.856,82	270.638,54	6.942.495,36

Situación fiscal:

Al 31 de diciembre de 2022, 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:



	2.022	2.021
Ingresos y gastos del ejercicio	2.677.796,52	1.712.318,20
Impuesto sobre sociedades	224.409,04	(95.493,60)
Diferencias permanentes	(635.633,17)	162.699,27
Sanciones, multas y recargos	820,23	13.752,14
Amortización fondo de comercio no deducible	127.415,76	127.415,76
Renta fiscal vs renta contable venta inmuebles	(719.735,78)	23.198,85
Ajustes reservas operaciones con acciones propias	(44.133,38)	(1.667,48)
Diferencias temporarias	2.315.005,14	577.691,88
Diferencias entre amortización contable y fiscal	161.290,68	104.493,76
Deterioro valor clientes	269.458,88	(10.558,45)
Deterioro de valor inversiones inmobiliarias	1.884.255,58	483.756,57
Base imponible (resultado fiscal)	4.581.577,53	2.357.215,75
Base imponible tributable al 0%	679.535,45	2.357.215,75
Base imponible tributable al 25%	3.902.042,08	-
Cuota líquida (0%)	-	-
Cuota líquida (25%)	975.510,52	-
Pagos a cuenta realizados	(663.347,15)	-
Importe a ingresar (Devolver)	312.163,37	-

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

	2.022	2.021
Cuota líquida	975.510,52	-
Variación impuestos diferidos	(763.363,71)	95.493,60
Otras variaciones	12.262,23	
Beneficio (gasto) por impuesto sobre sociedades	224.409,04	95.493,60

La cuota líquida a pagar se corresponde con la cuota por el beneficio por la enajenación del inmueble situado en la calle Aguirre que no ha cumplido con el período de permanencia en el régimen SOCIMI de tres años. El ingreso por la variación del impuesto diferido en 2022 y 2021 correspondió a la reversión del pasivo por impuesto diferido registrado con la fusión por absorción de la sociedad Brumana, S.A y de Fidelges.

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.

Adicionalmente en el ejercicio 2020, la Sociedad registro con la fusión por absorción de Fidelges, S.L. un pasivo por impuesto diferido correspondiente a la diferencia entre los valores contables de los inmuebles recibidos en la fusión por absorción de Fidelges, S.L. y su valor fiscal. En aplicación del artículo 12 de la Ley 11/2009, para la cuantificación del pasivo por impuesto diferido se tuvo en cuenta el criterio de imputación lineal de la plusvalía establecido en dicho artículo y el tipo impositivo general vigente a 31 de diciembre de 2019, pues los activos de Fidelges, S.L. pasaron al régimen especial SOCIMI con fecha 1 de enero de 2020.

La composición y movimiento de estos epígrafes del balance adjunto en los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	31.12.2021	Registrado en la cuenta de resultados		31.12.2022
		Adiciones	Retiros	
Pasivo por impuesto diferido				
Diferencia temporaria inmuebles Brumana	1.688.056,16	-	(109.372,38)	1.578.683,78
Diferencia temporaria inmuebles Fidelgés	4.983.800,66	-	(629.466,87)	4.354.333,79
Total	6.671.856,82	-	(738.839,25)	5.933.017,57

	31.12.2020	Registrado en la cuenta de resultados		31.12.2021
		Adiciones	Retiros	
Pasivo por impuesto diferido				
Diferencia temporaria inmuebles Brumana	1.772.921,84	-	(84.865,68)	1.688.056,16
Diferencia temporaria inmuebles Fidelgés	4.994.428,57	-	(10.627,91)	4.983.800,66
Total	6.767.350,41	-	(95.493,59)	6.671.856,82

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. En la memoria de las cuentas anuales relativas al ejercicio económico 2019 se incluyeron las menciones exigidas por el artículo 86 de la citada Ley.

Con fecha 30 de abril de 2020 resultó inscrita en el registro Mercantil de Madrid la escritura de fusión de VITRUVIO y Fidelges, S.L. en base al acuerdo aprobado por la Junta General Extraordinaria de socios de Fidelges celebrada el 27 de diciembre de 2019 y la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Vitruvio celebrada el 5 de febrero de 2020. Dicha operación se 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 2020 se incluyeron las menciones exigidas por el artículo 86 de la citada Ley.

14. Ingresos y Gastos

Importe neto de la cifra de negocio

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



INGRESOS	2.022	2.021
Arrendamiento de inmuebles	7.598.611,86	7.343.783,31
Refacturación de cargas	626.916,07	561.343,24
Total	8.225.527,93	7.905.126,55

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 2022 y 2021 adjunta es la siguiente:

CARGAS SOCIALES	2.022	2.021
Seguridad social a cargo de la empresa	37.474,25	39.293,58
Totales	37.474,25	39.293,58

Servicios exteriores

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2022 y 2021 adjunta es la siguiente:

SERVICIOS EXTERIORES	2.022	2.021
Arrendamientos y cánones	123.430,92	154.397,81
Mantenimiento y reparaciones	162.294,65	171.587,00
Servicios de profesionales independientes	1.330.654,84	1.600.048,26
Prima de seguros	39.057,88	42.091,84
Servicios bancarios y similares	2.838,81	2.922,84
Publicidad y relaciones públicas	3.927,14	18.582,56
Gastos de comunidad de propietarios	321.283,93	326.601,33
Suministros	257.008,69	218.149,81
Otros gastos	(27.803,03)	54.721,40
Totales	2.212.693,83	2.589.102,85

En el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" se recoge principalmente el coste de la gestión de los activos inmobiliarios.

Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos y gastos financieros que figuran en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:



	2.022		2.021	
	De terceros	Total	De terceros	Total
Ingresos				
Intereses activos financieros	129.595,24	129.595,24	29.652,51	29.652,51
Gastos				
Intereses de deudas	(929.716,67)	(929.716,67)	(1.010.687,96)	(1.010.687,96)
Total neto	(800.121,43)	(800.121,43)	(981.035,45)	(981.035,45)

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 2022 y 2021 es la siguiente:

Pérsóna física o Entidad	Naturaleza de la vinculación
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.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 no hay saldos con partes vinculadas. La información sobre transacciones por operaciones con partes vinculadas de la Sociedad se recoge en el siguiente cuadro:

Cuenta de pérdidas y ganancias	2.022	2.021
Operaciones con partes vinculadas	Otras partes vinculadas	Otras partes vinculadas
1. Importe neto de la cifra de negocios	2.805,63	25.527,00
a) Arrendamiento de inmuebles	2.805,63	25.527,00

Información relativa a los Administradores y personal de Alta Dirección

Durante los ejercicios 2022 y 2021 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 2022 ha sido de 7.570,50 euros (7.570,50 euros en 2021).

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 2022 por este concepto ha ascendido a 11.000 euros (27.000 euros en 2021). 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.

La Junta de Accionistas celebrada el 1 de diciembre de 2021 ratificó el nombramiento por el sistema de cooptación (realizada por el Consejo de Administración en reunión celebrada el día 28 de octubre de 2021) de D. Manuel Cereijo Trinidad como miembro del Consejo, por el periodo estatutario, para cubrir la vacante existente en el seno del mismo producida por la dimisión de D. Sergio Álvarez Sanz. De conformidad con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital, se dejó constancia de que el Consejo de Administración formuló informe justificativo valorativo de la competencia, experiencia y méritos del candidato propuesto.

Igualmente, la Junta de Accionistas celebrada el 1 de diciembre de 2021 ratificó el nombramiento de D^a. Marta Campello Calvo como miembro del Consejo, por el periodo estatutario, para cubrir la vacante existente en el seno del mismo producida por la dimisión de D. Ignacio Uriarte Pérez-Moreiras. De conformidad con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital, se dejó constancia de que el Consejo de Administración formuló informe justificativo valorativo de la competencia, experiencia y méritos del candidato propuesto.



Por último, la Junta General de Accionistas celebrada el 7 de junio de 2022 ratificó la reelección de D. Juan Acero-Riesgo Terol como miembro del Consejo por el periodo estatutario.

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.	1%	Gest. Inmobiliaria	Admin. Solidario
Pablo Uriarte Pérez-Moreiras	360 CorA Inmobiliario, S.L.	1%	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
Eladio Bezares Munilla En representación de la entidad Torrealba y Bezares, S.L.	Inmuebles Moisela, S.L.	100%	Alquiler de inmuebles	Presidente
	Parque Industrial La Red	20%	Promoción de terrenos e inmuebles industriales	Vocal
Manuel Cereijo Trinidad En representación de la entidad Onchena S.L.	Inversa Prime Socimi	6,5%	Inmobiliaria	Consejero
	Torre Bizkaia, S.A.	50%	Alquiler de inmuebles	Consejero
Manuel Cereijo Trinidad	Onchena S.L	-	Patrimonial	Consejero

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:

Plantilla media

	2.022	2.021
Trabajadores no cualificados	5,11	5,33
Total plantilla media (*)	5,11	5,33

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

La distribución por sexos de la plantilla al final de los ejercicios 2022 y 2021, así como de los Administradores, es la siguiente:

	31.12.2022			31.12.2021		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	8	1	9	9	1	10
Personal no cualificado	2	2	4	2	3	5
Total plantilla	10	3	13	11	4	15



Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios devengados en los ejercicios 2022 y 2021 por los servicios profesionales prestados por Mazars Auditores, S.L.P. han sido los siguientes:

	2.022	2.021
Por servicios de auditoría	27.000,00	26.000,00
Por servicios relacionados con la auditoría	12.000,00	12.000,00
Total	39.000,00	38.000,00

El importe indicado en el cuadro anterior por servicios de auditoría incluye la totalidad de los honorarios relativos a la auditoría de los ejercicios 2022 y 2021, con independencia del momento de su facturación.

El importe indicado en el cuadro anterior por servicios relacionados con la auditoría recoge los honorarios relativos a la revisión limitada del cierre semestral (períodos 2022 y 2021).

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 2022 y 2021.

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, considerando los requerimientos normativos y los cambios producidos como consecuencia de la entrada en vigor, el 19 de octubre, de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, que en su artículo 9 modifica la Disposición adicional tercera de la ley 15/2010, de 5 de julio:



	2.022	2.021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	12	8
Ratio de operaciones pagadas	12	8
Ratio de operaciones pendientes de pago	4	0
	Euros	Euros
Total pagos realizados	4.605.477,61	4.791.435,05
Total pagos pendientes	86.128,04	23.581,67
Importe pagado en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	4.314.617,15	-
	Nº de facturas	Nº de facturas
Facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	2333	-
	Porcentaje	Porcentaje
Importe pagado en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el importe total de pagos a proveedores	93,68%	-
Facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el total de facturas de proveedores	95,15%	-

De acuerdo con lo establecido en la Ley 3/2004, el plazo máximo legal de pago es de 30 días, ampliable por pacto entre las partes con un límite de 60 días naturales.

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:

	2.022	2.021
Residencial	1.871.680,18	1.675.331,95
Oficinas	1.931.153,42	1.733.322,65
Locales comerciales	3.343.599,50	3.451.687,79
Industrial	1.079.094,83	1.044.784,16
Total	8.225.527,93	7.905.126,55

20. Hechos posteriores

El Consejo de Administración en la reunión celebrada el día 8 de febrero de 2023 ha acordado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2022 por importe de 0,105 euros brutos por acción, siendo el importe distribuido de 857.995,43 euros.



Excepto por los asuntos descritos anteriormente, desde el cierre del ejercicio 2022 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de estas cuentas anuales, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en su redacción dada por la Ley 16/2012, la presente memoria de la Sociedad presenta la siguiente información en relación con el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022.

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 775.171,70 euros en su balance a 31 de diciembre de 2022. Dichas reservas proceden íntegramente de resultados obtenidos bajo el régimen especial con tributación al 0% o de ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto con el siguiente detalle:

Período	Euros
Ejercicio 2014	(101,98)
Ejercicio 2015	49.944,79
Ejercicio 2016	1.510,75
Ejercicio 2017	63.276,40
Ejercicio 2018	50.647,39
Ejercicio 2019	123.448,20
Ejercicio 2020	361.015,19
Ejercicio 2021	169.564,34
Ejercicio 2022	(44.133,38)
Total	775.171,70

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	524.242,53	05.02.2020	0%
2.019	748.365,50	26.03.2020	0%
2.019	5.423,96	09.07.2020	0%
2.021	817.277,00	04.05.2022	0%
2.021	723.809,38	09.06.2022	0%
2.022	817.528,80	03.11.2022	0%
2.022	857.995,43	08.02.2023	0%

Ejercicio del que proceden la distribución de prima de emisión	Euros	Fecha de acuerdo de distribución	Tipo impositivo aplicado a las rentas de los que proceden
2020	408.202,00	28.07.2020	0%
2020	408.181,15	27.10.2020	0%
2021	408.121,60	18.02.2021	0%
2021	408.406,15	06.05.2021	0%
2021	408.406,15	27.07.2021	0%
2021	1.225.396,50	03.12.2021	0%
2022	817.165,00	18.02.2022	0%
2022	93.403,91	07.07.2022	0%



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

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

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



ANEXO I

Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Edificio residencial	C/ Ayala, 101 (Madrid)	15.07.2014	6.753	3156611VK4735E0001AM
Local comercial	C/ Segovia, 8 (Madrid)	29.09.2014	55.623	9841204VK3794B0003GH
Oficinas	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid)	25.03.2015	51.561	0566622VK4706F0002WG
Plaza garaje	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid) Plz. 40	25.03.2015	20.776	0566622VK4706F0075IZ
Plaza garaje	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid) Plz. 56	25.03.2015	20.776	0566622VK4706F0091KI
Plaza garaje	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid) Plz. 57	25.03.2015	20.776	0566622VK4706F0092LO
Plaza garaje	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid) Plz. 58	25.03.2015	20.776	0566622VK4706F0093BP
Local comercial	C/ Bravo Murillo, 174-176 y 178 (Madrid)	25.03.2015	10.512	0685336VK4708F0004PT
Edificio residencial	C/ Sagasta, 24 (Madrid)	07.07.2015	1.214	0956201VK4705F0001DB
Local comercial	C/ Goya, 5 bajo Izq (Madrid)	15.10.1997	94.699	1754301 VK4715D 0069JP
Trastero	C/ Goya, 7 Trastero 5 (Madrid)	05.07.2000	94.503	1754301VK4715D0006KA
Oficina	C/ Goya, 7 Entpta (Madrid)	13.06.1995	94.701	1754301 VK4715D 0028AR
Oficina	C/ Goya, 5 Entpta (Madrid)	07.04.1998	94.707	1754301 VK4715D 0029ST
Plaza garaje	Avda. Valladolid, 57/59 Pza 71 (Madrid)	23.09.1992	55.191	7960703VK3776B0085MI
Vivienda	Avda. Valladolid, 57/59 Blq III-1ºB Portal 6 (Madrid)	26.06.1992	55.163	7960703 VK3776B 0072DZ
Vivienda	Avda. Valladolid, 57/59 Blq III-1ºC Portal 6 (Madrid)	26.06.1992	55.165	7960703 VK3776B 0073FX
Plaza garaje	Avda. Valladolid, 57/59 Pza 82 (Madrid)	26.06.1992	55.191 [1]	7960703VK3776B0085MI
Trastero	C/ General Pardiñas, 67-69 - P 57, 59 y 60 (Madrid)	22.06.1987	94.969	2562903VK4726 B0001JO
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 5 (Madrid)	14.02.1990	74.695	1866903VK4716H0013OX
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 1 (Madrid)	29.12.1993	74.687	1866903VK4716H 0009IZ
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 6 (Madrid)	14.02.1990	74.697	1866903VK4716H014PM
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 2 (Madrid)	05.12.1989	74.689	1866903VK4716H 0010YL
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 3 (Madrid)	29.01.1990	74.691	1866903VK4716H 0011UB
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10 -2ST pz 11 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0094BP
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-3ST pz 16 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0077OX
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10 - 2ST pz 17 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0100WG
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-2ST pz 18 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0101EH
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-3ST pz 19 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0080OX
Edificio residencial	Paseo Ermita del Santo 14 (Madrid)	06.04.2017	4.977	8638602 VK3783H 0001 FQ

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

C/ Fernández de la Hoz, 52 (Madrid)				
Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Oficina	Planta baja puerta 1 A	11.05.2016	74.716	1265419VK4716E0026ZT
Oficina	Piso 1 puerta 1	11.05.2016	59.562	1265419VK4716E0060BR
Oficina	Piso 1 puerta 2	11.05.2016	59.564	1265419VK4716E0061ZT
Oficina	Piso 2 puerta 1	11.05.2016	59.576	1265419VK4716E0062XY
Oficina	Piso 2 puerta 2	11.05.2016	59.578	1265419VK4716E0063MU
Oficina	Piso 3 puerta 1	11.05.2016	59.590	1265419VK4716E0064QI
Oficina	Piso 3 puerta 2	11.05.2016	59.592	1265419VK4716E0065WO
Oficina	Piso 4 puerta 1	11.05.2016	59.604	1265419VK4716E0066EP
Oficina	Piso 4 puerta 2	11.05.2016	59.606	1265419VK4716E0067RA
Oficina	Piso 5 puerta 1	11.05.2016	59.618	1265419VK4716E0068TS
Oficina	Piso 5 puerta 2	11.05.2016	59.620	1265419VK4716E0069YD
Oficina	Piso 6 puerta 1	11.05.2016	59.632	1265419VK4716E0067RA
Oficina	Piso 6 puerta 2	11.05.2016	59.634	1265419VK4716E00071TS
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 ZJ
Oficina	Local piso 2 puerta 51	08.07.2016	16.944	0786507 VK4708F 0168 XJ
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 ZJ
Oficina	Local piso 2 puerta 54	08.07.2016	16.947	0786507 VK4708F 0171 XJ
Oficina	Local piso 2 puerta 55	08.07.2016	16.948	0786507 VK4708F 0172 MO
Oficina	Local piso 2 puerta 57	08.07.2016	16.950	0786507 VK4708F 0174 WA
Oficina	Local piso 2 puerta 58	08.07.2016	16.951	0786507 VK4708F 0175 ES
Oficina	Local piso 2 puerta 59	08.07.2016	16.952	0786507 VK4708F 0176 RD
Oficina	Local piso 2 puerta 60	08.07.2016	16.953	0786507 VK4708F 0177 TF
Oficina	Local piso 2 puerta 61	08.07.2016	16.954	0786507 VK4708F 0178 YG
Oficina	Local piso 2 puerta 62	08.07.2016	16.955	0786507 VK4708F 0179 UH
Oficina	Local piso 2 puerta 63	08.07.2016	16.956	0786507 VK4708F 0180 TF
Oficina	Local piso 2 puerta 64	08.07.2016	16.957	0786507 VK4708F 0181 YG
Oficina	Local piso 2 puerta 65	08.07.2016	16.958	0786507 VK4708F 0182 UH
Oficina	Local piso 2 puerta 66	08.07.2016	16.959	0786507 VK4708F 0183 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
Local comercial	Zurbano 56 MADRID	01.12.2004	802	1364714 VK4716C 0002 EG
Local comercial	Lagasca 80 MADRID	08.07.2004	59.949	2057901 VK4725E 0001 YL
Mediana comercial	Parque Comercial Artea de Leioa (Peruri Auzoa, 33) VIZCAYA	20.04.2006	17.362	N0304014T
Local comercial	Gran Vía de Don Diego López de Haro 61 BILBAO	23.12.2006	52.391	N9505076B
Local comercial	Calle Estraunza 6 BILBAO	23.12.2006	25.434	U0160643M
Local comercial	Calle Estraunza 6 BILBAO	23.12.2006	52.391	U0160631S
Local comercial	Calle Estraunza 6 BILBAO	23.12.2006		N9505076B
Local comercial	Juan Carlos 1 4 BADAJOZ	23.12.2006	59358 SEC 2	6154607 PD7065C 0100 PZ
Local comercial	Juan Carlos 1 4 BADAJOZ	23.12.2006	59356 SEC 2	6154607 PD7065C 0095 YJ
Local comercial	Juan Carlos 1 4 BADAJOZ	23.12.2006	59354 SEC 2	6154607 PD7065C 0090 QS
Local comercial	La Habana 41 ORENSE	23.12.2006	34.685	3787015 NG9838N 0024 PF
Local comercial	San Torcuato 12 ZAMORA	23.12.2006	48.642	1187014 TL7918N 0001 YZ
Local comercial	Gran Vía 43 SALAMANCA	23.12.2006	38.170	6285604 TL7368E 0134 KE
Local comercial	Plaza Mayor Principal 6 e Pt:00 Pt 2 PALENCIA	23.12.2006	31.020	3123808 UM7532S 0002 GD
Nave industrial	Tomeros 64 Parcela 34(P.I. Los Angeles) GETAFE	29.04.2010	16.591	1123446 VK4612N 0001 XJ
Nave industrial	Calle Encofradores 4(P.I. Mohedano)Finca IN-1-8 S-10 YUNQUERA DE HENARES	21.12.2007	8.556	5240408 VL8154S 0001 WZ
Nave industrial	MERCAMADRID VALLECAS	10.04.2007	12.477	3576601 VK4637F 0001 OG



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	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 0381705VK4708A0032SW
Local comercial	Calle León 25 (MADRID)	10.01.2017	69.841	0840120VK4704B0002QF
Local comercial	Avenida Felipe II 16 (MADRID).	27.01.2017	19264 19266 19268	2852802VK4725B0003HJ 2852802VK4725B0005KL 2852802VK4725B0009FG
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	Calle de Bravo Murillo 170 (MADRID)	18.07.2017	16.412	0685335VK4708F0033ZV
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	4240121VK4744A0009WT
Local comercial	Calle Goya 143 (MADRID)	09.07.2018	3.666	3253708VK4735C0002HY
Local comercial	Calle Goya 30 (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 Soria 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	6440802VK2664S0054XQ
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	6338501VK2663N0004WP
Local comercial	Avenida Dos de Mayo 23-B (MÓSTOLES - MADRID)	26.07.2018	2.557	6338501VK2663N0004WP

Fusión FIDELGÉS				
Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Edificio residencial	C/ Duque de Rivas 4	27/11/1998	12.416	0140406VK4704A0001LR
Edificio residencial	C/ Tribulete 23	27/11/1998	12.418	0434803VK4703C0001GT
Vivienda	C/ Aguirre 1 4ºIZQDA	29/05/1998	75.376	2350809VK4725A0011XD
Local Comercial	C/ Aguirre 1 LOCAL 1	29/05/1998	75.356	2350809VK4725A0001GY
Local Comercial	C/ Aguirre 1 LOCAL 2	29/05/1998	75.358	2350809VK4725A0002HU
Vivienda	C/ Toledo 101	30/06/2005	34.439	9835501VK4793F0010ST



ANEXO II

Tipos de inversiones inmobiliarias y destino

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

Número	Tipología	Calle	Destino
1	Edificio residencial	Calle Ayala 101 en Madrid	Alquiler de viviendas, con algunos locales comerciales.
2	Local comercial	Calle Segovia 8 de Madrid	Alquiler de local comercial.
3	Local comercial	Calle Bravo Murillo 174, 176 y 178 de Madrid	Alquiler de local comercial.
4	Local comercial	Calle Graf. Álvarez de Castro, 26 en Madrid	Alquiler de oficinas
5	Edificio residencial	Calle Sagasta 24	Alquiler de viviendas, con algunos locales comerciales.
6	Edificio de oficinas	Calle Fernández de la Hoz 52	Alquiler de oficinas.
7	Oficinas	Calle Infanta Mercedes 31	Alquiler de oficinas.
8	Trasteros	Calle General Pardiñas 67	Alquiler de trasteros.
9	Oficinas	Calle López de Hoyos	Alquiler de oficinas.
10	Oficinas	Calle Goya 5 y 7	Alquiler de oficinas.
11	Local comercial	Calle Goya 5	Alquiler de local comercial.
12	Local comercial	Calle Goya 7	Alquiler de local comercial.
13	Viviendas y plazas de garaje	Avenida de Valladolid 57-59	Alquiler de viviendas.
14	Local comercial	Calle Zurbano 56, Madrid	Alquiler de local comercial.
15	Local comercial	Calle Lagasca 80, Madrid	Alquiler de local comercial.
16	Mediana Comercial	Parque Comercial Artea en Peruri Auzoa 33, Leioa Vizcaya	Alquiler de local comercial.
17	Local comercial	Avenida Gran Vía de Don Diego López de Haro 61, Bilbao	Alquiler de local comercial.
18	Local comercial	Calle Estraunza 6, Bilbao	Alquiler de local comercial.
19	Local comercial	Avenida Juan Carlos I 4, Badajoz	Alquiler de local comercial.
20	Local comercial	Avenida La Habana 41, Orense	Alquiler de local comercial.
21	Local comercial	Calle San Torcuato 12, Zamora	Alquiler de local comercial.
22	Local comercial	Calle Gran Vía 43, Salamanca	Alquiler de local comercial.
23	Local comercial	Plaza Mayor Principal 53, Palencia	Alquiler de local comercial.
24	Nave Industrial	Calle Tomeros 64 Parcela 34 (P.I. Los Angeles), Getafe, Madrid	Alquiler de nave industrial.
25	Nave Industrial	Calle Encofradores 4 (P.I. Mohedano) Finca IN-1-8 S-10, Yunquera de Henares, Guadalajara	Alquiler de nave industrial.
26	Nave industrial	Mercamadrid, Vallecas	Alquiler de nave industrial.
27	Edificio residencial	Paseo Ermita del Santo 14, Madrid	Alquiler de viviendas, con algunos locales comerciales.
28	Local comercial	Calle Guzmán El Bueno 28 (MADRID).	Alquiler de local comercial.
29	Local comercial	Calle Orense 22 (MADRID).	Alquiler de local comercial.
30	Local comercial	Calle Nuñez de Balboa 64 (MADRID).	Alquiler de local comercial.
31	Local comercial	Calle Monte Igueldo 16 (MADRID).	Alquiler de local comercial.
32	Local comercial	Calle Cuchilleros 7 esquina Calle Toledo 10 (MADRID).	Alquiler de local comercial.
33	Local comercial	Calle Hortaleza 78 (MADRID).	Alquiler de local comercial.
34	Local comercial	Calle de Reina Mercedes 13 (MADRID).	Alquiler de local comercial.
35	Local comercial	Calle Fernández de los Ríos 63 (MADRID).	Alquiler de local comercial.
36	Local comercial	Calle Gaztambide 36 (MADRID).	Alquiler de local comercial.
37	Local comercial	Avenida de la Albufera 25 (MADRID).	Alquiler de local comercial.
38	Local comercial	Calle Bravo Murillo 129 (MADRID).	Alquiler de local comercial.
39	Local comercial	Calle León 25 (MADRID)	Alquiler de local comercial.
40	Local comercial	Avenida Felipe II 16 (MADRID).	Alquiler de local comercial.
41	Local comercial	Calle Alcalde Luis de Marichalar 3 (MADRID).	Alquiler de local comercial.
42	Local comercial	Calle Puerto de Balbarán 45 (MADRID)	Alquiler de local comercial.
43	Local comercial	Calle de Bravo Murillo 170 (MADRID)	Alquiler de local comercial.
44	Local comercial	Calle Marcelo Usera 85 (MADRID)	Alquiler de local comercial.
45	Local comercial	Calle Alcalá 223 (MADRID)	Alquiler de local comercial.
46	Local comercial	Calle Monte Igueldo 12 esquina María Bosch 24 (MADRID)	Alquiler de local comercial.
47	Local comercial	Calle Concepción Jerónima 29 (MADRID).	Alquiler de local comercial.
48	Local comercial	Calle Federico Mompou 6 (MADRID)	Alquiler de local comercial.
49	Local comercial	Calle Corregidor Diego Valderabano 25 (MADRID)	Alquiler de local comercial.
50	Local comercial	Calle Goya 143 (MADRID)	Alquiler de local comercial.
51	Local comercial	Calle Goya 30 (MADRID)	Alquiler de local comercial.
52	Local comercial	Calle Alcalá 310 (MADRID)	Alquiler de local comercial.
53	Local comercial	Calle Augusto Figueroa 31 (MADRID)	Alquiler de local comercial.
54	Local comercial	Calle Alcalá 183 (MADRID)	Alquiler de local comercial.
55	Local comercial	Avenida Olímpica 26 (ALCOBENDAS - MADRID).	Alquiler de local comercial.
56	Local comercial	Calle Mayor 41 esquina calle Soria 5 (ALCORCÓN-MADRID)	Alquiler de local comercial.
57	Local comercial	Avenida Dos de Mayo 26 L-1 (MÓSTOLES - MADRID).	Alquiler de local comercial.
58	Local comercial	Avenida Dos de Mayo 26 L2 (MÓSTOLES - MADRID).	Alquiler de local comercial.
59	Local comercial	Avenida Dos de Mayo 23-A (MÓSTOLES - MADRID)	Alquiler de local comercial.
60	Local comercial	Avenida Dos de Mayo 23-B (MÓSTOLES - MADRID)	Alquiler de local comercial.
61	Edificio residencial	Calle Duque de Rivas 4 (MADRID)	Alquiler de viviendas, con algunos locales comerciales.
62	Edificio residencial	Calle Tribulete 23 (MADRID)	Alquiler de viviendas, con algunos locales comerciales.
63	Local comercial y viviendas	Calle Aguirre 1 (MADRID)	Alquiler de viviendas, con algunos locales comerciales.
64	Vivienda	Calle Toledo 101 (MADRID)	Alquiler de viviendas.
65	Oficinas	Calle Magallanes 3	Alquiler de oficinas.

Todos los activos inmobiliarios están situados en territorio español.



INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2022

Índice:

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

Introducción

- Vitruvio es una sociedad de inversión inmobiliaria cotizada con una estrategia a **largo plazo**.
- Se centra en la **compra y alquiler** de inmuebles urbanos de **calidad** en zonas de alta demanda en ciudades españolas con crecimiento poblacional.
- Con una cartera **diversificada**:
 - ❖ por usos – residencial, oficinas, locales y naves,
 - ❖ por inquilinos – con vocación de que ningún inquilino pague una renta >5% del total.
- Con un enfoque:
 - ❖ fundamentalmente **patrimonialista** (cartera en producción - *core*),
 - ❖ y **rehabilitando activos** como palanca de valor (cartera en transformación - *value add*).
- Con un reducido nivel de deuda, **máximo estatutario del 33%**.
- Con un objetivo de rentabilidad equivalente a la **inflación + 3%**.



- Con cuatro pagos trimestrales de dividendo que supongan entre un 2,5% y un 3% anual sobre NAV.
- Con una base de **accionistas con elevada difusión y sin grupos de control** (456 a cierre de 2022).
- Y con la vocación seguir acumulando tamaño y un accionariado aún más amplio para dar el salto al Mercado Continuo y poder ofrecer mayor liquidez.

1.- Estructura organizativa y funcionamiento.

El consejo de administración está formado por 9 consejeros. La comisión de auditoría está compuesta por 3 consejeros. El comité de dirección está integrado por los 2 consejeros ejecutivos y un miembro del equipo de gestión. El comité asesor está formado por un número variable de miembros, siendo un órgano consultivo. Vitruvio mantiene un contrato de gestión con el grupo Abante Asesores S.A., sociedad con más 20 años de recorrido desde su fundación, más de 250 empleados y más 10.000 millones de euros gestionados y asesorados, con un equipo dedicado a inmobiliario integrado por 7 especialistas.



El consejo de administración tiene la siguiente composición, tras la incorporación de Don Eladio Bezares:

 Joaquín López-Chicheri Presidente ejecutivo 	 Pablo Uriarte Consejero delegado y dominical	 Marta Campello Consejera independiente	 Jesús Martínez-Cabrera Consejero dominical
 Juan Acero-Riesgo Consejero dominical	 Andrés Femia Consejero dominical	 Manuel Cereijo Consejero dominical	 Tomás Hurtado Consejero dominical
 Eladio Bezares Consejero dominical	 Ivo Portabales Secretario		



2.- Aspectos clave.

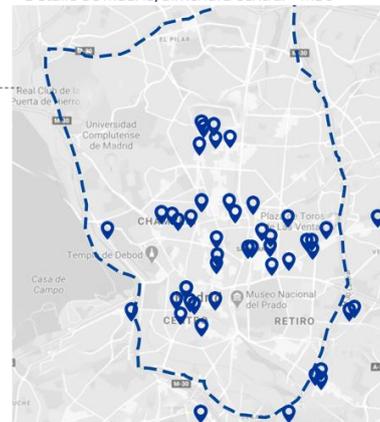
El comportamiento de la cartera en 2022 ha continuado siendo robusto, con un aumento de ventas, Ebitda y beneficio ex-deterioros.

Indicadores clave.

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



Detalle de Madrid, almendra central - M30

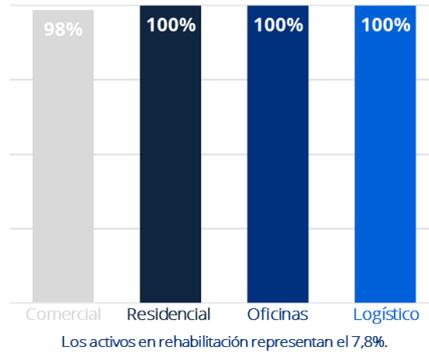


Destaca la alta ocupación, **del 99,4% a 31 de diciembre de 2022:**

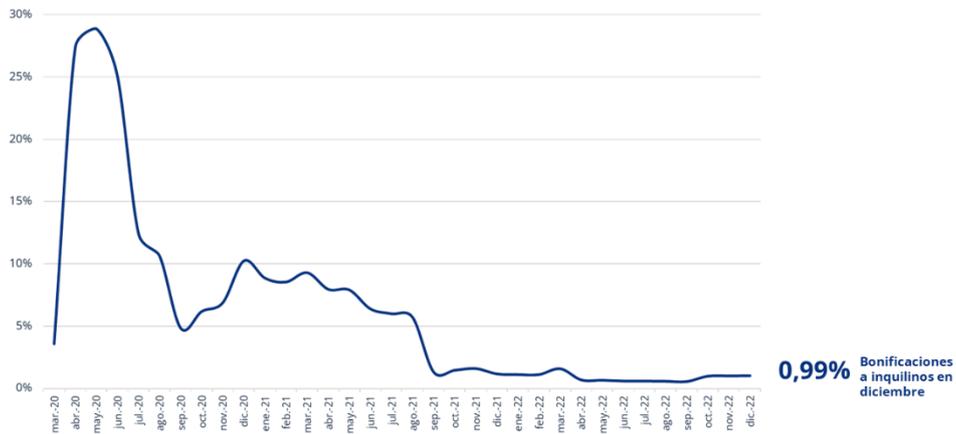


Ocupación por usos

99,4% Ocupación media (cierre trimestral)



Sin que para alcanzar esa ocupación o mantenerla sea ya necesario la concesión de bonificaciones al haber quedado atrás las restricciones por la pandemia. Se puede observar la evolución de las bonificaciones en base anual practicadas a aquellos inquilinos que solicitaban ayuda justificadamente:



En la ocupación y la resistencia de la cartera inmobiliaria ha sido clave la fuerte diversificación de inquilinos. Vitruvio mantiene la vocación de evitar que ningún inquilino pese más del 5% de las rentas totales que se facturan, como se puede ver en la foto de cierre de año, donde el 63% de las rentas provienen de inquilinos cuyo peso sobre el total es inferior al 2%:



Peso por inquilino sobre el total



En términos de estrategia de inversión por usos, Vitruvio siempre ha tenido la vocación de equilibrar a tercios las tres principales tipologías de activos: residencial, oficinas y comercial. La inversión en activos de calidad de esos tres usos vendría complementada con ideas de inversión más o menos tácticas cuya permanencia en cartera podría depender de la coyuntura económica y de las oportunidades de mercado identificadas en el proceso de análisis del equipo gestor. Gráficamente, se presenta a continuación la foto por usos a cierre de 2022:



Análisis de rentabilidad 2022 (con datos de cierre).

En lugar de tomar la cifra de ventas totales (*gross rental income* o GRI), se expresa a continuación la rentabilidad utilizando los ingresos de contrato o NRI (*Net Rental Income*, por sus siglas en inglés). Y se toman los efectivamente cobrados en 2022 divididos de la valoración:

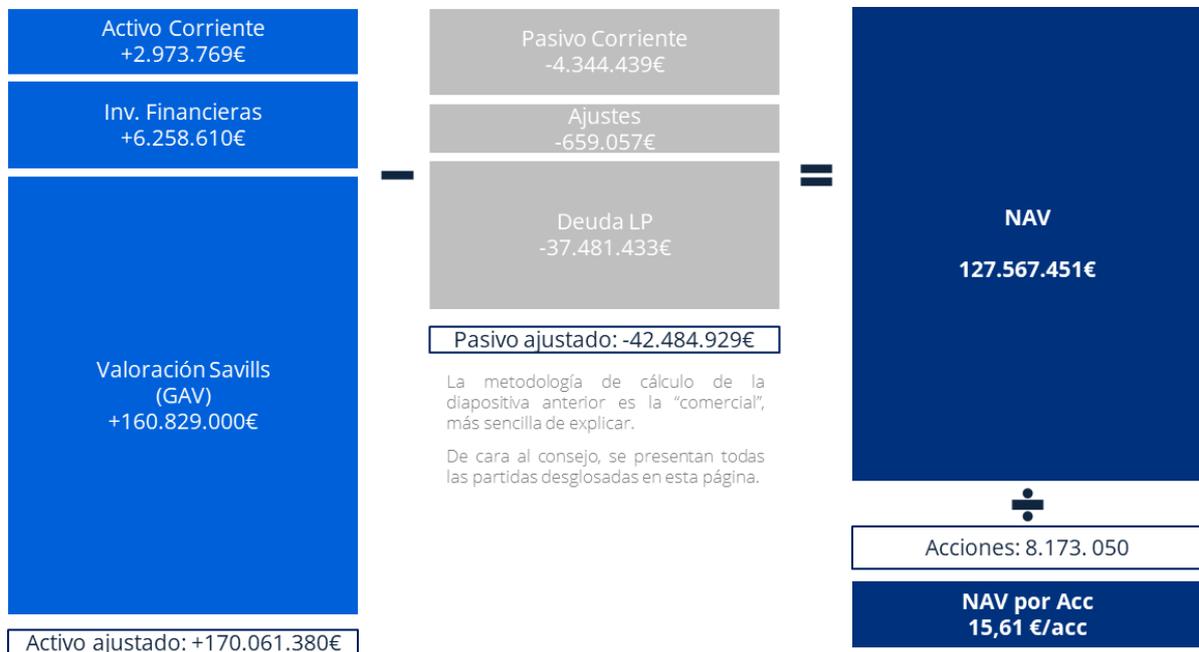
Uso	NRI 2022	GAV 2022	NRI Yield 2022
Residencial	1.554.041	63.135.000	2,5%
Comercial	3.250.389	55.982.000	5,8%
Oficinas	1.757.569	29.567.000	5,9%
Industrial	1.036.613	12.145.000	8,5%
Cartera Global	7.598.612	160.829.000	4,7%



Los ingresos netos de la renta por alquiler efectivamente recibidos en 2022 han generado una **rentabilidad del 4,7%**.

Valoración bruta, deuda y NAV.

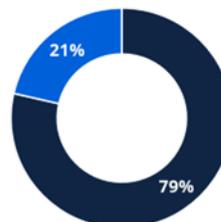
La **valoración bruta** a cierre de 2022 de Vitruvio es de 170.061.380 euros sumando: i) la valoración RICS de Savills a cierre de año por 160.829.000 euros; ii) las inversiones financieras por 6.258.610 euros; y iii) el activo corriente por 2.973.769 euros. Restando el pasivo corriente 4.344.439, 659.057 de ajustes en relación al activo, Parla y la deuda a l/p 37.481.433, se alcanzan los 127.567.451 euros de valor neto de los activos (*Net Asset Value* o NAV, por sus siglas en inglés). Si a dicha cifra la dividimos por el número de títulos en circulación, ex-autocarera, se obtiene el NAV por acción de 15,61 euros con el que se cierre 2022, un +3,03% superior al dato de cierre de 2021.



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



> Datos financieros a cierre 4T22 Detalles de deuda



■ GAV-deuda ■ Deuda

Apalancamiento moderado

21,4% Nivel de endeudamiento

0,9x

La ratio de cobertura de 2022 es de 0,90x porque la compañía ha repagado más deuda con la generación extra de caja procedente de algunas desinversiones

Vitruvio cierra 2022 con una **ratio de deuda del 21,4%**. Con una ratio de cobertura del servicio de la deuda inferior a 1, del 0,9x, debido a la decisión del equipo gestor de reducir el nivel de deuda, en línea con la estrategia definida en Consejo para 2022.

Desde los inicios, Vitruvio optó mayoritariamente por deuda con repago de principal. Lo cual es generador de NAV, es decir, de valor neto para el accionista en la medida en que el coste de financiación es inferior a la rentabilidad de la cartera. Esa estrategia podría alterarse, considerando estructuras de deuda sin repago de principal hasta vencimiento, pero nunca ha sido una cuestión prioritaria para una compañía con un nivel tan bajo de endeudamiento.

La rentabilidad de los activos frente al coste de la deuda (4,7% NRI yield sobre GAV calculado por Savills vs. 2,1%) es una relación adecuada y suficiente. El negocio inmobiliario ha sido **2,24 veces** más rentable que el coste de la deuda.

3.- Estados financieros y política de dividendos.

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



P&L		
<i>Euros</i>	2021	2022
Gross Rental Income	7.905.127	8.225.528
Gastos recuperables a cargo del inquilino	(561.343)	(626.914)
Net Rental Income	7.343.783	7.598.614
Gastos a cargo de la propiedad	(1.103.543)	(1.258.234)
Net Operating Income	6.240.241	6.340.380
Otros ingresos	230.374	200.046
Gastos Sede	(1.841.752)	(1.557.712)
EBITDA	4.628.863	4.982.714
Margen EBITDA	58,6%	60,6%
Amortización Inmovilizado	(1.330.129)	(1.308.427)
Deterioro neto	(483.757)	(1.884.256)
Resultado enajenación	(217.118)	1.912.295
EBIT	2.597.859	3.702.327
Resultado financiero	(981.035)	(800.121)
BAI	1.616.824	2.902.205
Impuestos	95.494	(224.409)
Extraordinarios	-	-
Beneficio Neto	1.712.318	2.677.796
Nº acciones	8.171.445	8.173.050
BPA	0,21	0,33
FFO	3.743.321	3.958.184
FFO/acc	0,46	0,48
NAV	15,15	15,61

Vitruvio reparte tradicionalmente el 100% de su beneficio distribuable, después de la reserva legal. La **evolución de los dividendos** ha sido ascendente desde los inicios como se puede ver en la tabla:



Año pago	Fecha pago	Concepto	€ por acción	Total € por acción
2015	febrero-15	Dividendo	0,02	
2015	noviembre-15	Dividendo	0,03	0,05
2016	febrero-16	Dividendo	0,05	
2016	mayo-16	Dividendo	0,07	
2016	agosto-16	Dividendo	0,04	
2016	noviembre-16	Dividendo	0,04	0,20
2017	febrero-17	Dividendo	0,04	
2017	abril-17	Dividendo	0,06	
2017	julio-17	Dividendo	0,02	
2017	octubre-17	Dividendo	0,16	0,28
2018	febrero-18	Dividendo	0,04	
2018	mayo-18	Dividendo	0,05	
2018	agosto-18	Dividendo	0,05	
2018	noviembre-18	Dividendo	0,05	0,19
2019	febrero-19	Dividendo	0,05	
2019	abril-19	Dividendo	0,09	
2019	agosto-19	Dividendo	0,07	
2019	octubre-19	Dividendo	0,07	0,28
2020	febrero-20	Dividendo	0,07	
2020	abril-20	Dividendo	0,10	
2020	agosto-20	Prima de emisión	0,05	
2020	octubre-20	Prima de emisión	0,05	0,27
2021	febrero-21	Prima de emisión	0,05	
2021	mayo-21	Prima de emisión	0,05	
2021	agosto-21	Prima de emisión	0,05	
2021	diciembre-21	Prima de emisión	0,15	0,30
2022	febrero-22	Prima de emisión	0,10	
2022	mayo-22	Dividendo	0,10	
2022	julio-22	Dividendo	0,09	
2022	julio-22	Prima de emisión	0,01	
2022	noviembre-22	Dividendo	0,10	0,40

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



Estructura de pagos al accionista



Dado que el régimen SOCIMI obliga al pago de, al menos, el 80% del beneficio contable en el mes siguiente a la aprobación de cuentas en junta general (como máximo), sería imposible abonar en cuatro pagos iguales el beneficio de 2022 en 2023 o en cualquier ejercicio. Por este motivo, la mecánica habitual consistirá en el abono en noviembre de un dividendo a cuenta del ejercicio en curso, dejando para los pagos de febrero, mayo y julio el resto del beneficio. En ocasiones, cuando los flujos de caja operativos sean superiores al beneficio contable (como ha sucedido en 2022), se puede plantear a la junta la posibilidad de complementar con devolución de prima de emisión el dividendo contra beneficio contable.

Si se excluyera el efecto de los deterioros y las reversiones en 2022, Vitruvio podría repartir 49 céntimos por acción de dividendo contable contra el ejercicio 2022. En términos de flujo de caja operativo o funds *from operations* (FFO) de Vitruvio en 2022, la cifra asciende a 0,47 céntimos por acción. Se calcula como el beneficio neto, más la amortización contable, excluyendo deterioros o plusvalías/minusvalías extraordinarias por la venta de activos. Este indicador o el mismo en su versión ajustada (AFFO) es el que otras compañías acogidas al régimen SOCIMI utilizan como referencia para el abono de dividendos (más prima) a sus accionistas.

Es intención de Vitruvio repartir a lo largo de 2023, en cuatro pagos trimestrales iguales, la cantidad de 42 céntimos de euro por acción, un 5% más frente a 2022 con el objetivo de tratar de cubrir la inflación (5,7% a cierre de 2022).

Distribuciones **propuestas** al accionista en 2023



Inflación española 2022:

5,7%



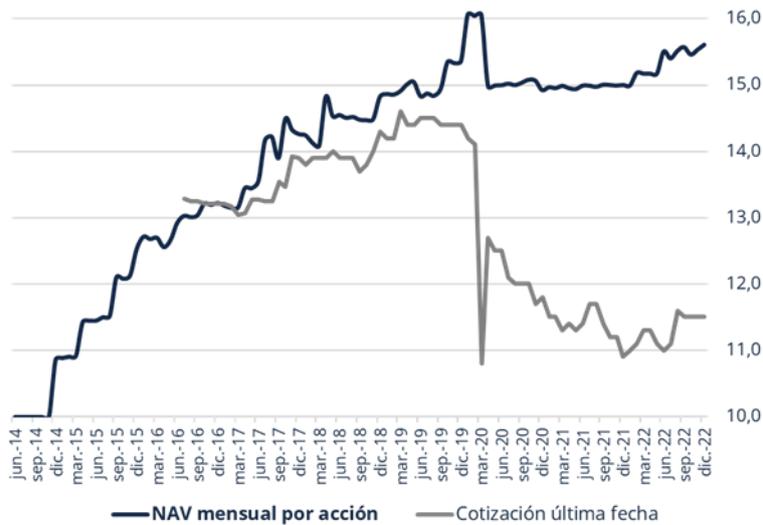
4.- Hechos posteriores al cierre.

En febrero del 2022, el Consejo acordó repartir un dividendo a cuenta por importe de 0,105€ por acción.

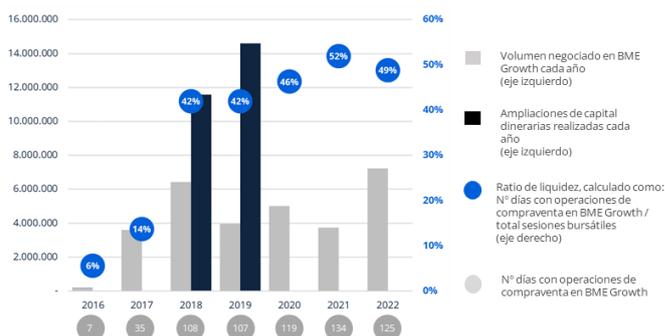
5.- Evolución bursátil.

El precio de cotización comenzó a descender en marzo de 2020, al inicio del confinamiento. A 31 de diciembre de 2022, **Vitruvio cotizaba a 11,50 euros**, lo que supone un **descuento del 26%**. En 2022 el **volumen negociado ha sido de 7,2M** de euros, con cruces aproximadamente la mitad de las sesiones. Desde el salto a la cotización hasta el cierre de 2022, la acción ha negociado **30,2M** de euros.

Evolución de la cotización vs. NAV por acción (NAV calculado a 31 de diciembre de 2022 – 15,61 €)



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



- La liquidez de Vitruvio en el mercado BME Growth ha aumentado conforme aumentaba el crecimiento de la compañía.
- Vitruvio ha tenido desde el inicio una **ratio de liquidez de los más elevados** del mercado BME Growth, en comparación con el resto de las casi 77 Socimis negociadas.
- En los últimos 12 meses se transaccionaron **7,2 millones de euros en 125 operaciones**.
- Desde la salida a bolsa en junio de 2016, en total, se han **transaccionado acciones de Vitruvio por 30,2M€**.
- La base accionarial suma a cierre del trimestre **456 accionistas**.

6.- Riesgos e incertidumbres.

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

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

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	31.12.22	31.12.21
Inversiones financieras a largo plazo	5.958.610,55	5.558.097,14
Inversiones financieras a corto plazo	956.635,30	881.300,94
Créditos con Administraciones Públicas	7.153,44	13.544,48
Deudores comerciales	91.894,52	703.346,16
Otros deudores	9.844,11	23.534,64
Total	7.024.137,92	7.179.823,36

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 2022, la compañía registraba una morosidad vinculada al impago de alquileres por importe de 388.678,49 euros, de los cuales se estima recuperable 161.639 euros o el 35% del importe debido.



Actividades de inversión.

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

Riesgo de mercado:

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

- Riesgo de tipo de interés:

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

La Sociedad tiene cubierto el tipo de interés del 54% 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 para los activos terciarios en la medida en que la inflación, siendo elevada, no se dispare y provoque una subida de tipos por parte del Banco Central Europeo que prime el control de precios sobre el crecimiento, teniendo como consecuencia una ralentización económica o incluso una recesión, algo que sí tendría un impacto negativo en los ingresos de Vitruvio. Es decir, el riesgo de la inflación es la recesión que habría que provocar para frenarla y el impacto en la desocupación y caída de rentas que esa recesión tendría.

A la fecha de publicación de este informe, el último dato de inflación interanual publicado para España por el INE es del 5,9% (febrero 2023). Es una inflación muy alta en comparación con los bajos niveles de los últimos catorce años y está por encima del objetivo del Banco Central Europeo (BCE). Sin embargo, actualmente, el consenso de analistas descarta una recesión en España en 2023.

Hasta el mes de febrero de 2023, Vitruvio ha girado todos sus recibos ajustados a inflación con normalidad, salvo en los contratos de alquiler residencial, limitados al 2% por ley. Estos ingresos representan un 20% del total de la cifra de negocio de la compañía, por lo que el 80% de las ventas sí han estado cubiertas a la evolución de los precios en el pasado año.

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 crédito. Dado el carácter dinámico de la actividad de la sociedad, la compañía tiene como objetivo mantener la flexibilidad de financiación mediante el uso de una póliza de crédito con una entidad financiera.

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 25% en el 21,4%.

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

Riesgo fiscal:

Tal como se menciona en la Memoria, la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial de las SOCIMI en 2014. Según lo establecido en el art. 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, al menos un 80% del beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

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

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

La sociedad tiene en autocartera, a cierre del ejercicio, 27.700 acciones lo que supone un 0,34% 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 una pérdida de 1.665 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 2020	36.387	472.882,05	12,996	0,38%
Adquisiciones	25.562	288.849,73	11,300	0,31%
Enajenaciones	(29.193)	(331.541,63)	11,357	-0,36%
A 31 de diciembre de 2021	32.756	430.190,15	13,133	0,40%
Adquisiciones	36.861	403.816,60	10,955	0,45%
Enajenaciones	(41.917)	(513.757,87)	12,257	-0,51%
A 31 de diciembre de 2022	27.700	320.248,88	11,561	0,34%

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

El año 2022 ha sido un año de continuación en la recuperación del negocio de la compañía y ha servido como preparación para trabajar en el plan de crecimiento de cara a los próximos años, partiendo de una base de ingresos, deuda y beneficios más robusta que en todos los años anteriores desde la constitución de Vitruvio en 2014.





FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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 2022, y que se componen de las hojas adjuntas número 1 a 85.

Madrid, a 8 de marzo de 2023

DocuSigned by:

2034E95AFB4E407...

D. Joaquín López-Chicheri

DocuSigned by:

572530FA64A9412...

D. Pablo Uriarte

DocuSigned by:

CF6E90F411604A3...

D. Jesús Martínez-Cabrera

DocuSigned by:

2A045502E75D440...

D. Andrés Femia

DocuSigned by:

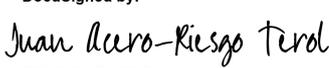
406B8899CB72453...

D. Tomás Hurtado

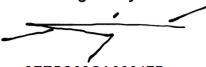
DocuSigned by:

B661A8BF3A7B416...

D^a. Marta Campello

DocuSigned by:

286AD5A4B8474D4...

D. Juan Acero-Riesgo

DocuSigned by:

2FE5C62CA06647B...

D. Manuel Cereijo

DocuSigned by:

70139D08D2D0479...

D. Eladio Bezares

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

INFORME DE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y CONTROL INTERNO

En cumplimiento con lo establecido en apartado segundo, sub apartado 2.1 b) de la Circular 3/2020 “Información a suministrar por Empresas incorporadas a negociación en el en el segmento BME Growth de BME MTF Equity”, 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 (Abante Asesores, en adelante “Abante”). En verano de 2021, la anterior gestora de Vitruvio, 360CorA Inmobiliario S.L., fue adquirida por Abante. El equipo involucrado en la gestión diaria de Vitruvio no ha variado.

En lo que respecta al Consejo de Administración, se ha delegado en dos de los consejeros (D. Joaquín López-Chicheri Morales y D. Pablo Uriarte Pérez-Morerías) 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 mercado BME Growth se ha descrito en detalle los servicios prestados por Abante, así como los honorarios percibidos por la gestión. En la Junta de Accionistas de 23 de Junio de 2021, se aprobó modificar los honorarios a percibir por Abante, pasando de un 0,5% de GAV a un 0,75% del NAV con efectos de junio de 2021. La comunicación entre el Consejo de Administración y la sociedad gestora de los activos, 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 la Comisión de Auditoría y Control, así como 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:

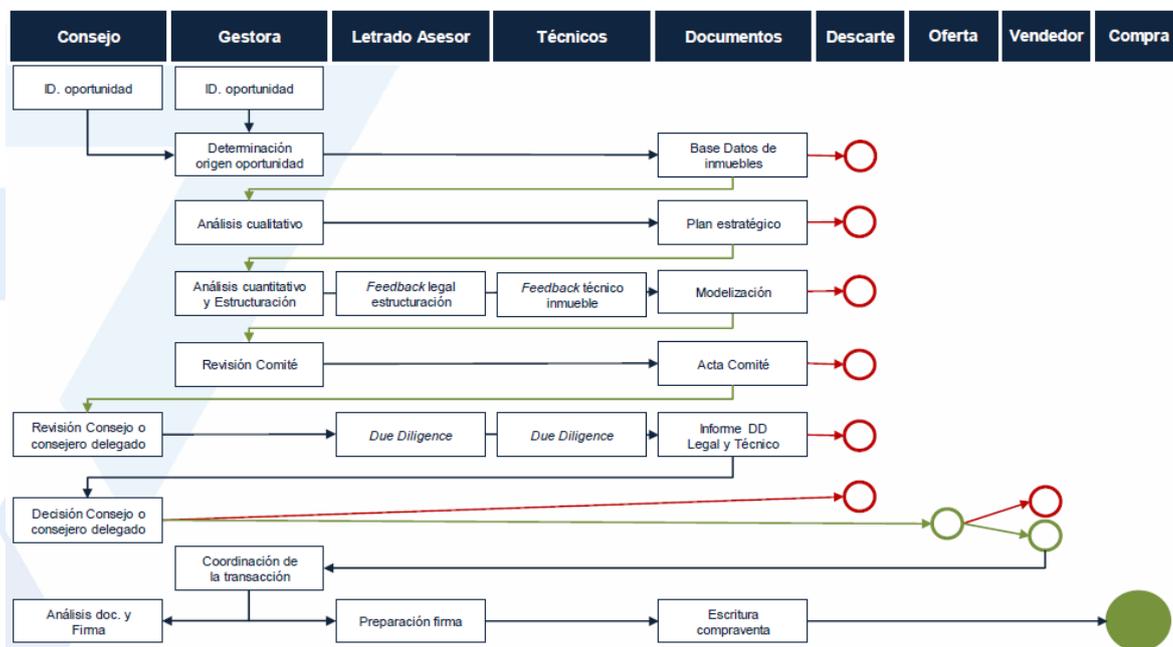
La actividad operativa de la Compañía comprende dos etapas:

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 y 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 Abante 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 despacho Andersen, también llevando la secretaría del Consejo de Administración. Existe una comunicación constante entre el despacho 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 personal de Vitruvio. 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:

- El personal de Vitruvio elabora los estados contables.
- Abante es la encargada de realización del modelo financiero relativo a proyecciones, evolución de la caja, *working capital* y cálculo del NAV.
- Savills: actualiza semestralmente la valoración de los activos. No obstante, en el caso de que, al menos, 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 (CBRE, JLL, Cushman, etc.).
- Consejo de Administración: se encarga de la revisión de la información proporcionada por la gestora y el departamento financiero-contable. Los cierres contables del segundo y cuarto trimestre estarán sometidos a revisión limitada con objeto de cumplir con la normativa del mercado BME Growth.

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 Morales, 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.