

DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL MERCADO
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIEDADES ANÓNIMAS
COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (“MAB-
SOCIMI”)

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

DICIEMBRE DE 2019

El presente Documento de Ampliación Reducido ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular del MAB 4/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, el “**Mercado**” o el “**MAB**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

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

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido (en adelante, el “**Documento de Ampliación**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación.

Renta 4 Corporate, S.A., con domicilio social en Paseo de la Habana, 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el MAB, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado (en adelante, “**Circular del MAB 16/2016**”),

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante “**Vitruvio**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”) en la preparación del presente Documento de Ampliación exigido por la Circular MAB 4/2018 de 24 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, “**Circular del MAB 4/2018**”).

Segundo. Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.

Tercero. Que el Documento de Ampliación cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

ÍNDICE

1.	INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....	1
1.1.	Documento Informativo de Incorporación.....	1
1.2.	Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.	1
1.3.	Identificación completa de la entidad emisora.	2
2.	ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....	4
2.1	Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.	4
2.2	Información pública disponible.	10
2.3	Información financiera.....	10
2.4	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la Sociedad, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del presente Documento de Ampliación.....	10
2.5	Información sobre previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento	11
2.6	Declaración sobre el capital circulante.	12
2.7	Factores de riesgo. Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Informativo de Incorporación	12
3	INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.....	17
3.1	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.	17

3.2	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.	18
3.3	En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.....	18
3.4	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación.	18
3.5	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el correspondiente segmento del MAB.	19
4	OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS	20
5	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	21
5.1	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.	21
5.2	Declaraciones e informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.	21
5.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.....	22
ANEXO I	Cuentas Anuales Individuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018 e informe del auditor	23
ANEXO II	Estados Intermedios Individuales e informe de revisión limitada del auditor externo para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2019 e informe del auditor.....	24
ANEXO III	Informe sobre el Proyecto Común de Fusión por absorción de Única Real Estate SOCIMI, S.A.	25
ANEXO IV	Informe de experto independiente en relación con el proyecto de fusión por absorción de Única Real Estate SOCIMI, S.A. por Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.	26
ANEXO V	Proyecto Común de Fusión por absorción de Única Real Estate SOCIMI, S.A.....	27

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

1.1. Documento Informativo de Incorporación

Vitruvio preparó con ocasión de la incorporación de sus acciones al MAB-SOCIMI, efectuada el 8 de julio de 2016, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante el “**DIIM**”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular MAB 2/2018, de 24 de julio, actualmente modificada por la Circular 1/2019, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (en adelante, “**Circular MAB 2/2018**”).

El mencionado DIIM puede consultarse en la página web de la Sociedad (www.vitruviosocimi.com), así como en la página web del MAB (www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/VITRUVIO_REAL_ESTATE_SOCIMI_SA_ES0105139002.aspx#ss_documentacion) donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a la Sociedad.

Adicionalmente, Vitruvio preparó con ocasión de la ampliación de capital no dineraria efectuada en julio de 2017, el correspondiente Documento de Ampliación Reducido al Mercado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular MAB 17/2016, actualmente la Circular 4/2018. El mencionado DAR puede consultarse en la página web de la Sociedad (www.vitruviosocimi.com), así como en la página web del MAB (www.bolsasymercados.es/mab/documentos/Otros/2017/07/05139_Folleto_20170714.pdf).

Con ocasión de la ampliación de capital dineraria llevada a cabo en diciembre de 2017, se publicó en la web del MAB (www.bolsasymercados.es/mab/documentos/Otros/2017/12/05139_Folleto_20171221.pdf), con fecha 21 de diciembre de 2017, el Folleto Informativo de Vitruvio verificado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”).

Por último, con ocasión de la ampliación de capital dineraria llevada a cabo en marzo de 2019, se publicó en la web del MAB (www.bolsasymercados.es/mab/documentos/Otros/2019/03/05139_Folleto_20190312.pdf), con fecha 12 de marzo de 2019, el Folleto Informativo de Vitruvio verificado por la CNMV.

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

Don Joaquín López-Chicheri Morales, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración de Vitruvio Real Estate, S.A., en virtud de las facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión sin sesión de fecha 24 de octubre de 2019, asume

plena responsabilidad por el contenido del presente Documento de Ampliación Reducido, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular del MAB 4/2018.

D. Joaquín López-Chicheri Morales, Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, como responsable del presente Documento de Ampliación, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no aprecia ninguna omisión relevante.

1.3. Identificación completa de la entidad emisora.

Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima acogida al régimen de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con N.I.F. A-87028932, domicilio social situado en la Calle Sagasta,15, 28004, Madrid (España) y constituida por tiempo indefinido bajo la denominación 7 Vitrubio Proyectos e Inversiones, S.A. en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Rodrigo Tena Arregui, con fecha 3 de junio de 2014, bajo el número 974 de su protocolo, inscrita con fecha 11 de junio de 2014 en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 11 de junio de 2014 en el Tomo 32.358, Folio 70, Hoja M-582499, Inscripción 1ª.

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

Con fecha 24 de septiembre de 2014 la Compañía comunicó a la Administración Tributaria el ejercicio de la opción para la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMIs.

Por último, el 30 de julio de 2015 la Junta General aprobó un cambio en la denominación social de la Compañía, pasando a denominarse “Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.”. Dicho cambio fue elevado a público mediante la escritura pública otorgada con fecha 13 de agosto de 2015 ante el notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez bajo el número 3.084 de su protocolo y posteriormente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de septiembre de 2015 en el Tomo 32.575, Folio 219, Sección 8, Hoja M-582499, Inscripción 10ª. El objeto social de la Compañía se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales (los “**Estatutos Sociales**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (la “**Ley de SOCIMI**”), es el siguiente:

“Artículo 2.- Objeto social

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

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

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

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

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

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.

Introducción

En fecha 8 de noviembre de 2018 Vitruvio comunicó mediante Hecho Relevante publicado en el MAB su interés en lanzar una oferta de adquisición del 100% (en adelante, la “**Oferta**”) de las acciones en que se divide el capital de Única Real Estate SOCIMI, S.A., (sociedad absorbida y en adelante “**Única**”).

Única es una sociedad mercantil anónima de duración indefinida y con domicilio social en Calle Sagasta nº 15, planta 6º izquierda Madrid, con N.I.F. número A-83058651. Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación de Tucas de Ixea, S.L. mediante escritura otorgada el 2 de agosto de 2001 en Madrid, ante el Notario, Don Ramón Corral Beneyto, con el número 2.060 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 26 de septiembre de 2001, al Tomo 16.836, Folio 105, Sección 8, Hoja M-287747, Inscripción 1ª.

Las acciones de Única están incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (en adelante “**MAB**”) desde el día 27 de junio de 2018 y están representadas mediante anotaciones en cuenta cuyo registro está encomendado a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (en adelante “**Iberclear**”).

La operación de adquisición de Única estaba sujeta a varias condiciones previas que se han ido alcanzando:

- i) Que la Junta General de Accionistas de Vitruvio aprobara la adquisición y los términos de la Oferta. Dicha condición se cumplió con fecha 4 de junio de 2019.
- ii) Que la Oferta estuviera aceptada respecto de acciones que representaran el 51% del total de las acciones en circulación de Única. Dicha condición se cumplió con fecha 25 de junio de 2019.
- iii) Que los accionistas de Única se adhiriesen a la Oferta, aceptasen como forma de pago un canje de acciones de Única por acciones de Vitruvio por un mínimo del 25% de las acciones respecto de las que concurren a la Oferta y un máximo del 75% en efectivo

En relación con esta tercera condición, el pago en efectivo fue financiado mediante la ampliación de capital dineraria de la Sociedad publicada mediante Hecho Relevante en la web del MAB el 12 de marzo de 2019, cuyo desembolso se produjo en abril de 2019. Adicionalmente, con fecha 12 de marzo de 2019, la CNMV inscribió en sus registros oficiales el folleto informativo de la oferta pública correspondiente al aumento de capital de Vitruvio, conformado por el Documento de

registro y la Nota de Valores donde figuran los términos y condiciones, así como el procedimiento de suscripción y desembolso de las nuevas acciones emitidas.

Asimismo, como la autocartera de Vitruvio no alcanzaba el número de acciones necesarias para atender dicha forma de pago y está destinada en su totalidad a atender la provisión de liquidez, el Consejo de Administración de la Sociedad propuso a la Junta de Accionistas que hubiera de decidir sobre la Oferta, acordar y realizar una ampliación de capital, por aportaciones no dinerarias consistentes en los valores de Única y, por tanto, sin derecho de suscripción preferente.

En este contexto, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 4 de junio de 2019 y, cuyos acuerdos fueron publicados mediante Hecho Relevante el mismo día, aprobó una ampliación de capital no dineraria, con el fin de emitir las acciones que atendieran al canje de las Acciones de Única.

El importe máximo aprobado fue de veintidós millones cuatrocientos treinta y dos mil seiscientos cuarenta euros (22.432.640€), mediante la emisión de dos millones doscientas cuarenta y tres mil doscientas sesenta y cuatro (2.243.264) nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de diez euros (10 €) de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de cuatro con cincuenta euros (4,5 €) por acción, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación.

Los términos generales de la Oferta de adquisición de acciones de Única fueron aprobados por el Consejo de Administración de Vitruvio en su sesión del día 23 octubre de 2018 siendo la redacción del Documento Informativo sobre la Oferta aprobado por el Consejo de Administración en fecha 30 de abril de 2019.

Con fecha 4 de junio de 2019, se hizo público mediante Hecho Relevante el Documento Informativo de la oferta sobre Única.

Con fecha 6 de junio de 2019, se hizo público mediante Hecho Relevante el calendario de la operación que se incorpora a la Oferta como parte inseparable de la misma.

Durante el proceso de aceptación de la oferta se recibieron adhesiones para el pago en acciones que supusieron la emisión y entrega de 538.916 acciones nuevas de Vitruvio, cifra en la que el Consejo de Administración declaró ejecutada la ampliación.

Tras esta ampliación, el capital social de Vitruvio ascendió a 72.851.220 euros, representado por 7.285.122 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, totalmente suscrito y desembolsado.

Dado que el número de acciones emitidas en la ampliación no dineraria ejecutada fue de 538.916 acciones y siendo inferior al 10% del número de acciones de Vitruvio ya incorporadas a negociación (6.746.206 acciones) y al amparo de lo dispuesto en el apartado 2.2.3. de la Circular 4/2018, la admisión quedó exenta de la necesidad de publicación de Documento de Ampliación Reducido (DAR).

Con fecha 25 de junio de 2019 se comunicó al mercado mediante Hecho Relevante el resultado de la Oferta de Adquisición sobre las acciones de Única y se procedió a la elevación a público de los acuerdos de ejecución de la ampliación y a su inscripción en el Registro Mercantil de Madrid que causaron inscripción 35ª en la Hoja de la Sociedad con fecha 4 de julio de 2019. El resultado de la oferta fue el siguiente:

- Número de acciones respecto de las que se aceptó la oferta: 1.052.410 acciones que representan el 89,33% de las acciones en circulación de Única.
- Número de acciones respecto de las cuales se aceptó la opción de pago en efectivo: 769.372 acciones que representan el 73,11% de las acciones que aceptan la oferta.
- Número de acciones respecto de las cuales se ha aceptado el canje como forma de pago. 283.038 acciones que representan el 26,89% de las acciones que aceptan la oferta

Por tanto, habiéndose superado los condicionantes de la oferta relativos a la aceptación de la misma por un número de accionistas superior a un 51% y una aceptación del canje de acciones, como fórmula de pago, por un número superior al 25% de las que aceptaron, se procedió a la ejecución de la operación.

No obstante, al no haber sido aceptada la oferta por el 100% de los accionistas de Única, la exclusión de negociación de las acciones de esta se producirá a través de la fusión posterior. En este caso, la relación de la ecuación de canje se calculará nuevamente y, en ese momento, de acuerdo con los valores reales del patrimonio de ambas sociedades, sin que el precio satisfecho, en su caso en esta Oferta haya de marcar un mínimo pues a estos efectos no resulta aplicable el artículo 33 de los estatutos de Única que remite a la legislación de OPA's toda vez que se entregarán títulos que están incorporadas a negociación en el MAB.

Con fecha 16 de julio de 2019, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., de acuerdo con las facultades previstas al respecto por el Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil y la Circular 2/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por empresas en expansión y por SOCIMI, acordó incorporar al segmento de SOCIMI de dicho mercado, con efectos a partir del día 18 de julio de 2019 inclusive, 538.916 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas y código de valor ES0105139051, procedentes de la ampliación de capital no dineraria de julio 2019, por aportación de acciones de Única, emitidas con prima de emisión de 4,50 euros por acción y por un importe nominal de 5.389.160 euros.

Finalidad de la ampliación y destino de los fondos

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de Vitruvio aprobó, en su sesión celebrada el 15 de octubre de 2019, la fusión por absorción de Única y los balances de fusión recogidos en el proyecto de fusión.

El importe nominal del aumento de capital asciende a 2.368.680 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 236.868 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, ambas inclusive, con los mismos derechos y obligaciones que las emitidas hasta la fecha. Las nuevas acciones se crean con una prima de emisión global de 1.065.906 euros, lo que supone una prima de 4,50 euros por cada acción.

El aumento de capital, que se realizó en el seno del proceso de fusión por absorción, tuvo como objeto poder emitir las acciones de Vitruvio (sociedad absorbente) necesarias para atender el canje de las acciones de Única (sociedad absorbida) que no están en poder de Vitruvio, al tiempo que supuso la extinción de la sociedad absorbida y la transmisión en bloque de su patrimonio social a Vitruvio, que adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de aquella aumentando su capital en la cuantía procedente y atribuyendo a los socios de aquellas acciones representativas de la absorbente según la ecuación de canje determinada en el proyecto.

Aunque la cartera inmobiliaria de Única está compuesta exclusivamente por locales comerciales, resulta atractiva para Vitruvio, por la tipología y localización. La construcción de la cartera de inmuebles llevada a cabo por el equipo gestor de Única está alineada con la filosofía de inversión de Vitruvio: elevada diversificación del riesgo de clientes (inquilinos), ubicaciones con fuerte demanda, en este caso, comercial y limitada utilización del endeudamiento a nivel global en el balance de la compañía.

La incorporación de los activos inmobiliarios de Única, proporciona un incremento significativo de la cartera en explotación, una diversificación de arrendatarios, importantes sinergias y ahorros de costes. En concreto, Vitruvio estima que la cartera de locales de Única podría llegar a incrementar hasta un 20% los beneficios que genera actualmente en el caso de la gestión conjunta de ambas compañías.

En consecuencia, es intención de Vitruvio continuar con la actual política de explotación de los activos y aumentar la rentabilidad neta de los recursos mediante el aprovechamiento de economías de escala eliminando también costes redundantes.

Al mismo tiempo Vitruvio quiere incorporar a los accionistas de Única con el fin de reforzar su base accionarial y favorecer con ello la negociabilidad de la acción.

Importe y valoración de la contraprestación

En atención a la naturaleza de la aportación, siendo la misma de carácter no dinerario, se hace constar que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 34.1 de la Ley de Modificaciones Estructurales, los Consejos de Administración de Vitruvio y Única solicitaron al Registro Mercantil de Madrid la designación de experto independiente al objeto de formular informe sobre las participaciones de la sociedad Única, la cual se aportará a la Sociedad como contrapartida no dineraria de la ampliación de capital llevada a cabo.

La designación recayó en la entidad Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. (en adelante, “Gesvalt”). Con fecha septiembre de 2019, Gesvalt emitió el correspondiente informe, en el cual confirma que el patrimonio aportado por Única se corresponde por lo menos con el importe efectivo (nominal y prima de emisión) de las nuevas acciones de Vitruvio que se emiten como contrapartida. Dicho informe se adjunta como Anexo IV al presente Documento de Ampliación.

A los efectos de valorar la participación de Única que constituye la aportación no dineraria, Gesvalt ha considerado que el criterio del Patrimonio Neto ajustado (NAV) por el valor de mercado de las inversiones que se posee es el método idóneo para la valoración de las participaciones objeto de aportación.

El Patrimonio Neto ajustado consiste en calcular el valor de una compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico de valor de mercado de dichos activos, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

Adicionalmente, la metodología de Patrimonio Neto ajustado se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento, asumiendo, según práctica habitual en el sector, la continuidad en la naturaleza de los activos actualmente en cartera.

La consideración de los activos y pasivos por impuestos diferidos en la valoración, se basa en el hecho de que, como consecuencia de la puesta a valor de mercado de los activos, puede surgir una plusvalía o minusvalía respecto de su valor contable. El hecho de que los activos se registren a un valor de mercado que resulte diferente de su valor a efectos fiscales conlleva el reconocimiento de una potencial obligación tributaria (o de un crédito tributario en caso de una minusvalía).

Con el fin de determinar si la aportación no dineraria se corresponde con el valor nominal y, en su caso, con la prima de emisión de las acciones que se emiten en contrapartida, y para determinar la valoración de la participación objeto de aportación, que representan el 100% del capital social de Única, Gesvalt ha llegado a las siguientes conclusiones de valoración y ecuación de canje:

Valoración de Única:

Valor por acción a efectos de canje = $27,61 \text{ €} - 0,378 \text{ €} = 27,23 \text{ €}$.

Según Gesvalt, esta cantidad se ajusta con el valor neto patrimonial determinado de acuerdo con la metodología NAV menos el pago del dividendo previsto. Si bien, indica que hay que contemplar variaciones poco significativas, que atienden a las fechas de valoración contempladas, con los datos auditados y a la variación de acciones en circulación (diferencia inmaterial, correspondiente a variaciones de autocartera).

Valoración de Vitruvio:

Valor por acción a efectos de canje = $14,5 - 0,07 = 14,43 \text{ €}$.

Correspondiendo 10 € al valor nominal de la acción y 4,5 € a prima de emisión y 0,07 al dividendo previsto para repartir. Gesvalt indica que 14,5 € es el precio al que se emitieron las acciones en la última ampliación de capital y coincide con el último valor de cotización. Adicionalmente, indica que respecto al valor calculado del NAV, como en el caso de Única existen diferencias que entran dentro de un rango razonable y que atienden a las diferencias entre los balances auditados y no auditados correspondientes a la fecha de la valoración.

De acuerdo con estas valoraciones y descontado el dividendo a pagar desde la fecha de la formulación del proyecto se establece un precio por acción para Única de 27,23 € y para Vitruvio de 14,43 €. Lo que supone una ecuación de canje de 1,8871 acciones de Vitruvio por cada acción de Única.

Si bien pueden existir diferencias inmateriales (en función de autocartera, decimales, etc.) Gesvalt considera que el tipo de canje está dentro de los parámetros razonables y que el patrimonio aportado por Única es, en todo caso, superior al valor nominal más la prima de emisión de las acciones que Vitruvio ha emitido como contrapartida.

Sin perjuicio de lo anterior, Vitruvio y Única han acordado establecer un mecanismo orientado a facilitar la realización del canje a aquellos accionistas de Única que sean titulares de un número de acciones que, conforme a la relación de canje acordada, no les permita recibir un número entero de acciones de Vitruvio. A tal efecto, las citadas entidades han designado a Renta 4 Banco, S.A. para que desarrolle las funciones de agente de picos (el “**Agente de Picos**”). Los accionistas de Única que tengan derecho a recibir un número no entero de acciones de Vitruvio, recibirán el número entero de acciones de Vitruvio y el excedente de acciones de Vitruvio se considerará un pico. Dicho pico se podrá transmitir al Agente de Picos a un precio de 14,50€ por acción.

El Agente de Picos, actuando en su nombre y por cuenta propia, adquirirá los picos que sobren en las posiciones que existan al término de la última sesión bursátil de Única en el MAB.

Las acciones de Única así adquiridas por el Agente de Picos serán canjeadas por las acciones de Vitruvio que correspondan según el tipo de canje, en las mismas condiciones que el resto de los accionistas de Única.

Estructura de la operación

Una vez aprobada la fusión por las juntas de Vitruvio y Única con fechas 15 de octubre de 2019 y 14 de octubre de 2019, respectivamente; se publicaron los anuncios correspondientes y se elevaron a público los acuerdos. Una vez cumplido el plazo de oposición, se solicitó la inscripción en el Registro Mercantil que se produjo con fecha 18 de diciembre de 2019. Producida esta, se amortizaron las acciones de la absorbida y se solicitó la inscripción del registro contable de las nuevas y su consignación en las cuentas de valores de los accionistas de Única.

2.2 Información pública disponible.

En cumplimiento con lo dispuesto en la Circular del MAB 6/2018, de 24 de julio, sobre la información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, la “Circular del MAB 6/2018”), toda la información periódica y relevante de Vitruvio desde su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, está disponible en la página web de la Sociedad (www.vitruviosocimi.com), así como en la página web del MAB (www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/VITRUVIO_REAL_ESTATE_SOCIMI_SA_ES0105139002.aspx#ss_documentacion) donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular del MAB 6/2018, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores de Vitruvio.

Asimismo, toda la información periódica y relevante de Única desde su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, está disponible en la página web de la Sociedad (www.unicareal-estate.com), así como en la página web del MAB (www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/%C3%9ANICA_REAL_ESTATE_SOCIMI_SA_ES0105327003.aspx#ss_documentacion) donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular del MAB 6/2018, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores de Única y Vitruvio.

2.3 Información financiera

De conformidad con la Circular del MAB 6/2018, la Sociedad publicó con fecha 28 de octubre de 2019 los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, junto con el Informe de Revisión Limitada de Mazars, quien emitió una conclusión favorable. Los mismos han sido incluidos en el Anexo II del presente Documento de Ampliación.

2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la Sociedad, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del presente Documento de Ampliación

En línea con el apartado 2.3 anterior, la última información financiera publicada por la Compañía se corresponde con los Estados Financieros Intermedios sometidos a revisión limitada correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019, los cuales se adjuntan como Anexo II al presente Documento de Ampliación.

Con el objetivo de mostrar una evolución más reciente de la Sociedad, a continuación se muestra la cuenta de resultados de Vitruvio a 30 de septiembre de 2019 no auditada ni sometida a revisión limitada:

€ miles	30.09.18*	30.09.19*
Importe neto cifra de negocios	4.203.476	5.042.283
Otros ingresos de explotación	837,54	149.838,21
Gastos de personal	(76.074)	(86.964)
Otros gastos de explotación	(1.750.504)	(2.023.915)
Deterioro y resultado por enajenación	298.899	(184.976)
Amortización del Inmovilizado	(916.454)	(969.672)
Otros resultados	40.650	2.010
Resultado de explotación	1.800.831	1.928.604
Ingresos financieros	1.488	34.459
Gastos financieros	(582.732)	(632.968)
Resultado antes de impuestos	1.219.587	1.330.095
Impuestos sobre beneficios	121.516	72.248
Resultado del ejercicio	1.341.104	1.402.343

(*) No auditadas ni sometidas a revisión limitada

Esta cuenta de resultados a fecha 30 de septiembre de 2019 está en línea con las nuevas previsiones que el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó con fecha 7 de noviembre de 2019, cuyas principales partidas financieras se detallan en el apartado 2.5. del presente Documento de Ampliación.

2.5 Información sobre previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento

Con fecha 30 de octubre de 2019, la Sociedad publicó mediante Hecho Relevante en la página web del MAB el informe de grado de cumplimiento de las previsiones de 2019 a dicha fecha.

Teniendo en consideración el importe y volumen de activos aportados por Única en la fusión por absorción aprobada en la Junta General Extraordinaria de Accionistas del 15 de octubre de 2019, el Consejo de Administración de Vitruvio celebrado el 7 de noviembre de 2019 ha aprobado las nuevas previsiones para los ejercicios 2019 y 2020, siendo éstas las siguientes:

€ miles	31.12.2019	31.12.2020
Importe neto cifra de negocios	7.833	8.346
EBITDA	4.680	5.088
Beneficio neto	2.616	2.711
Dividendo	2.354	2.440

* La cifra de dividendo no incluye dividendos contra devolución de prima de emisión.

Entre las principales asunciones y los factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones cabe destacar los siguientes:

1. Adquisiciones: el resultado contable de Única se contabiliza desde el 1 de julio de 2019 y todo el año para el ejercicio 2020, aunque la caja generada a lo largo del primer semestre

está incorporada a Vitruvio. La operación de fusión con Fidelgés, S.L. empezará a generar ingresos para Vitruvio a partir del año 2020.

2. Desinversiones: se considera la desinversión de un inmueble de oficinas a finales del año 2019 por un importe aproximado de € 3,5 millones.
3. Recursos ajenos: para llevar a cabo determinadas rehabilitaciones en el año 2020, Vitruvio contempla disponer de las pólizas de crédito no dispuestas.
4. Ingresos: los ingresos estimados se corresponden con las condiciones pactadas en los contratos de alquiler firmados. Llegado el vencimiento de los contratos, se asumen las rentas de mercado empleadas en la valoración RICS de Savills- AN y los periodos de comercialización varían de 3-9 meses, en función de la ubicación de cada activo.
5. Ocupación: de media, se asume una ocupación para los inmuebles residenciales del 95% y del 90% para el resto de activos terciarios.
6. Gastos: los gastos se incrementan en base a la inflación prevista (Focus Economics), salvo los gastos directamente asociados a los inmuebles tales como IBIs, gastos de comunidad o mantenimiento que se incrementan por encima de inflación, entre un 3%-5% según los casos.
7. Dividendos: hasta la fecha, la política de la compañía ha sido la de repartir el 100% del beneficio neto (una vez dotada la reserva del 10%). Sin embargo, se estima que se propondrá para el ejercicio 2019 y 2020 complementar los dividendos con cargo a resultado, con dividendos con cargo a devolución de prima de emisión. Siempre bajo dos premisas: que la generación de caja positiva lo permita y que dicho reparto no destruya capital en términos de valoración de NAV ejercicio contra ejercicio. En definitiva, manteniendo como premisa criterios de prudencia en la gestión de la tesorería. Todo lo cual se producirá previa propuesta del Consejo de Administración y aprobación de la Junta de Accionistas.

2.6 Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone de capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la presentación del presente Documento de Ampliación.

2.7 Factores de riesgo. Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Informativo de Incorporación

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM de julio de 2016 ni de los incluidos en los folletos y documentos de ampliación de capital posteriores. Estos riesgos no son los únicos a los que hace frente la Sociedad.

Además de toda la información expuesta en el presente Documento de Ampliación y antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos descritos en el DIIM, los cuales, de materializarse, podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

A continuación, se indican los factores de riesgo que actualmente se consideran más relevantes:

Nivel de endeudamiento

A 30 de septiembre de 2019, la Sociedad tiene una deuda financiera bruta de 41.930 miles de euros (representa un 92% sobre el total de los pasivos) de los cuales, a la fecha del presente Documento de Ampliación Reducido 2.664 miles de euros vencen en el corto plazo (periodo inferior a 12 meses). En el caso de que la Compañía no generase caja suficiente o no consiguiese refinanciar la deuda podría tener dificultad en el cumplimiento del pago de la misma. El incumplimiento en el pago de la deuda o en los ratios financieros podría tener un efecto negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados y en la valoración de la Sociedad.

Señalar que Vitruvio tiene una limitación estatutaria relativa al nivel de apalancamiento de la Compañía, medido como porcentaje contra la valoración RICS de sus inmuebles en cartera. Este límite es del 33% y se sitúa actualmente en el 29% sin tener en cuenta los activos de Fidelges, S.L. ni el desembolso llevado a cabo por la Compañía explicado en el apartado 4 del Presente Documento de Ampliación.

Riesgo de subida de tipo de interés

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

Señalar que la Sociedad tiene contratados instrumentos de cobertura para minimizar el potencial impacto de una eventual subida de tipos de interés.

Potencial conflicto de interés como consecuencia de que miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son, a su vez, accionistas de la Compañía encargada de la gestión de los activos

La Sociedad firmó con “AM7” un contrato de gestión el 1 de julio de 2015. Los administradores solidarios de la sociedad Gestora (“AM7”), Joaquín López-Chicheri Morales, Sergio Olivares Requena y Pablo Uriarte Pérez-Moreiras, son a su vez miembros del Consejo de Administración de Vitruvio, por lo que, en determinadas circunstancias podrían anteponerse sus intereses como proveedores de servicios o viceversa.

No obstante, los servicios prestados por “AM7” han sido delimitados contractualmente y a su vez, “AM7” ha manifestado su predisposición para gestionar los activos de manera independiente. El contrato fue sometido a la aprobación de la Junta General del 11 de noviembre de 2015 que lo aprobó por el 82,65%.

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

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

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

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

Riesgo regulatorio por su condición de SOCIMI

La Sociedad optó por el régimen fiscal especial de SOCIMIs el 10 de julio de 2014 y notificó dicha opción a las autoridades tributarias el 23 de septiembre del mismo año, por lo que tributará en el IS al 0% por los ingresos derivados de su actividad en los términos detallados en el apartado fiscal 1.6.3. del Documento Informativo de Incorporación al MAB, siempre que cumpla los requisitos de dicho régimen. Por ello, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMIs o en relación con la legislación fiscal en general, en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro o en el cuál los accionistas de la Sociedad sean residentes, incluyendo pero no limitado a (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) al incremento de los tipos impositivos en España o en cualquier otro país de los ya existentes, podrían tener un efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMI

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

- (i) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- (ii) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.

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

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

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

Riesgo de intervención de los precios de Alquiler de Viviendas

Vitruvio posee un 26% de su cartera inmobiliaria destinada al arrendamiento residencial. Los precios de dichos arrendamientos se han fijado como resultado de las negociaciones con los arrendatarios a partir de los precios propuestos por la Sociedad, que se fijan por referencia al de mercado, es decir, tomando los precios publicados o conocidos de inmuebles comparables ofrecidos en arrendamiento.

El precio de los arrendamientos de vivienda ha sufrido un incremento relevante en algunas ciudades españolas, lo que ha ocasionado una corriente de opinión crítica con la evolución del mercado. Es cierto, que el precio venía de mínimos por la devaluación que dejó la recesión finalizada en 2013 (entre un 20 y un 40%, según localizaciones), pero dentro de los programas políticos, se contemplan propuestas de limitación de precios de arrendamiento que podrían ponerse en práctica en un futuro y de las que podrían considerarse medidas preparatorias las incluidas en el Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, como es la creación del censo de viviendas de alquiler que prevé la Ley de Arrendamientos Urbanos en su redacción dada por este decreto.

La Ley de Haciendas Locales, en la redacción dada tras la entrada en vigor de la misma norma, habilita a que los Ayuntamientos, mediante ordenanza, puedan establecer una bonificación del

95% en cuota íntegra del Impuesto sobre Bienes Inmuebles para aquellos de uso residencial destinados al arrendamiento de vivienda con una renta limitada por una norma jurídica.

La implantación de medidas es en este sentido puede suponer una distorsión en la formación de precios en el mercado o una limitación en los precios de alquiler, pero en perjuicio de lo pretendido, probablemente contraerá la oferta. En cualquier caso, estas medidas podrían afectar a los ingresos y resultados de las operaciones y a la valoración de los activos, sin que podamos prever la incidencia de esas eventuales medidas.

Riesgo derivado de modificación del régimen fiscal de las SOCIMI's

El proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado presentados a la Cámara Baja en el ejercicio 2018 para el año 2019 contenía, en su disposición final décimo octava, una medida de modificación del régimen especial de las SOCIMI que suponía la tributación, al tipo impositivo del 15%, de las rentas obtenidas por la entidad, que no sean objeto de distribución. Dicha cuota tendría la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Aunque dicho proyecto de Ley no contó con la aprobación del Congreso de los Diputados, fue presentado por el mismo partido que ha obtenido la mayoría de votos en las últimas elecciones y cuyo candidato estará llamado a tratar de formar gobierno. Es probable que dicha medida, o alguna similar, se incluya en el proyecto que se presente si, finalmente, el candidato consigue recabar los apoyos para formar gobierno.

Vitruvio, desde su incorporación a negociación en el MAB en el año 2016, ha repartido como dividendo el 100% del beneficio distribuible, pero, en caso de que no pudiera mantener esta política, y la modificación legal entrara en vigor, la cuenta de resultados se vería afectada por esta circunstancia reduciendo el beneficio neto de la entidad.

3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.

El capital social de Vitruvio previo a la ampliación de capital descrita a continuación ascendía a 72.851.220 euros, representado por 7.285.122 acciones de 10 euros de valor nominal. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de Vitruvio aprobó, en su sesión celebrada el 15 de octubre de 2019, la fusión por absorción de Única.

El 23 de octubre de 2019 se otorgó la correspondiente escritura de fusión sujeta al periodo de oposición de acreedores. Pasado dicho periodo se ratificó la escritura el 19 de noviembre de 2019, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 18 de diciembre de 2019.

Los términos y condiciones de la ampliación de capital son los que se detallan a continuación:

Importe de la emisión y acciones que se emitirán

El importe nominal del aumento de capital asciende a 2.368.680 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 236.868 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, ambas inclusive, con los mismos derechos y obligaciones que las emitidas hasta la fecha. Las nuevas acciones se crean con una prima de emisión global de 1.065.906 euros, lo que supone una prima de 4,50 euros por cada acción.

El importe efectivo de la ampliación de capital asciende a la cantidad de 3.434.586 euros, es decir, 2.368.680 euros en concepto de capital social y 1.065.906 euros en concepto de prima de emisión.

El contravalor de las nuevas acciones a emitir consiste en 125.520 acciones, todas ellas inclusive, con un valor nominal de 10 euros por acción; de la sociedad española Única, para su inmediata amortización. Única es una sociedad mercantil anónima de duración indefinida y con domicilio social en Calle Sagasta nº 15, planta 6º izquierda, Madrid, con N.I.F. número A-83058651. Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación de Tucas de Ixea, S.L. mediante escritura otorgada el 2 de agosto de 2001 en Madrid, ante el Notario, Don Ramón Corral Beneyto, con el número 2.060 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 26 de septiembre de 2001, al Tomo 16.836, Folio 105, Sección 8, Hoja M-287747, Inscripción 1ª.

Las nuevas acciones emitidas como consecuencia de la fusión estarán igualmente representadas en anotaciones en cuenta y serán, también, nominativas, gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las que existen actualmente en circulación y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta cuyo registro contable corresponderá a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”), y a sus entidades participantes autorizadas (las “**Entidades Participantes**”) en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

Capital resultante de la ampliación

El capital social de la Sociedad absorbente asciende a 75.219.900 euros, dividido en 7.521.990 acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas.

Incorporación a negociación

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas en el MAB una vez realizada la inscripción de las acciones nuevas como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la publicación del presente Documento.

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.

No aplica. En este sentido, atendiendo a la naturaleza del contravalor del aumento del capital, los accionistas de la Sociedad no tendrían derecho de suscripción preferente sobre las acciones a emitir con ocasión del aumento del capital con cargo a una aportación no dineraria.

3.3 En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

No aplica.

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación.

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital y en el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones de nueva emisión procedentes de la ampliación de capital son nominativas, estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta e inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad nº 1 y de sus Entidades Participantes. Las acciones están denominadas en euros.

Todas las acciones, incluidas las que se emiten con ocasión de la ampliación de capital son ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación a partir de la fecha en que queden inscritas en los correspondientes registros contables.

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el correspondiente segmento del MAB.

Las acciones que se emitan en virtud de la ampliación de capital podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS

Con fecha 30 de septiembre de 2019, Vitruvio formalizó un acuerdo para la adquisición del 35% de las participaciones sociales de Fidelges, S.L. (en adelante, “**Fidelges**”) en línea con el Hecho Relevante publicado en la web del MAB el pasado 2 de octubre de 2019 (www.bolsasymercados.es/mab/documentos/HechosRelev/2019/10/05139_HRelev_20191002_1.pdf).

Fidelges es una sociedad inmobiliaria que posee un patrimonio inmobiliario predominantemente residencial en Madrid que se ha valorado en unos 21,4 millones de euros. Asimismo, la integración de Fidelges en Vitruvio supondrá la asunción de unos pasivos de aproximadamente 5 millones de euros.

La adquisición de la participación supuso un desembolso de aproximadamente 6 millones de euros, que han sido financiados con recursos disponibles por la empresa.

Completada la adquisición de la participación se propuso la fusión de ambas sociedades mediante la absorción de Fidelges por Vitruvio. Los Consejos de Administración de ambas sociedades formularon un proyecto común de fusión que depositaron en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 10 de octubre de 2019.

Tras esta operación, Vitruvio pasó a gestionar una cartera inmobiliaria de más de 180 millones de euros.

5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 2/2018, que obliga a la contratación de un Asesor Registrado para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMIs, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, Vitruvio, suscribió un contrato con fecha 23 de noviembre de 2015 a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado para el proceso de incorporación y el resto de obligaciones.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular del MAB 6/2018.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del MAB 16/2016.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad del grupo Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente, Agente de Picos y Proveedor de Liquidez.

La Sociedad, Renta 4 Corporate, S.A. y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento como Asesor Registrado, Entidad Agente y Proveedor de Liquidez descrito anteriormente.

5.2 Declaraciones e informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.

Gesvalt, en calidad de experto independiente designado por el Registro Mercantil, en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles de Capital, en el artículo 49 del Reglamento del Registro Mercantil y artículos concordantes, así como en el apartado 2 del artículo 5 de la Ley de SOCIMIs, ha emitido un informe de valoración de la aportación no dineraria realizada.

Dicho informe ha sido incluido como Anexo IV al presente Documento de Ampliación.

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento de Ampliación,

- (i) El despacho de abogados Arcania Legal, Tax & Corporate, S.L., con N.I.F. B83815134 y domicilio en la calle Sagasta, 15 6ºizquierda 28004 de Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal.

ANEXO I Cuentas Anuales Individuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018 e informe del auditor

Informe de Auditoría
emitido por un Auditor Independiente

Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2018

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.** (la Entidad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Entidad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

El activo del balance de la Entidad al 31 de diciembre de 2018 presenta saldos por activos inmobiliarios clasificados en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del activo no corriente por importe de 94.973 miles de euros. Tal y como se indica en las Notas 2.2 y 6 de las cuentas anuales adjuntas, la Entidad lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios utilizando el trabajo de tasadores externos independientes para determinar al cierre de cada ejercicio el importe recuperable de dichos activos inmobiliarios, bien mediante la estimación de su valor razonable o bien mediante la estimación de su valor en uso. Considerando que las cifras de los activos inmobiliarios representan, aproximadamente, el 85,1% del total activo de la Entidad a dicha fecha, hemos considerado la valoración de estos activos como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

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

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

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

La Entidad entró a formar parte del Régimen Fiscal SOCIMI el 15 de julio de 2014, con efecto retroactivo al 1 de enero de 2014. Por tanto, durante el ejercicio 2018 la Entidad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas que requieren la aplicación de juicios y estimaciones significativos por parte de la Dirección, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos. Hemos considerado el cumplimiento de este régimen como un aspecto relevante de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los accionistas.

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

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Entidad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



MAZARS AUDITORES, S.L.P.

2019 Núm. 01/19/07056

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Madrid, 12 de abril de 2019

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



María Pilar Cabodevilla Artieda
N° ROAC 18431



VITRUVIO SOCIMI
REAL ESTATE

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

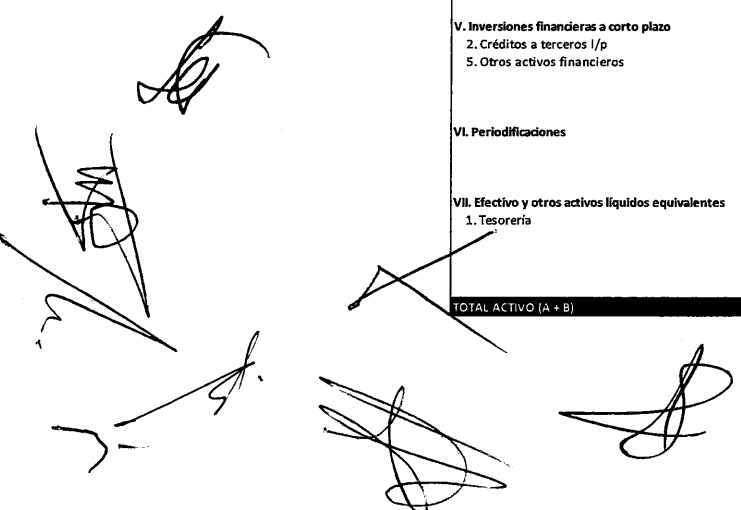


BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2018	31/12/2017
A) ACTIVO NO CORRIENTE		105.401.510,47	99.235.510,82
I. Inmovilizado intangible	5	3.701.937,71	4.035.257,51
2. Concesiones		2.693.986,64	2.899.890,68
4. Fondo de comercio		1.007.951,07	1.135.366,83
III. Inversiones inmobiliarias	6	94.973.318,13	94.449.747,83
1. Terrenos		56.620.598,17	57.121.337,38
2. Construcciones		38.352.719,96	34.367.124,19
3. Inversiones inmobiliarias en curso		-	2.961.286,26
V. Inversiones financieras a largo plazo	7	6.726.254,63	750.505,48
2. Créditos a empresas l/p		4.134.531,10	-
5. Otros activos financieros		2.591.723,53	750.505,48
B) ACTIVO CORRIENTE		6.253.812,14	1.684.321,58
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	792.330,34	373.736,07
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		37.963,43	39.721,66
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	15	114,84	114,84
3. Deudores varios		19.115,69	18.726,23
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	735.136,38	315.173,34
V. Inversiones financieras a corto plazo	7	835.636,72	2.967,79
2. Créditos a terceros l/p		833.056,79	-
5. Otros activos financieros		2.579,93	2.967,79
VI. Periodificaciones		21.024,25	29.899,78
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	4.604.820,83	1.277.717,94
1. Tesorería		4.604.820,83	1.277.717,94
TOTAL ACTIVO (A + B)		111.655.322,61	100.919.832,40

PASIVO	Notas	31/12/2018	31/12/2017
A) PATRIMONIO NETO		71.988.609,73	58.629.644,92
A-1) Fondos propios	9	71.273.859,11	58.911.950,10
I. Capital		57.396.840,00	49.066.840,00
1. Capital escriturado		57.396.840,00	49.066.840,00
II. Prima de emisión		12.942.124,76	9.693.424,76
III. Reservas		165.277,35	114.629,96
1. Legal y estatutarias		223.891,37	111.198,15
2. Otras reservas		(58.614,02)	3.431,81
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(268.063,44)	(250.667,78)
VII. Resultado del ejercicio	3	1.925.011,94	1.126.932,21
VIII. (Dividendo a cuenta)	3	(887.331,50)	(839.209,05)
A-2) Ajustes por cambios de valor	10	(377.816,18)	(282.305,18)
II. Operaciones de cobertura		(377.816,18)	(282.305,18)
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	11	1.092.566,80	-
B) PASIVO NO CORRIENTE		37.841.440,50	41.091.446,92
II Deudas a largo plazo	12	35.930.313,36	38.949.295,05
2. Deudas con entidades de crédito		34.549.923,98	37.814.286,28
4. Derivados	10	366.747,70	282.305,18
5. Otros pasivos financieros		1.013.641,68	852.703,59
IV. Pasivos por impuesto diferido	13	1.911.127,14	2.142.151,87
C) PASIVO CORRIENTE		1.825.272,38	1.198.740,56
III. Deudas a corto plazo	12	1.036.746,94	407.107,71
2. Deudas con entidades de crédito		873.011,84	280.067,96
4. Derivados	10	11.068,48	-
5. Otros pasivos financieros		152.666,62	127.039,75
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12	719.675,44	777.707,85
1. Proveedores		115.827,83	239.068,07
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	15	386.612,97	298.010,72
3. Acreedores varios		41.489,16	23.493,20
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		202,53	1.606,39
5. Pasivos por impuestos corrientes	13	79.654,54	-
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	73.600,49	198.444,64
7. Anticipos de clientes		22.287,92	17.084,83
VI. Periodificaciones		68.850,00	13.925,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		111.655.322,61	100.919.832,40





CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

(Expresado en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	2.018	2.017
1. Importe neto de la cifra de negocios	14 y 19	5.843.653,22	4.119.700,57
a) Arrendamiento de inmuebles		5.843.653,22	4.119.700,57
5. Otros ingresos de explotación		47.067,62	68.951,17
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		30.513,58	68.951,17
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	11	16.554,04	-
6. Gastos de personal		(105.685,34)	(85.993,72)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(81.952,48)	(65.334,83)
b) Cargas sociales	14	(23.732,86)	(20.658,89)
7. Otros gastos de explotación		(2.353.986,89)	(1.725.548,27)
a) Servicios exteriores	14	(1.804.120,04)	(1.430.497,95)
b) Tributos		(464.483,89)	(383.804,66)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	14	(55.336,40)	108.896,59
d) Otros gastos de gestión corriente		(30.046,56)	(20.142,25)
8. Amortización del inmovilizado	5 y 6	(1.239.198,13)	(862.261,41)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	289.562,08	9.217,42
a) Deterioros y pérdidas		(162.750,04)	-
b) Resultados por enajenaciones y otras		452.312,12	9.217,42
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.481.412,56	1.524.065,76
14. Ingresos financieros		19.301,96	2.362,86
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		19.301,96	2.362,86
b2) De terceros	7 y 11	19.301,96	2.362,86
15. Gastos financieros	10 y 12	(793.326,80)	(521.365,67)
b) Por deudas con terceros		(793.326,80)	(521.365,67)
RESULTADO FINANCIERO	14	(774.024,84)	(519.002,81)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.707.387,72	1.005.062,95
20. Impuestos sobre beneficios	13	217.624,22	121.869,26
RESULTADO DEL EJERCICIO		1.925.011,94	1.126.932,21



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

(Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Notas	2.018	2.017
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	1.925.011,94	1.126.932,21
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
II. Por coberturas de flujos de efectivo	10	(360.803,45)	(120.594,90)
III. Subvenciones, donaciones y legados	11	1.109.120,84	-
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		748.317,39	(120.594,90)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VII. Por coberturas de flujos de efectivo	10	265.292,45	17.419,32
VIII. Subvenciones, donaciones y legados	11	(16.554,04)	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		248.738,41	17.419,32
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	3	2.922.067,74	1.023.756,63

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017									
	Capital Escríturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
A. SALDO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	30.498.830,00	3.710.386,29	51.353,56	(276.683,29)	591.513,49	(236.103,69)	-	-	34.339.296,36
B. SALDO AJUSTADO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	30.498.830,00	3.710.386,29	51.353,56	(276.683,29)	591.513,49	(236.103,69)	-	-	34.339.296,36
I. Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto	-	-	-	-	1.126.932,21	-	(103.175,58)	-	1.023.756,63
II. Operaciones con socios o propietarios	18.568.010,00	5.983.038,47	4.125,05	26.015,51	(296.258,45)	(839.209,05)	(179.129,60)	-	23.266.591,93
1. Aumentos de capital	18.568.010,00	5.983.038,47	-	-	-	-	-	-	24.551.048,47
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(296.258,45)	(839.209,05)	-	-	(1.135.467,50)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	4.125,05	26.015,51	-	-	-	-	30.140,56
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	(179.129,60)	-	(179.129,60)
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	59.151,35	-	(295.255,04)	236.103,69	-	-	-
C. SALDO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	49.066.840,00	9.693.424,76	114.629,96	(250.667,78)	1.126.932,21	(839.209,05)	(282.305,18)	-	58.629.644,92
D. SALDO AJUSTADO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	49.066.840,00	9.693.424,76	114.629,96	(250.667,78)	1.126.932,21	(839.209,05)	(282.305,18)	-	58.629.644,92
I. Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto	-	-	-	-	1.925.011,94	-	(95.511,00)	1.092.566,80	2.922.067,74
II. Operaciones con socios o propietarios	8.330.000,00	3.248.700,00	(62.045,83)	(17.395,66)	(175.029,94)	(887.331,50)	-	-	10.436.897,07
1. Aumentos de capital	8.330.000,00	3.248.700,00	(75.915,91)	-	-	-	-	-	11.502.784,09
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(175.029,94)	(887.331,50)	-	-	(1.062.361,44)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	13.870,08	(17.395,66)	-	-	-	-	(3.525,58)
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	112.693,22	-	(951.902,27)	839.209,05	-	-	-
E. SALDO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	57.396.840,00	12.942.124,76	165.277,35	(268.063,44)	1.925.011,94	(887.331,50)	(377.816,18)	1.092.566,80	71.988.609,73



ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

(Expresado en Euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Notas	2.018	2.017
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		1.707.387,72	1.005.062,95
2. Ajustes del resultado.		1.762.443,25	1.263.150,21
a) Amortización del Inmovilizado (+).	5 y 6	1.239.198,13	862.261,41
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	6 y 7	218.086,44	(108.896,59)
d) Imputación de subvenciones (-)	11	(16.554,04)	-
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).	6	(452.312,12)	(9.217,42)
g) Ingresos financieros (-).	7 y 11	(19.301,96)	(2.362,86)
h) Gastos financieros (+).	10 y 12	793.326,80	521.365,67
3. Cambios en el capital corriente. Diferencia N - N-1		(432.321,07)	(106.174,26)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		(294.379,64)	(132.979,39)
c) Otros activos corrientes (+/-).		8.875,53	8.589,06
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		(146.816,96)	15.042,48
e) Otros pasivos corrientes (+/-).		-	3.173,59
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(734.035,27)	(450.867,00)
a) Pagos de intereses (-).	10 y 12	(693.594,55)	(453.229,86)
c) Cobros de intereses (+).	7 y 11	5.140,22	2.362,86
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+).	13	(45.580,94)	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		2.303.474,63	1.711.171,90
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		(5.498.298,37)	(7.595.145,87)
d) Inversiones inmobiliarias.	6	(4.114.129,60)	(7.567.402,26)
e) Otros activos financieros.	7	(1.384.168,77)	(27.743,61)
7. Cobros por desinversiones (+).		3.088.268,16	421.148,88
d) Inversiones inmobiliarias.	6	3.009.000,00	280.025,92
e) Otros activos financieros.	7	79.268,16	100.014,50
h) Fusión	20	-	41.108,46
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(2.410.030,21)	(7.173.996,99)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.	9	11.499.258,51	30.140,56
a) Emisión de instrumentos de patrimonio.		11.502.784,09	-
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio.		(138.318,30)	(13.010,89)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio.		134.792,72	43.151,45
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		(7.003.238,60)	7.471.048,17
a) Emisión		300.495,94	20.066.311,55
2. Deudas con entidades de crédito (+).	12	-	20.040.303,36
4. Otras Deudas(+).	12	300.495,94	26.008,19
b) Devolución y amortización de		(7.303.734,54)	(12.595.263,38)
2. Deudas con entidades de crédito (-).	12	(7.164.176,69)	(12.595.263,38)
4. Otras deudas (-).	12	(139.557,85)	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		(1.062.361,44)	(1.135.467,50)
a) Dividendos (-).	3	(1.062.361,44)	(1.135.467,50)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		3.433.658,47	6.365.721,23
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)		3.327.102,89	902.896,14
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8	1.277.717,94	374.821,80
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	8	4.604.820,83	1.277.717,94

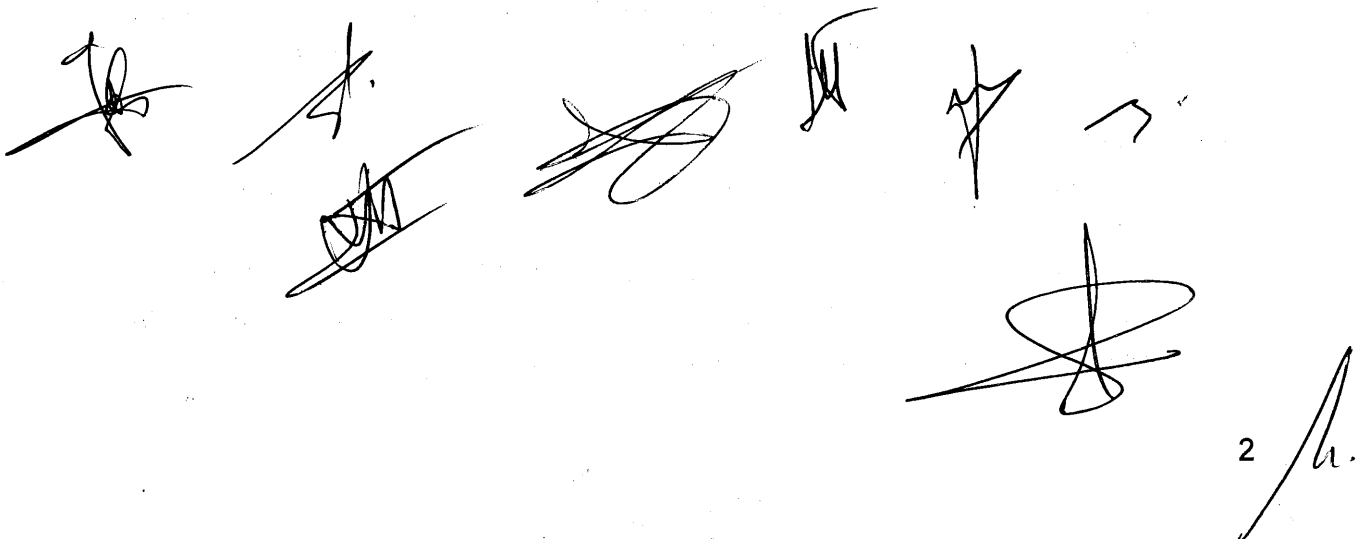


ÍNDICE

1. Actividad de la empresa	3
1.1. <i>Presentación de la Sociedad</i>	3
1.2. <i>Régimen SOCIMI</i>	4
1.3. <i>Operaciones societarias</i>	6
2. Bases de presentación de las cuentas anuales	7
2.1. <i>Imagen fiel</i>	7
2.2. <i>Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre</i>	7
2.3. <i>Comparación de la información</i>	9
2.4. <i>Cambios de criterios contables</i>	9
3. Aplicación de resultados	9
4. Normas de registro y valoración	10
4.1. <i>Inmovilizado intangible</i>	10
4.2. <i>Inversiones inmobiliarias</i>	11
4.3. <i>Instrumentos financieros</i>	13
4.4. <i>Instrumentos financieros derivados y coberturas contables</i>	17
4.5. <i>Impuestos sobre beneficios</i>	18
4.6. <i>Ingresos y gastos</i>	20
4.7. <i>Provisiones y contingencias</i>	21
4.8. <i>Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal</i>	21
4.9. <i>Subvenciones, donaciones y legados recibidos</i>	22
4.10. <i>Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas</i>	22
4.11. <i>Combinaciones de negocios</i>	23
4.12. <i>Clasificación de saldos entre corriente y no corriente</i>	24
4.13. <i>Información medioambiental</i>	24
4.14. <i>Estado de flujos de efectivo</i>	24
4.15. <i>Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros</i>	25



5. Inmovilizado intangible.....	27
6. Inversiones inmobiliarias	28
7. Activos financieros.....	33
8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	36
9. Fondos propios	36
10. Ajustes por cambio de valor.....	39
11. Subvenciones, donaciones y legados	40
12. Pasivos financieros.	40
13. Situación fiscal	44
14. Ingresos y Gastos.....	49
15. Operaciones con partes vinculadas.	51
16. Otra información	53
17. Información sobre medio ambiente	54
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.	54
19. Información segmentada.....	55
20. Fusión ocurrida en el ejercicio 2017.....	55
21. Hechos posteriores.	56
22. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009	57



Handwritten signatures and marks, including a large signature at the bottom right and several smaller ones above it.



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

1. Actividad de la empresa

1.1. Presentación de la Sociedad

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

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

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

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

Constituye su objeto social:

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

3



- c) *Tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen de distribución de beneficios y de inversión a que se refiere el artículo 3 de la ley de SOCIMI.*
- d) *Tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de IIC.*
- e) *La realización de actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por ciento de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.*

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

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

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

1.2. Régimen SOCIMI.

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

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



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

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales



requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

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

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

1.3. Operaciones societarias.

Fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. (ejercicio 2017)

Con fecha 11 de septiembre de 2017 se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid la fusión por absorción de la sociedad Consulnor Patrimonio Inmobiliario, 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 1 de junio de 2017.

Como consecuencia de la fusión, Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. se extingue y es absorbida por Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. que adquiere en bloque a título de sucesión universal, la totalidad del patrimonio de la sociedad absorbida de conformidad con los balances de referencia para la fusión cerrados al día 31 de diciembre de 2016, quedando la sociedad absorbente plenamente subrogada en cuantos derechos y obligaciones procedan de la absorbida sin reserva, excepción ni limitación conforme a la Ley. Todo ello según resulta del acuerdo de fusión y de lo



previsto en los artículos 30 y siguientes de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles. La fusión tiene efectos contables desde el 1 de junio de 2017.

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. *Imagen fiel.*

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

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

Las cuentas anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Las cuentas anuales del ejercicio anterior fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria el 6 de junio de 2018.

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 2018 arroja un valor de la cartera de inversiones inmobiliarias de 110.640.000 euros (a 31 de diciembre de 2017 el valor de la cartera ascendió a 107.004.000 euros).

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

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para las inversiones inmobiliarias, apoyado en informes de expertos independientes. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar ingresos. La Sociedad revisa en cada cierre



las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

2.3. Comparación de la información.

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

2.4. Cambios de criterios contables.

Durante el ejercicio 2017 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

3. Aplicación de resultados

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

	Euros
Base de Reparto	
Beneficio del ejercicio	1.925.011,94
	1.925.011,94
Aplicación	
A reserva legal	192.501,19
A reservas voluntarias	58.614,02
A dividendos	1.673.896,73
	1.925.011,94

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

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

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



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

De la cifra de dividendos que figura en el cuadro anterior, el Consejo de Administración en reuniones celebradas los días 6 de febrero, 26 de abril, 25 de julio, 23 de octubre de 2017 y 20 de febrero de 2019 aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 por importe de 0,0062 en la primera fecha y de 0,05 euros brutos por acción en el resto de fechas, siendo el importe total distribuido a 31 de diciembre de 2018 de 887.331,50 euros, importe que se incluye en el apartado "Dividendo a cuenta", minorando el epígrafe "Fondos Propios" del capítulo "Patrimonio Neto" del balance adjunto. Al cierre del ejercicio dicho dividendo se encontraba totalmente satisfecho. El dividendo a cuenta del ejercicio 2018 pagado en 2019 ha ascendido a un importe de 285.896,35 euros (Nota 21).

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 dicho dividendo a cuenta, el estado contable en el que se ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de la referida cantidad a cuenta.

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

Euros	06-feb-18	26-abr-18	25-jul-18	23-oct-18	20-feb-19
Tesorería disponible a la fecha del acuerdo	856.098,67	1.277.726,00	1.277.726,00	1.277.726,00	1.277.726,00
Previsión actividad de explotación	4.134.475,00	3.545.632,00	3.455.687,00	3.374.089,00	4.391.044,48
Previsión actividad de inversión	(12.389.917,00)	(13.122.496,00)	(12.943.891,00)	(635.699,00)	(1.840.007,29)
Previsión actividad de financiación	9.701.319,00	10.382.393,00	10.525.718,00	378.234,00	(2.368.931,48)
Tesorería acumulada disponible	2.301.975,67	2.083.255,00	2.315.240,00	4.394.350,00	1.459.831,70
Dividendo a cuenta distribuido	29.679,70	285.933,45	285.905,80	285.812,55	285.896,35

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

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

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

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

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

4.2. Inversiones inmobiliarias.

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la



producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

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

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

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

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

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

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

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

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

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado inmobiliario, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un



importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

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

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

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

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

4.3. Instrumentos financieros.

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

a) Activos financieros:

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



- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo; y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

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

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

4.3.1. Activos financieros

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

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

14



Intereses y dividendos recibidos de activos financieros-

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

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

Baja de activos financieros-

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

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

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

4.3.2. Pasivos financieros

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

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



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

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

Fianzas recibidas

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

Baja de pasivos financieros-

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

4.3.3. Instrumentos de patrimonio propio

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

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



4.3.4. Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo

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

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

4.4. Instrumentos financieros derivados y coberturas contables

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

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

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

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

En el caso de que las coberturas de compromisos en firme o transacciones futuras den lugar al reconocimiento de un activo o un pasivo no financiero, el beneficio o pérdida acumulado en



el Patrimonio Neto asociadas al instrumento derivado, se tiene en cuenta en la determinación del valor inicial del activo o pasivo que genera la partida cubierta.

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

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

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

Los derivados implícitos en otros instrumentos financieros o en otros contratos principales se contabilizan de forma separada cuando sus características y riesgos no están estrechamente relacionados y siempre que el conjunto no esté siendo contabilizado a su valor razonable registrando las variaciones en el valor razonable en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

4.5. Impuestos sobre beneficios.

El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y del gasto por impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de



gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia 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.

4.6. Ingresos y gastos.

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

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

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

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



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

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

4.7. Provisiones y contingencias.

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

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

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

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

No existen pasivos contingentes conocidos.

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

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

21



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 ha adquirido un activo financiero al que está ligado un préstamo concedido por una entidad financiera. Este préstamo cuenta con una subvención de principal e intereses concedida por el Ministerio de Fomento.

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

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

4.10. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

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

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

- a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.



- b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de Elaboración de Cuentas Anuales 13ª.
- c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de Elaboración de Cuentas Anuales 15ª.

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

4.11. Combinaciones de negocios.

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

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

El exceso de coste de adquisición respecto al valor razonable de los activos adquiridos y los pasivos asumidos se registra como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor que el valor



razonable de los activos netos adquiridos se reconoce un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.12. Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

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

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de 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; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.



- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

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

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

4.15.1 Riesgo de crédito

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

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

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	31.12.18	31.12.17
Inversiones financieras a largo plazo	6.726.254,63	750.505,48
Inversiones financieras a corto plazo	833.056,79	-
Créditos con administraciones públicas	735.136,38	315.173,34
Deudores comerciales	37.963,43	39.721,66
Otros deudores	21.695,62	21.694,02
Clientes, empresas del grupo y asociadas	114,84	114,84
Total	8.354.221,69	1.127.209,34

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 2018 no ha habido ningún retraso de cuantía significativa en el pago de los arrendamientos de los inmuebles, que no estuviera garantizado mediante aval u otros tipos de garantías.

Actividades de inversión

Las inversiones financieras a corto y largo plazo recogen los derechos de cobro sobre el IVIMA adquiridos en el ejercicio 2018. Adicionalmente se incluyen las fianzas de arrendamiento entregadas



a la comunidad autónoma correspondiente cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

4.15.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

La Sociedad tiene suscritos contratos de permuta de tipos para mitigar el riesgo de tipo de interés (Nota 10).

Riesgo de inflación

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

4.15.3 Riesgo de liquidez

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

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

La Sociedad tiene limitado estatutariamente el nivel de endeudamiento financiero neto a un 33% de la suma de los valores de tasación de los inmuebles en cartera de la Sociedad, pudiendo superarlo hasta el 40%, siempre que concurran causas excepcionales o coyunturas de oportunidad que justifiquen dicha medida, pero por un plazo máximo de un año salvo autorización expresa de la Junta General de Accionistas. Este nivel de endeudamiento neto de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 es del 27% (35% a 31 de diciembre de 2017 tras la operación de fusión con Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A.).



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

4.15.4 Riesgo fiscal

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

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

5. Inmovilizado intangible

La composición y los movimientos habidos durante el ejercicio 2018 y 2017 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto han sido los siguientes:

	31.12.17	Altas / Dotación	31.12.18
Coste			
Concesión administrativa	3.020.613	-	3.020.612,52
Fondo de Comercio	1.274.156,64	-	1.274.156,64
Total	4.294.769,16	-	4.294.769,16
Amortización Acumulada			
Concesión administrativa	(120.721,84)	(205.904,04)	(326.625,88)
Fondo de Comercio	(138.789,81)	(127.415,76)	(266.205,57)
Total	(259.511,65)	(333.319,80)	(592.831,45)
Valor neto	4.035.257,51		3.701.937,71



	31.12.16	Fusión	Altas / Dotación	31.12.17
Coste				
Concesión administrativa	-	2.996.000,00	24.612,52	3.020.612,52
Fondo de Comercio	453.850,41	820.306,23	-	1.274.156,64
Total	453.850,41	3.816.306,23	24.612,52	4.294.769,16
Amortización Acumulada				
Concesión administrativa	-	-	(120.721,84)	(120.721,84)
Fondo de Comercio	(45.384,96)	-	(93.404,85)	(138.789,81)
Total	(45.384,96)	-	(214.126,69)	(259.511,65)
Valor neto	408.465,45			4.035.257,51

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

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

El fondo de comercio surge por la operación de fusión por absorción de la sociedad Brumana, S.A. realizada en el ejercicio 2016 y la fusión por absorción de la sociedad Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. en el ejercicio 2017 (Nota 20). 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, los Administradores de la Sociedad consideran que no existe deterioro de la concesión administrativa al cierre del ejercicio 2018, por lo que no se ha realizado corrección valorativa alguna durante el ejercicio.

6. Inversiones inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos durante el ejercicio 2018 y 2017 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto han sido los siguientes:



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

	31.12.16	Altas / Dotación	Fusión	Trasposos	Bajas / Reversión	31.12.17
Coste						
Terrenos	34.291.298,72	6.459.444,05	16.521.709,78	-	(151.115,17)	57.121.337,38
Construcciones	16.694.997,07	1.712.126,91	17.000.290,22	134.398,95	(121.898,63)	35.419.914,52
Inversiones inmobiliarias en curso	624.473,96	2.471.211,25	-	(134.398,95)	-	2.961.286,26
Total	51.610.769,75	10.642.782,21	33.522.000,00	-	(273.013,80)	95.502.538,16
Amortización Acumulada						
Construcciones	(405.760,91)	(648.134,72)	-	-	1.105,30	(1.052.790,33)
Total	(405.760,91)	(648.134,72)	-	-	1.105,30	(1.052.790,33)
Valor neto	51.205.008,84					94.449.747,83

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

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



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

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

Las altas del ejercicio 2017 correspondieron principalmente con los inmuebles incorporados en la fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. y a la adquisición del inmueble situado en el Paseo de la Ermita del Santo (Madrid) (7,8 millones de euros). El precio de adquisición de este último inmueble fue liquidado parcialmente mediante una ampliación de capital por compensación de créditos (Nota 9).

Las bajas del ejercicio 2017 correspondieron principalmente al inmueble destinado a alquiler comercial en el Paseo de la Ciudadela 13 (Justicia 5), Valencia, proveniente de la fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. La venta del inmueble supuso un beneficio de 9.217,42 euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado - Resultados por enajenaciones y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Este inmueble no generó rentas por arrendamiento en el período en que fue propiedad de la Sociedad.

Determinadas inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas cuyos valores netos contables ascienden a 70.181.496,79 y 2.693.986,64 euros (61.974.118,54 y 2.899.890,68 euros en 2017), respectivamente, están en garantía hipotecaria de diversos préstamos concedidos por entidades financieras cuyo importe adeudado a 31 de diciembre de 2018 asciende al total de la deuda financiera (31.040.664,66 euros en 2018 y 38.094.354,24 euros en 2017).

Dentro de la partida de "Inversiones inmobiliarias en curso" se recogía el importe de las obras en curso de rehabilitación de diversos inmuebles de la Sociedad, principalmente los edificios de la calle Sagasta y Fernández de la Hoz, obras terminadas en septiembre de 2018.

Tipos de inversiones inmobiliarias y destino

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

- 1.- Edificio C/ Ayala 101 en Madrid, destinado al alquiler mayoritariamente de viviendas, existiendo algunos locales comerciales.
- 2.- Local comercial C/ Segovia 8 de Madrid, destinado al alquiler comercial.
- 3.- Local y sótano C/ Bravo Murillo 174, 176 y 178 de Madrid, destinado al alquiler de local comercial.



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



34. – Concesión administrativa de nave industrial en Mercamadrid, Vallecas, destinada al alquiler industrial.

35. – Inmueble en Paseo Ermita del Santo 14, Madrid, destinado al alquiler de viviendas, con algunos locales comerciales.

Todos los activos inmobiliarios están situados en territorio español.

Contratos de arrendamientos

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

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son los siguientes:

Euros	31.12.18	31.12.17
Hasta un año	6.191.041,97	4.865.950,39
Entre uno y cinco años	16.704.849,01	12.962.896,94
Más de cinco años	9.174.462,31	9.056.582,39
Total	32.070.353,29	26.885.429,72

Correcciones valorativas por deterioro

En base al valor obtenido en las tasaciones realizadas por experto independiente, la Entidad ha registrado deterioros de valor de los activos inmobiliarios por importe de 162.750,04 euros (0 euros en 2017), registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Deterioros y pérdidas", Los Administradores de la Sociedad consideran que no existe deterioro adicionales en las diferentes inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2018.

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			
		Créditos, derivados y otros		Total	
		Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Categorías	Préstamos y partidas a cobrar	6.726.254,63	750.505,48	6.726.254,63	750.505,48
	Total	6.726.254,63	750.505,48	6.726.254,63	750.505,48

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

Instrumentos financieros a corto plazo		Clases			
		Créditos, derivados y otros		Total	
		Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Categorías	Préstamos y partidas a cobrar	1.627.967,06	376.703,86	1.627.967,06	376.703,86
	Total	1.627.967,06	376.703,86	1.627.967,06	376.703,86

Créditos, derivados y otros

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

	31.12.18	31.12.17
Inversiones a largo plazo		
Activo financiero Parla	3.140.610,71	-
Derecho cobro Ministerio de Fomento (Nota 12)	993.920,39	-
Fondo de reserva préstamo Santander (Nota 12)	1.906.721,29	-
Depósitos y fianzas	685.002,24	750.505,48
Total	6.726.254,63	750.505,48
Inversiones a corto plazo		
Clientes y deudores	57.193,96	58.562,73
Créditos con administraciones públicas (Nota 13)	735.136,38	315.173,34
Activo financiero Parla	726.640,85	-
Derecho cobro Ministerio de Fomento (Nota 12)	106.415,94	-
Otros activos financieros	2.579,93	2.967,79
Total	1.627.967,06	376.703,86

Activo financiero Parla

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



actualizable anualmente por el IPC, vence en junio de 2024 y el préstamo con el Banco Santander vence en julio de 2033, de la cuota mensual pagada por el IVIMA a la Entidad, el Banco de Santander retiene un importe parcial para dotar el fondo de reserva del préstamo, de tal forma que dicho fondo de reserva en el momento del vencimiento de la renta periódica del IVIMA en junio de 2024 tenga un saldo equivalente al principal del préstamo pendiente de pago al Banco Santander a dicha fecha. Este activo, por sus características de renta y transferencia de la propiedad se ha registrado como un activo financiero, valorándose inicialmente por su valor de adquisición y revisando su valoración de acuerdo con su coste amortizado. Los intereses devengados se han contabilizado en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

El activo financiero de Parla genera un tipo de interés efectivo resultado de actualizar las rentas futuras a cobrar del IVIMA al valor de adquisición del activo que ha ascendido a 3.865.880,88 euros. Los intereses devengados por este activo financiero en 2018 han ascendido a 1.370,78 euros. El movimiento de estos activos en el ejercicio 2018 ha sido:

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

Depósitos y fianzas

Tal como se dispone en la Nota 4.3.1, estas fianzas se encuentran asociadas a los contratos de arrendamiento con lo que el vencimiento de las mismas está asociado al vencimiento de los correspondientes contratos (Nota 12). El detalle del movimiento de los depósitos y fianzas producido durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

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

	31.12.16	Altas	Bajas	31.12.17
Depósitos y fianzas	358.928,40	27.743,61	(72.102,49)	750.505,48
Total	358.928,40	27.743,61	(72.102,49)	750.505,48

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

	Depósitos y fianzas	Otros activos financieros	Total a 31.12.2017
Hasta 1 año	-	2.967,79	2.967,79
Entre 1 y 2 años	99.806,91	-	99.806,91
Entre 2 y 3 años	227.568,57	-	227.568,57
Entre 3 y 4 años	57.847,85	-	57.847,85
Entre 4 y 5 años	23.188,91	-	23.188,91
Más de 5 años	342.093,24	-	342.093,24
Total	750.505,48	2.967,79	753.473,27

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	2.018	2.017
Saldo inicial	8.546,74	-
Dotación (Nota 14)	55.336,40	19.743,41
Fusión	-	397.250,03
Aplicación	-	(408.446,70)
Total	63.883,14	8.546,74

Con el asiento de fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. se registraron clientes totalmente deteriorados por importe de 397.250,03 euros, que al cierre del ejercicio se han dado de baja al considerarse imposible su recuperación. Los deterioros de clientes reconocidos en el ejercicio 2018 y 2017 han ascendido 55.336,40 y 19.743,41 euros (8.546,74 euros y 11.196,67 euros mediante baja directa de saldos de clientes), 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 2018 y 2017 es la siguiente:

	31.12.18	31.12.17
Efectivo en caja	145,60	-
Cuentas corrientes a la vista	4.604.675,23	1.277.717,94
Total	4.604.820,83	1.277.717,94

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

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

Por otra parte, el saldo de la cuenta de domiciliación de las cuotas o intereses del préstamo con ABANCA es indisponible hasta que se verifica el pago mensual del mismo (16 miles de euros mensuales de media durante el ejercicio 2018) lo que sucede en los diez primeros días de cada mes tras pasándose, entonces, el saldo restante a una cuenta con plena disponibilidad.

9. Fondos propios

Capital suscrito

El capital social asciende a 57.396.840,00 euros y compuesto por 5.739.684 acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una, y que se encuentra totalmente suscrito y desembolsado a cierre del ejercicio. Todas las acciones están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

Con fecha 1 de junio de 2017 la Junta General de Accionistas aprobó una ampliación de capital por importe de 16.299.070 euros, mediante la emisión de 1.629.907 acciones de diez euros de valor nominal cada una en el marco de la fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. Esta ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil el 11 de septiembre de 2017.

En la misma fecha se aprobó una segunda ampliación de capital por importe de 2.268.940 euros, mediante la emisión de 226.894 acciones de diez euros de valor nominal cada una, mediante la compensación de los créditos generados en la adquisición del inmueble situado en el Paseo de la Ermita del Santo (Madrid). Esta ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil el 04 de septiembre de 2017.



En fecha 1 de junio de 2017 la Junta General de Accionistas autorizó a los Administradores de la Entidad para que pudieran realizar ampliaciones de capital por un importe de 19 millones de euros, mediante la emisión de 1.900 miles de acciones de 10 euros de valor nominal, de la misma clase que las preexistentes. Los aumentos de capital se efectuarán por aportación dineraria y se llevarán a cabo sin supresión del derecho de suscripción preferente. El Consejo de Administración tenía un plazo de un año a contar desde la fecha del acuerdo para, en su caso, llevar a efecto estos aumentos de capital.

En ejecución de este acuerdo, el Consejo de administración en fecha 18 de diciembre de 2017 acordó llevar a efecto la ampliación acordada, depositando el Folleto de la emisión ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, que lo publicó el día 21 de diciembre. El día 22 se publicó el anuncio en el BORME y el día 30 de enero de 2018 se declaró concluida mediante la publicación de Hecho Relevantes. Tras la calificación de la escritura por el Registrador Mercantil de Madrid, en fecha 26 de febrero de 2018 se publicó el hecho relevante y el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A. de acuerdo con las facultades previstas al respecto por el Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil y la Circular 9/2017, en fecha de 1 de marzo de 2018, acordó incorporar al segmento de SOCIMI de dicho Mercado 833.000 acciones de 10 euros de valor nominal con efectos del día 5 de marzo de 2018 y una prima de emisión de 3,90 euros por acción.

A fecha de 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene 296 accionistas (206 accionistas al cierre del ejercicio 2017).

Como consecuencia de la incorporación de nuevos accionistas a la Sociedad a raíz de la fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. y demás ampliaciones de capital descritas, solo hay un accionista que supera el 5%, Onchena, S.L.U. con el 5,42% del accionariado.

Al 31 de diciembre de 2018 los Administradores cuyo porcentaje de participación es igual o superior al 1% son los siguientes:

Nombre y apellido	% Part. Capital	Nº acciones
Jesús Martínez-Cabrera Peláez	1,74%	100.000
ESPV Araba eta Gasteiz Aurrezki Kutxa II	2,65%	152.101
Torrealba y Bezares, S.L.	3,85%	221.047
Total	8,24%	473.148

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 2018 y 2017 la Sociedad cumple con el requisito mencionado para que se le pueda aplicar el régimen fiscal especial.



Reservas

En el Estado de cambios en el patrimonio neto que forma parte de los estados financieros intermedios se detallan los saldos y movimientos agregados producidos durante los períodos de 2018 y 2017 en este subepígrafe del balance adjunto. A continuación, se presenta la composición y movimientos de las distintas partidas que lo componen:

	31.12.16	Distribución resultado	Operaciones acciones propias	31.12.17	Distribución resultado	Ampliación de capital	Operaciones acciones propias	31.12.18
Reserva legal	52.046,80	59.151,35	-	111.198,15	112.693,22	-	-	223.891,37
Reservas voluntarias	(693,24)	-	4.125,05	3.431,81	-	(75.915,91)	13.870,08	(58.614,02)
Total	51.353,56	59.151,35	4.125,05	114.629,96	112.693,22	(75.915,91)	13.870,08	165.277,35

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 2018 y 2017 en este epígrafe del balance de situación adjunto han sido los siguientes:

	31.12.16	Altas	31.12.17	Altas	31.12.18
Prima de emisión	3.710.386,29	5.983.038,47	9.693.424,76	3.248.700,00	12.942.124,76

Esta partida se generó en diversas ampliaciones de capital con prima de emisión, siendo las más recientes la efectuada en la aportación no dineraria por el 70% de las participaciones en Brumana, S.A. durante el ejercicio 2015, la ampliación de capital con prima de emisión llevada a cabo en el proceso de fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario S.A. (5.251.986 euros) y la



ampliación de capital por compensación de créditos por la compra del inmueble situado en el Paseo de la Ermita del Santo (Madrid) (731.052,47 euros), estas dos últimas operaciones en el ejercicio 2017, y, más recientemente, en marzo de 2018 tras la última ampliación de capital con prima de emisión de 3.248.700 euros. La prima de emisión es de libre disposición.

Acciones propias

Los movimientos habidos durante los periodos 2018 y 2017 con acciones propias de la Sociedad han sido los siguientes:

	Número de acciones	Euros	Precio medio	% capital
A 31 de diciembre de 2016	22.913	276.683,29	12,075	0,75%
Adquisiciones	1.000	13.010,89	13,011	0,02%
Enajenaciones	(3.232)	(39.026,40)	12,075	-0,07%
A 31 de diciembre de 2017	20.681	250.667,78	12,121	0,42%
Adquisiciones	9.949	138.318,30	13,903	0,17%
Enajenaciones	(9.654)	(120.922,64)	12,526	-0,17%
A 31 de diciembre de 2018	20.976	268.063,44	12,780	0,37%

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 2018 y 2017 obtenidos en las transacciones de acciones propias por la Sociedad ascendieron a un beneficio de 13.870,08 y 4.125,05 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:

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

	31.12.16	Fusión	Altas	Transferencia a resultados	31.12.17
Derivado (permuta tipo de interés)	-	(179.129,60)	(120.594,90)	17.419,32	(282.305,18)



El valor de los derivados dados de alta por la fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. y por la refinanciación alcanzada durante el ejercicio 2017 (Nota 12) están registrados a su valor razonable a 31 de diciembre de 2018 y 2017.

11. Subvenciones, donaciones y legados

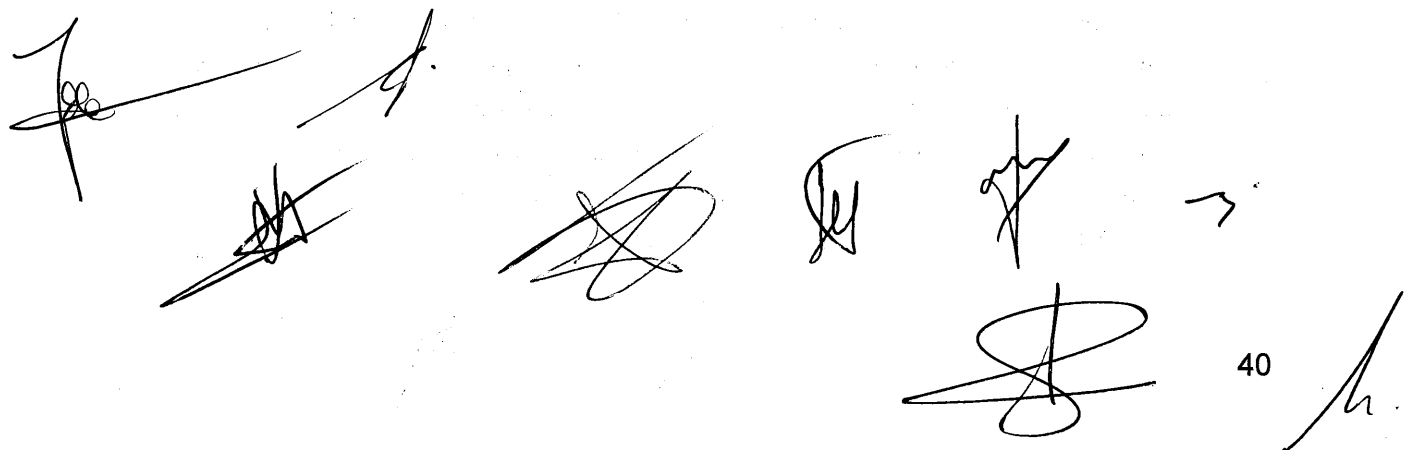
El reflejo en el patrimonio neto de la evolución del valor de las subvenciones se recoge en el siguiente cuadro de movimientos:

	31.12.17	Altas	Transferencia a resultados	31.12.18
Subvención (Ministerio Fomento)	-	1.109.120,84	(16.554,04)	1.092.566,80

En el ejercicio 2018 la Entidad ha adquirido a un tercero un derecho de superficie y la propiedad superficiaria aparejada al mismo, conferido por el IVIMA (hoy agencia de la Vivienda Social AVS) cuya propiedad será transferida a dicho organismo al final del plazo de arrendamiento en junio de 2024. Este derecho está gravado con una hipoteca para garantizar un préstamo frente al Banco Santander con vencimiento en julio de 2033 (Nota 12). A su vez el préstamo con el Banco Santander tiene ligado una subvención por parte del Ministerio de Fomento por el 40% de las cuotas a pagar del préstamo con el Banco Santander. El importe registrado en el patrimonio neto bajo el epígrafe de "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" se corresponde con el 40% del principal a pagar en las cuotas del préstamo con el Banco Santander. En el ejercicio 2018 el ingreso por subvención ha ascendido a 16.554,04 euro, registrado en el epígrafe "Otros ingresos de explotación – Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio". El ingreso por subvención se irá imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias hasta el vencimiento de la renta del IVIMA. Adicionalmente, los intereses subvencionados por el Ministerio de Fomento han ascendido a 2.561,80 euros, registrados en el epígrafe "Ingresos financieros – De valores negociables y otros instrumentos financieros – De terceros".

12. Pasivos financieros.

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



Handwritten signatures and marks, including a large signature on the left, several smaller signatures in the middle, and a signature on the right. A handwritten number '40' is visible near the bottom right.



	Deudas a Largo Plazo	Deudas a Corto Plazo	Saldo 31.12.2018
Deudas con entidades de crédito			
Préstamos hipotecarios	30.508.058,50	532.606,16	31.040.664,66
Préstamo ligado activo financiero Parla	4.041.865,48	340.405,68	4.382.271,16
Derivados	366.747,70	11.068,48	377.816,18
Otros pasivos financieros			
Depósitos y fianzas	1.013.641,68	-	1.013.641,68
Proveedores de inmovilizado	-	149.424,41	149.424,41
Otros pasivos	-	3.242,21	3.242,21
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	719.714,20	719.714,20
Total	35.930.313,36	1.756.461,14	37.686.774,50

	Deudas a Largo Plazo	Deudas a Corto Plazo	Saldo 31.12.2017
Deudas con entidades de crédito			
Préstamos hipotecarios	30.908.981,10	31.951,24	30.940.932,34
Saldo dispuesto pólizas de crédito	6.905.305,18	248.116,72	7.153.421,90
Derivados	282.305,18	-	282.305,18
Otros pasivos financieros			
Depósitos y fianzas	852.703,59	-	852.703,59
Proveedores de inmovilizado	-	123.797,47	123.797,47
Otros pasivos	-	3.242,28	3.242,28
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	777.707,85	777.707,85
Total	38.949.295,05	1.184.815,56	40.134.110,61

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

- Préstamo concedido por Bankinter en mayo de 2016 por un principal de 9 millones de euros, con un período de carencia en el pago de principal hasta mayo de 2019, con amortización mensual hasta mayo de 2031 y con un tipo de variable referenciado al Euribor a 12 meses más 1,70 puntos porcentuales. Los intereses devengados en el ejercicio 2018 ascienden a 165.510,57 euros (193.427,30 euros en 2017). 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 2018 ascienden a 66.544,87 euros (66.774,13 euros en 2017). La garantía hipotecaria de este préstamo grava el inmueble situado en la calle Goya 5-7 (Madrid).



- Préstamo concedido por Abanca: tras la fusión de la absorbida Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A., en el balance de la Sociedad se integraron diversos préstamos los cuales fueron refinanciados con fecha 30 de noviembre de 2017 con un único préstamo con la entidad Abanca. El importe de principal del nuevo préstamo asciende a 19 millones de euros, con un período de carencia de pago del principal hasta diciembre de 2019, con amortizaciones mensuales hasta diciembre de 2031 y un tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR a 12 meses más 1 punto porcentual. Los intereses devengados en el ejercicio 2018 ascienden a 367.501,58 euros (15.833,33 euros en 2017). Desde su incorporación por la fusión hasta su refinanciación en el ejercicio 2017, los préstamos provenientes de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. devengaron intereses por importe de 78.704,88 euros. La garantía hipotecaria de este préstamo corresponde a varios inmuebles situados en Madrid, Vizcaya, Badajoz, Orense y Palencia

Préstamo ligado al activo financiero Parla

En el ejercicio 2018 la Entidad ha adquirido a un tercero un derecho de superficie y la propiedad superficiaria derivada del mismo arrendado al IVIMA mediante una renta periódica actualizable anualmente por el IPC y con vencimiento en junio de 2024 (Nota 7). Este activo está gravado con un préstamo con el Banco Santander a un tipo de interés variable y con vencimiento en julio de 2033 (Nota 12), cuyo principal asumido por esta operación ha ascendido a 4.401.810,46 euros. Adicionalmente, dado que la renta periódica a cobrar del IVIMA vence en junio de 2024 y el préstamo con el Banco Santander vence en julio de 2033, de la cuota mensual pagada por el IVIMA a la Entidad, el Banco de Santander retiene un importe parcial para dotar el fondo de reserva del préstamo, de tal forma que dicho fondo de reserva en el momento del vencimiento de la renta periódica del IVIMA en junio de 2024 tenga un saldo equivalente al principal del préstamo pendiente de pago al Banco Santander a dicha fecha. Este préstamo está garantizado con las rentas a cobrar del IVIMA y con el fondo de reserva acumulado.

Al cierre del ejercicio 2018 los intereses devengados y no vencidos de los diferentes préstamos ascienden a 23.133,33 euros (31.951,24 euros en 2017), registrado en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" del pasivo corriente del balance adjunto.

Póliza de crédito con entidades financieras

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

Entidad financiera	Límite de crédito	Saldo dispuesto		Vencimiento	Tipo de interés	Intereses devengados		Garantía Hipotecaria
		31.12.2018	31.12.2017			2.018	2.017	
Bankinter	6.000.000,00	-	4.485.146,43	31/10/2019	Euribor 12 meses + 1,70%	11.538,27	85.210,44	Ayala 101
Santander	2.437.500,00	-	2.668.275,47	30/06/2023	0,53%	2.927,17	60.210,11	Nave Yunquera Henares
Total	8.437.500,00	-	7.153.421,90			14.465,44	145.420,55	

42



Durante el ejercicio 2017 la Sociedad utilizó una póliza de crédito adicional, cancelada al cierre de dicho ejercicio, por la que se devengaron intereses por importe de 21.205,48 euros.

Al cierre del ejercicio 2018 los intereses devengados y no vencidos de las pólizas de crédito ascienden a cero euros (3.230,14 euros en 2017), registrado en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" del pasivo corriente del balance adjunto.

Derivados

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

Tipo Derivado	Nocional	Valor razonable 31.12.18	Interés variable	Interés fijo	Elemento cubierto	Vencimiento
Cobertura de flujos						
Permuta	1.521.590,91	(14.928,57)	Euribor 3M	0,47%	Préstamos de Bankinter y	10/12/2019
Permuta	1.389.634,62	(11.068,48)	Euribor 3M	0,49%	Bankia y Póliza de crédito	10/06/2020
Permuta	5.324.250,50	(86.486,03)	Euribor 12M	0,86%	Bankinter	23/12/2020
Permuta	19.000.000,00	(265.333,10)	Euribor 12M	0,90%	Préstamo Abanca	01/12/2026
TOTAL	27.235.476,03	(377.816,18)				

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



	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros	Total a 31.12.2017
Hasta 1 año	280.067,96	127.039,75	407.107,71
Entre 1 y 2 años	5.195.704,03	113.397,85	5.309.101,88
Entre 2 y 3 años	2.491.543,16	258.557,12	2.750.100,28
Entre 3 y 4 años	2.662.670,54	65.725,13	2.728.395,67
Entre 4 y 5 años	2.701.406,57	26.346,60	2.727.753,17
Más de 5 años	24.762.961,98	388.676,89	25.151.638,87
Total	38.094.354,24	979.743,34	39.074.097,58

13. Situación fiscal

Saldos con administraciones públicas

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

	No Corriente	Corriente	Ejercicio 2018
<u>Deudora</u>			
Hacienda Pública, deudora por IS	-	-	-
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	656.052,53	656.052,53
Hacienda Pública, reclamaciones a devolver	-	79.083,85	79.083,85
Total	-	735.136,38	735.136,38
<u>Acreeedora</u>			
Pasivos por impuesto diferido	1.911.127,14	-	1.911.127,14
Pasivos por impuesto corriente	-	79.654,54	79.654,54
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	71.511,59	71.511,59
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	2.088,90	2.088,90
Total	1.911.127,14	153.255,03	2.064.382,17

	No Corriente	Corriente	Ejercicio 2017
<u>Deudora</u>			
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	315.173,34	315.173,34
Total	-	315.173,34	315.173,34
<u>Acreeedora</u>			
Pasivos por impuesto diferido	2.142.151,87	-	2.142.151,87
Hacienda Pública, acreedora por IS	-	45.542,18	45.542,18
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	151.841,75	151.841,75
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	1.060,71	1.060,71
Total	2.142.151,87	198.444,64	2.340.596,51

Situación fiscal:

Al 31 de diciembre de 2018, se encuentran abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación a la Sociedad por sus actividades.

Durante el ejercicio 2017 la Administración Tributaria realizó una comprobación limitada de las autoliquidaciones del Impuesto sobre el Valor Añadido del ejercicio 2016 a efectos de proceder a su



devolución. La resolución del procedimiento no ha puesto de manifiesto ningún tipo de incidencia, habiéndose procedido a la devolución en el primer trimestre de 2018.

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:

	2.018	2.017
Ingresos y gastos del ejercicio	1.925.011,94	1.126.932,21
Impuesto sobre sociedades	(217.624,22)	(121.869,26)
Ajustes reservas ampliación capital	(75.915,91)	-
Ajustes reservas operaciones con acciones propias	13.870,08	-
Diferencias permanentes		
Gastos no deducibles	25,93	13.098,88
Diferencias temporarias		
Amort. dif. valoración inmuebles Brumana	674.939,95	197.540,15
Deterioros de valor clientes	(8.546,74)	604,45
Base imponible (resultado fiscal)	2.311.761,03	1.216.306,43
Base imponible tributable al 0%	1.992.987,84	1.216.306,43
Base imponible tributable al 25%	318.773,19	-
Cuota líquida (0%)	-	-
Cuota líquida (25%)	79.693,30	-
Pagos a cuenta realizados	(38,76)	-
Importe a ingresar (devolver)	79.654,54	-

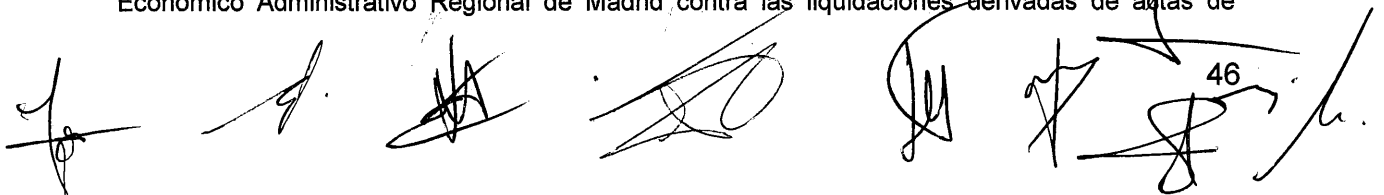
En el primer semestre, se ha llevado a cabo la venta de dos inmuebles (Nota 6). Dichos inmuebles estaban destinados al arrendamiento, pero en aplicación de los artículos 12 y 9.1 de la Ley 11/2009 que regula a las SOCIMI, la enajenación ha supuesto el reconocimiento de unas bases imponibles por la parte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

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

	2.018	2.017
Cuota líquida	(79.693,30)	-
Variación impuestos diferidos	231.024,73	121.869,26
Cuota a devolver reclamación judicial	66.292,79	-
Beneficio (gasto) por impuesto sobre sociedades	217.624,22	121.869,26

El ingreso por la variación del impuesto diferido tanto en 2018 como en 2017 corresponde a la reversión del pasivo por impuesto diferido registrado con la fusión por absorción de la sociedad Brumana, S.A.

En el ejercicio 2018 se ha recibido la resolución de unas reclamaciones interpuestas ante el Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid contra las liquidaciones derivadas de actas de



46



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

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

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

A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales, la Administración Tributaria ha procedido a dictar el acto de ejecución ordenando la devolución de las cantidades anteriores juntos con los intereses de demora calculados a la fecha del acuerdo.

La Sociedad mantenía a cierre de 2017 un saldo acreedor por pasivo por impuesto corriente por importe de 45.542,18 euros correspondiente a la cuota devengada por Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. durante los primeros meses de actividad de dicha sociedad durante el ejercicio 2017 hasta la fecha de su fusión por absorción, periodo en el cual le era aplicable el régimen general del impuesto sobre sociedades. Este importe ha sido liquidado durante el ejercicio 2018.

Activos y pasivos por impuesto diferido

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

La Sociedad registró con la fusión por absorción de Brumana, S.A. un pasivo por impuesto diferido correspondiente a la diferencia entre los valores contables de los inmuebles recibidos en la fusión por absorción de Brumana, S.A. y su valor fiscal. En aplicación del artículo 12 de la Ley 11/2009, para la cuantificación del pasivo por impuesto diferido se ha tenido en cuenta el criterio de imputación lineal de la plusvalía establecido en dicho artículo y el tipo impositivo general vigente a 31 de diciembre de 2014, pues los activos de Brumana, S.A. pasaron al régimen especial SOCIMI con fecha 1 de enero de 2015. En el siguiente cuadro se detallan los valores contables y fiscales considerados:

47



	31.12.2018	31.12.2017
Valor contable	12.813.403,52	13.578.778,64
Valor fiscal	(5.059.470,07)	(5.149.905,24)
Diferencia temporaria	7.753.933,45	8.428.873,40

La composición y movimiento de estos epígrafes del balance de situación adjunto en los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

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

	31.12.2016	Registrado en la cuenta de resultados		31.12.2017
		Adiciones	Retiros	
Pasivos por impuesto diferido				
Diferencia temporaria inmuebles Brumana	2.264.021,13	-	(121.869,26)	2.142.151,87
Total	2.264.021,13	-	(121.869,26)	2.142.151,87

Régimen Fiscal Especial previsto para la Fusiones

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

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

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

Con fecha 11 de septiembre de 2017 resultó inscrita en el registro Mercantil de Madrid la escritura de fusión de VITRUVIO y Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. acordada por las juntas generales de ambas sociedades el día 1 de junio de 2017. Dicha operación se acogió al régimen especial del



Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades de 27 de noviembre. En la memoria de las cuentas anuales relativas al ejercicio económico 2016 se incluyeron las menciones exigidas por el artículo 86 de la citada Ley.

14. Ingresos y Gastos

Importe neto de la cifra de negocio

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

INGRESOS	2.018	2.017
Arrendamiento de inmuebles	5.383.733,89	3.821.176,45
Refacturación de cargas	459.919,33	298.524,12
Totales	5.843.653,22	4.119.700,57

Debe considerarse que los datos presentados no son comparables debido al fuerte crecimiento de la cartera de inmuebles en arrendamiento que experimentó la Sociedad por la fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. en junio de 2017 (los ingresos de 2017 únicamente recogen los ingresos por arrendamiento de los inmuebles de la sociedad absorbida del segundo semestre de dicho ejercicio, los cuales ascienden a 1.687.262,53 euros).

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

Cargas sociales

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2018 y 2017 adjunta es la siguiente:

CARGAS SOCIALES	2.018	2.017
Seguridad social a cargo de la empresa	23.362,38	18.873,89
Otros gastos sociales	370,48	1.785,00
Totales	23.732,86	20.658,89

Servicios exteriores

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2018 y 2017 adjunta es la siguiente:



SERVICIOS EXTERIORES	2.018	2.017
Arrendamientos	17.740,89	22.647,00
Mantenimiento y reparaciones	52.739,46	32.439,31
Servicios de profesionales independientes	1.193.855,00	1.037.987,13
Transportes	162,00	-
Prima de seguros	32.154,88	42.201,70
Servicios bancarios y similares	17.624,43	15.308,65
Publicidad y relaciones públicas	29.662,75	340,38
Gastos de comunidad de propietarios	259.077,92	211.932,33
Suministros	192.540,97	63.951,75
Otros gastos	8.561,74	3.689,70
Totales	1.804.120,04	1.430.497,95

En el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" se recogen principalmente el coste de la gestión de los activos inmobiliarios. El incremento significativo de los servicios profesionales independientes corresponde principalmente a los honorarios por la gestión de los activos inmobiliarios por el incremento de la cartera de inmuebles.

Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2018 y 2017 adjunta es la siguiente:

	2.018	2.017
Baja saldos clientes (Nota 7)	-	(11.196,67)
Deterioro saldos clientes (Nota 7)	(55.336,40)	(8.546,74)
Renegociaciones acreedores	-	128.640,00
Totales	(55.336,40)	108.896,59

El epígrafe "Renegociación acreedores" recogió el ingreso registrado por la renegociación tras la fusión de determinados honorarios de asesores en la operación de fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A.

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 2018 y 2017 es el siguiente:

	2.018		2.017	
	De terceros	Total	De terceros	Total
Ingresos				
Intereses activos financieros	6.510,90	6.510,90	2.362,86	2.362,86
Intereses demora AET (Nota 13)	12.791,06	12.791,06	-	-
Gastos				
Intereses de deudas	(793.326,80)	(793.326,80)	(521.365,67)	(521.365,67)
Total neto	(774.024,84)	(774.024,84)	(519.002,81)	(519.002,81)



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 2018 y 2017 es la siguiente:

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

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

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

Balance	2.018	2.017
Saldos con partes vinculadas	Otras partes vinculadas	Otras partes vinculadas
B) ACTIVO CORRIENTE		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	114,84	114,84
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	114,84	114,84
C) PASIVO CORRIENTE		
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(386.640,47)	(298.010,72)
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	(386.612,97)	(298.010,72)
7. Anticipos de clientes	(27,50)	-

Cuenta de pérdidas y ganancias	2.018	2.017
Operaciones con partes vinculadas	Otras partes vinculadas	Otras partes vinculadas
1. Importe neto de la cifra de negocios	35.206,65	40.705,66
a) Arrendamiento de inmuebles	35.206,65	40.705,66
7. Otros gastos de explotación	(729.470,00)	(439.528,81)
a) Servicios exteriores (Recepción de servicios)	(729.470,00)	(439.528,81)

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the right side and several smaller ones below the tables.



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

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

Información relativa a los Administradores y personal de Alta Dirección

Durante los ejercicios 2018 y 2017 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 2018 ha sido de 5.357,50 euros (12.259 euros en 2017).

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 2018 por este concepto ha ascendido a 9.300 euros (5.600 euros en 2017). No existe otro personal de alta dirección que no sean los miembros del Consejo de Administración.

Otra información referente a los Administradores

Tras la fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A., el Consejo de Administración fue reestructurado, ampliando en cuatro consejeros más su número de miembros, habiendo sido incorporados a dicho Consejo D. José Antonio Torrealba Elías, D. Sergio Álvarez Sanz, D. Pablo de la Iglesia García-Guerrero y la Entidad de Previsión Social Voluntaria Araba Eta Gasteiz Aurrezki Kutxa II con fecha 1 de junio de 2017.

El artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, según la redacción dada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, para la mejora del gobierno corporativo, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros



Administradores, cualquier situación de conflicto de interés, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. El Administrador afectado se deberá abstener de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

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

Administrador	Sociedad	Particip	Actividad	Cargo
Joaquín López-Chicheri Morales	AM7 Proyectos, S.L.	14,285%	Gest. Inmobiliaria	Admin. Solidario
Sergio Olivares Requena	AM7 Proyectos, S.L.	14,285%	Gest. Inmobiliaria	Admin. Solidario
	Hispanotels Inverciones SOCIMI, S.A.	-	Adquisición y promoción	Consejero Independiente
	Compei, S.L.	-	Promoción Inm	Consejero
Pablo Uriarte Pérez-Moreiras	AM7 Proyectos, S.L.	14,285%	Gest. Inmobiliaria	Admin. Solidario
Juan Acero Riesgo Terol	Acero Consultores, S.L.	50%	Promoción Inm	Consejero
	Zinco Asesoría, S.L.	5%	Promoción Inm.	Admin. Único
	Acero-Riesgo, S.L.	25%	Patrimonial	Admin. Único
Jesus Martínez-Cabrera Peláez	Carte, S.A.	20%	Inmobiliaria	Consejero
	Jess Liberty, S.L.	99%	Promoción y alquiler	Admin. Único
José Antonio Torrealba En representación de la entidad Torrealba y Bezares, S.L.	Inmuebles Moisela, S.L.	5%	Alquiler de inmuebles	Presidente
	Fontemayore, S.L.	20%	Alquiler de inmuebles	Admin. Único
	Inmuebles Paymar	-	Alquiler de inmuebles	Apoderado
	Parque In La Red	1,06%	Venta y alquiler	Consejero Delegado
	Promociones Naverrioja	5%	Venta y alquiler de naves	Consejero Delegado

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

16. Otra información

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

	2.018	2.017
Trabajadores no cualificados	4,99	4,66
Total plantilla media (*)	4,99	4,66

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

La distribución por sexos de la plantilla al final de los ejercicios 2018 y 2017 así como de los Administradores es la siguiente:

	2.018			2.017		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	10	-	10	10	-	10
Personal no cualificado	2	3	5	1	3	4
Total plantilla	12	3	15	11	3	14



Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios devengados en los ejercicios 2018 y 2017 por los servicios profesionales prestados por Mazars Auditores, S.L.P. han sido los siguientes:

	2.018	2.017
Por servicios de auditoría	20.000,00	22.500,00
Por servicios relacionados con la auditoría	10.000,00	12.500,00
Por otros servicios	-	9.500,00
Total	30.000,00	44.500,00

El importe indicado en el cuadro anterior por servicios relacionados con la auditoría recoge los honorarios relativos a la revisión limitada del cierre semestral (períodos 2018 y 2017). El importe de los honorarios devengados en 2017 por otros servicios recoge los honorarios relativos a informes especiales cuya emisión por parte del auditor de la Entidad está permitida bajo la normativa vigente.

El importe indicado en el cuadro anterior por servicios de auditoría incluye la totalidad de los honorarios relativos a la auditoría de los ejercicios 2018 y 2017, con independencia del momento de su facturación.

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 2018 y 2017.

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

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

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

	2.018	2.017
Periodo medio de pago a proveedores	19	7
Ratio de operaciones pagadas	22	7
Ratio de operaciones pendientes de pago	5	3
	Euros	Euros
Total pagos realizados	2.242.331,38	1.730.902,52
Total pagos pendientes	501.225,86	233.690,76



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:

INGRESOS	2.018	2.017
Residencial	1.122.763,72	775.258,04
Oficinas	1.187.709,38	1.094.009,96
Locales comerciales	2.192.501,36	1.533.507,09
Industrial	1.340.678,76	716.925,48
Totales	5.843.653,22	4.119.700,57

20. Fusión ocurrida en el ejercicio 2017.

Con fecha 1 de junio de 2017 la Junta General de Accionistas aprobó la fusión por absorción de la sociedad Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. inscribiéndose la operación en el Registro Mercantil con fecha 11 de septiembre de 2017. Los efectos contables de la fusión se produjeron desde el 1 de junio de 2017. Como consecuencia de la operación de fusión, el balance a 31 de diciembre de 2017 ya recogía el efecto de la incorporación de los activos y pasivos de la sociedad mencionada anteriormente.

A continuación, se presenta el balance de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. integrado en la fusión:

ACTIVO	31/06/2017	PASIVO	31/06/2017
A) ACTIVO NO CORRIENTE	36.256.300,69	A) PATRIMONIO NETO	19.762.612,74
III. Inversiones inmobiliarias	35.767.093,17	A-1) Fondos propios	19.931.306,13
V. Inversiones financieras a largo plazo	435.935,96	I. Capital	19.179.826,96
VI. Activos por impuesto diferido	53.271,56	1. Capital escriturado	19.179.826,96
B) ACTIVO CORRIENTE	85.102,67	II. Prima de emisión	77.921,52
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	33.860,96	III. Reservas	529.340,73
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	23.119,38	VI. Resultado del ejercicio	144.216,92
3. Deudores varios	10.731,58	A-2) Ajustes por cambios de valor	(168.693,39)
VI. Periodificaciones a corto plazo	10.143,25	B) PASIVO NO CORRIENTE	14.426.529,80
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	41.108,46	II Deudas a largo plazo	14.426.529,80
TOTAL ACTIVO (A + B)	36.341.403,36	1. Deudas con entidades de crédito	13.743.536,14
		4. Derivados	221.965,00
		5. Otros pasivos financieros	461.028,66
		C) PASIVO CORRIENTE	2.162.280,82
		III. Deudas a corto plazo	1.459.506,72
		1. Deudas con entidades de crédito	1.459.506,72
		V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	692.754,10
		1. Proveedores	471.023,17
		2. Otros acreedores	221.730,93
		TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	36.341.403,36

El asiento de fusión realizado con fecha 1 de junio de 2017 se recoge en el siguiente cuadro:



Elementos	Euros
Inmovilizado intangible	2.996.000,00
Inversiones inmobiliarias	33.522.000,00
Inversiones financieras a largo plazo	435.935,96
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	24.109,08
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	41.108,46
Periodificaciones a corto plazo	10.143,25
Ajustes por cambio de valor	179.129,60
Deudas a largo plazo	(14.515.242,44)
Derivados	(179.129,60)
Deudas a corto plazo	(1.148.829,08)
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	(634.475,46)
Valor razonable activos netos	20.730.749,77
Coste participación	(21.551.056,00)
Fondo de comercio	820.306,23

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

La relación de bienes de la absorbida que se han incorporado al patrimonio de VITRUVIO por un valor diferente a aquel por el que figuraban en los de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. con anterioridad a la realización de la operación son los siguientes:

Elementos	Valor en libros de la absorbente (Valor razonable)	Valor en libros de la absorbida
Concesiones Administrativas	2.996.000,00	2.838.114,00
Inversiones Inmobiliarias	33.522.000,00	32.868.327,00
Total	36.518.000,00	35.706.441,00

21. Hechos posteriores.

El Consejo de Administración en reunión celebrada el 20 de febrero de 2019 ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2018 por importe de 0,05 euros brutos por acción, siendo el importe total distribuido de 285.896,35 euros. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales dicho dividendo se encontraba totalmente satisfecho (Nota 3).

La Sociedad comunicó mediante Hecho Relevante publicado en el MAB en fecha 8 de noviembre de 2018, complementado por otro de fecha 12 de noviembre, su interés en adquirir el 100% de las participaciones de la sociedad UNICA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante, "Única")



Adicionalmente en el Hecho Relevante publicado en fecha 4 de febrero y en relación con dicho interés, se presentaba una información adicional en relación con dicha operación.

Dicha sociedad, con CIF A-83058651, está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 37437, Sección 8ª, Folio 77 Hoja M-287747. Las acciones están admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil desde 27 de junio de 2018 y tienen el siguiente ISIN: ES0105327003.

La oferta contempla el pago en efectivo y en acciones que se emitirán al efecto en una Junta a celebrar en los próximos meses. El importe total de la operación se fija aproximadamente en 32 millones de euros.

Por otra parte, en fecha 8 de marzo de 2019 el Consejo de Administración, haciendo uso de la autorización conferida por acuerdo de la Junta General de Accionistas celebrada el día 11 de noviembre de 2015, acordó ampliar capital por importe de hasta 10.390.500 euros mediante la emisión de 1.039.500 acciones nuevas de 10 euros de valor nominal que llevarán aparejada una prima de emisión de 4,5 euros por acción, con lo que el importe efectivo máximo de la ampliación sería de 15.072.750 euros. El folleto explicativo de dicha emisión ha sido inscrito en los registros oficiales de la CNMV en fecha 12 de marzo de 2019.

Los fondos que se obtengan en dicha ampliación se destinarán al pago en efectivo de las acciones de Única objeto de la oferta de adquisición mencionada y que se prevé se complete en el primer semestre del 2019.

Excepto por los asuntos descritos anteriormente, desde el cierre del ejercicio 2018 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de estas cuentas anuales, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en su redacción dada por la Ley 16/2012, la presente memoria de la Sociedad presenta la siguiente información en relación con el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018.

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 165.277,35 euros en su balance a 31 de diciembre de 2018. 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:

Periodo	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
Total	165.277,35

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.

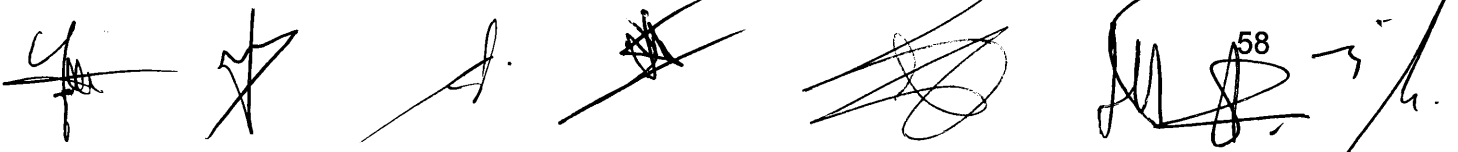
2. Por lo que respecta a la información descrita en las letras c), d) y e) la Sociedad ha efectuado distribuciones de dividendos con el siguiente detalle:

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%

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

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

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





ANEXO I

Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Viviendas y locales comerciales	C/ Ayala, 101 (Madrid)	15.07.2014	6.753	3156611V/K4735E0001AM
Local comercial	C/ Segovia, 8 (Madrid)	29.09.2014	55.623	9841204V/K3794B0003GH
Oficinas	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid)	25.03.2015	51.561	0566622V/K4706F0002WG
Plaza garaje	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid) Plz. 40			
Plaza garaje	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid) Plz. 56			
Plaza garaje	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid) Plz. 57			
Plaza garaje	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid) Plz. 58			
Local comercial y sótanos	C/ Bravo Murillo, 174-176 y 178 (Madrid)	25.03.2015	10.512	0685336V/K4708F0004PT
Locales comerciales	C/ Marqués de la Ensenada, 16 - Locales 6, 7 y 16B (Madrid)	05.05.2015	51561	1453017V/K4715C0006RW
			51563	1453017V/K4715C0007TE
			8760	145317V/K4715C0017SP
Viviendas y oficinas	C/ Sagasta, 24 (Madrid)	07.07.2015	1.214	0958201V/K4705F0001DB
Local de oficinas	C/ Javier Ferrero, 9 (Madrid)	09.10.2015	3.898	3279303V/K4737G0001IY
Viviendas	C/ Fernández de la Hoz, 52 (Madrid)	11.05.2016	59.562	1265419V/K4716E0060BR
Locales comerciales	C/ Goya, 5 bajo Izq (Madrid)	15.10.1997	94.899	1754301V/K4715D0069JP
Trastero	C/ Goya, 7 Trastero 5 (Madrid)	05.07.2000	94.503	1754301V/K4715D0006KA
Oficina	C/ Goya, 7 Entpta (Madrid)	13.06.1995	94.701	1754301V/K4715D0028AR
Oficina	C/ Goya, 5 Entpta (Madrid)	07.04.1998	94.707	1754301V/K4715D0029ST
Plaza garaje	Avda. Valladolid, 57/59 Pza 71 (Madrid)	23.09.1992	55.191	7960703V/K3776B0085MI
Vivienda	Avda. Valladolid, 57/59 Blq III-1ºB Portal 6 (Madrid)	26.06.1992	55.163	7960703V/K3776B0072DZ
Vivienda	Avda. Valladolid, 57/59 Blq III-1ºC Portal 6 (Madrid)	26.06.1992	55.165	7960703V/K3776B0073FX
Plaza garaje	Avda. Valladolid, 57/59 Pza 82 (Madrid)	26.06.1992	55.191 [1]	7960703V/K3776B0085MI
Trastero	C/ General Pardiñas, 67-69 - P 57, 59 y 60 (Madrid)	22.06.1987	94.969	2562903V/K4726 B0001JO
Oficina	C/ López de Hoyos, 10- 1 Ofic 5 (Madrid)	14.02.1990	74.695	1866903V/K4716H0013OX
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 1 (Madrid)	29.12.1993	74.687	1866903V/K4716H0009IZ
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 6 (Madrid)	14.02.1990	74.697	1866903V/K4716H014PM
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 2 (Madrid)	05.12.1989	74.689	1866903V/K4716H0010YL
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 3 (Madrid)	29.01.1990	74.691	1866903V/K4716H0011UB
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10 -2ST pz 11 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903V/K4716H0094BP
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-3ST pz 16 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903V/K4716H0077OX
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10 - 2ST pz 17 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903V/K4716H0100WG
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-2ST pz 18 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903V/K4716H0101EH
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-3ST pz 19 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903V/K4716H0080OX
Inmueble de viviendas	Paseo Ermita del Santo 14 (Madrid)	06.04.2017	4.977	8638602V/K3783H0001FQ

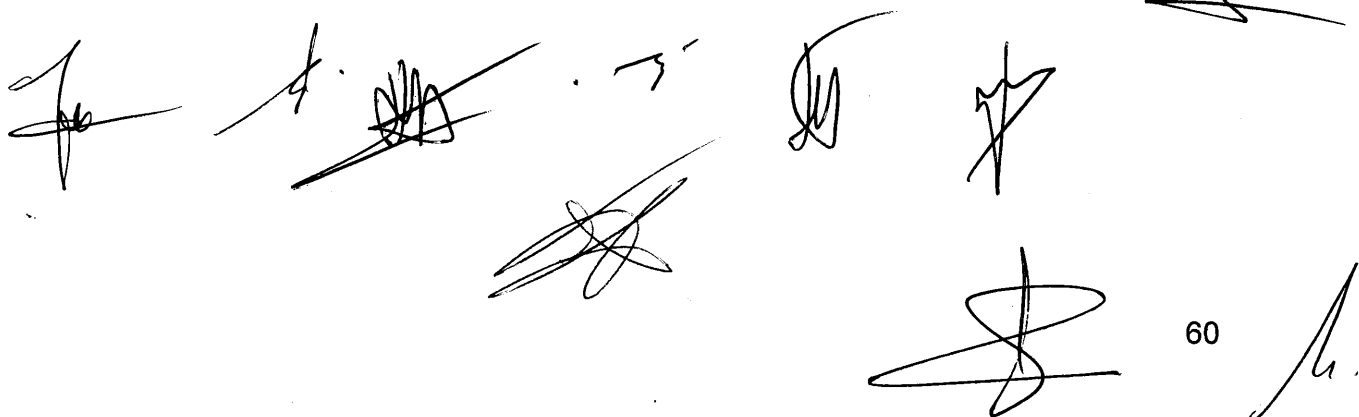
[1] De esta finca 55191 matriz de las tres plazas de garaje, Vitrulvo tiene en pleno dominio una cuota de una sesenta y cincoava parte.

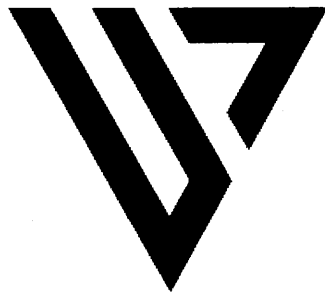
C/ Fernández de la Hoz, 52 (Madrid)				
Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Oficina	Planta baja puerta 1 A	11.05.2016	74.716	1265419V/K4716E0026ZT
Oficina	Fiso 1 puerta 1	11.05.2016	59.562	1265419V/K4716E0060BR
Oficina	Fiso 1 puerta 2	11.05.2016	59.564	1265419V/K4716E0061ZT
Oficina	Fiso 2 puerta 1	11.05.2016	59.576	1265419V/K4716E0062XY
Oficina	Fiso 2 puerta 2	11.05.2016	59.578	1265419V/K4716E0063MU
Oficina	Fiso 3 puerta 1	11.05.2016	59.590	1265419V/K4716E0064QI
Oficina	Fiso 3 puerta 2	11.05.2016	59.592	1265419V/K4716E0065WO
Oficina	Fiso 4 puerta 1	11.05.2016	59.604	1265419V/K4716E0066EP
Oficina	Fiso 4 puerta 2	11.05.2016	59.606	1265419V/K4716E0067RA
Oficina	Fiso 5 puerta 1	11.05.2016	59.618	1265419V/K4716E0068TS
Oficina	Fiso 5 puerta 2	11.05.2016	59.620	1265419V/K4716E0069YD
Oficina	Fiso 6 puerta 1	11.05.2016	59.632	1265419V/K4716E0067RA
Oficina	Fiso 6 puerta 2	11.05.2016	59.634	1265419V/K4716E0071TS
Plaza garaje	Plaza 26	11.05.2016	62.287	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 27	11.05.2016	62.289	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 28	11.05.2016	62.291	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 29	11.05.2016	62.293	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 30	11.05.2016	62.295	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 31	11.05.2016	62.297	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 32	11.05.2016	62.299	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 33	11.05.2016	62.301	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 34	11.05.2016	62.303	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 35	11.05.2016	62.305	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 36	11.05.2016	62.307	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 37	11.05.2016	62.309	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 38	11.05.2016	62.311	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 39	11.05.2016	62.313	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 40	11.05.2016	62.315	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 41	11.05.2016	62.317	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 42	11.05.2016	62.319	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 43	11.05.2016	62.321	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 44	11.05.2016	62.323	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 45	11.05.2016	62.325	1265419V/K4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 46	11.05.2016	62.327	1265419V/K4716E0001WO
Oficina	Planta baja puerta 2 B	31.05.2018	74.718	1265419V/K4716E0059XY

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some with a date '5/9'.

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

Fusión CPI				
Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Locales comerciales	Zurbano 56 MADRID	01.12.2004	802	1364714 VK4716C 0002 EG
Locales comerciales	Lagasca 80 MADRID	08.07.2004	59.949	2057901 VK4725E 0001 YL
Edificio comercial	Parque Comercial Artea de Leioa(Peruri Auzoa, 33) VIZCAYA	20.04.2006	17.362	N0304014T
Locales comerciales	Gran Vía de Don Diego López de Haro 61 BILBAO	23.12.2006	52.391	N9505076B
Locales comerciales	Calle Estraunza 6 BILBAO	23.12.2006	25.434	U0160643M
Plaza garaje	Calle Estraunza 6 BILBAO	23.12.2006	52.391	U0160631S
Plaza garaje	Calle Estraunza 6 BILBAO	23.12.2006		N9505076B
Locales comerciales	Constitución 102-104 CASTELLDEFELS	02.08.2006	35214 de Castelldefels	4505503 DF1740F 0024 FQ
Locales comerciales	Rambla Josep Anselm Clavé 4 CORNELLÀ DE LLOBREGAT	02.08.2006	27094 de Cornellà	2388702 DF2728G 0001 QK
Locales comerciales	Rambla Josep Anselm Clavé 4 CORNELLÀ DE LLOBREGAT	02.08.2006	13572 de Cornellà	2388702 DF2728G 0002 WL
Locales comerciales	Mossen Jaume Soler 5 CORNELLÀ DE LLOBREGAT	02.08.2006	40095 de Cornellà	2794108 DF2729D 0001 FI
Locales comerciales	Rambla Celler 83-85 SANT CUGAT DEL VALLÉS	02.08.2006	30.559	4018826 DF2941G 0043 WH
Locales comerciales	Doctor Reig 44 VILADECANS	09.11.2006	31.495	7648119 DF1774H 0002 TF
Locales comerciales	Montecarlo 20-24 PINEDA DEL MAR	02.08.2006	22.033	2479304 DG7027N 0020 QW
Locales comerciales	Juan Carlos I 4 BADAJOZ	23.12.2006	59358 SEC 2	6154607 PD7065C 0100 FZ
Locales comerciales	Juan Carlos I 4 BADAJOZ	23.12.2006	59356 SEC 2	6154607 PD7065C 0095 YJ
Locales comerciales	Juan Carlos I 4 BADAJOZ	23.12.2006	59354 SEC 2	6154607 PD7065C 0090 QS
Locales comerciales	La Habana 41 ORENSE	23.12.2006	34.685	3787015 NG9838N 0024 PF
Locales comerciales	San Torcuato 12 ZAMORA	23.12.2006	48.642	1187014 TL7918N 0001 YZ
Locales comerciales	Gran Vía 43 SALAMANCA	23.12.2006	38.170	6285604 TL7368E 0134 KE
Locales comerciales	Plaza Mayor Principal 6 e Pt:00 Pt 2 PALENCIA	23.12.2006	31.020	3123808 UM7532S 0002 GD
Nave industrial	Torneros 64 Parcela 3(PI. Los Angeles) GETAFE	29.04.2010	16.591	1123446 VK4612N 0001 XJ
Nave industrial	Calle Encofradores 4(PI. Mohedanofinca 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 0091 OG





VITRUVIO SOCIMI

REAL ESTATE

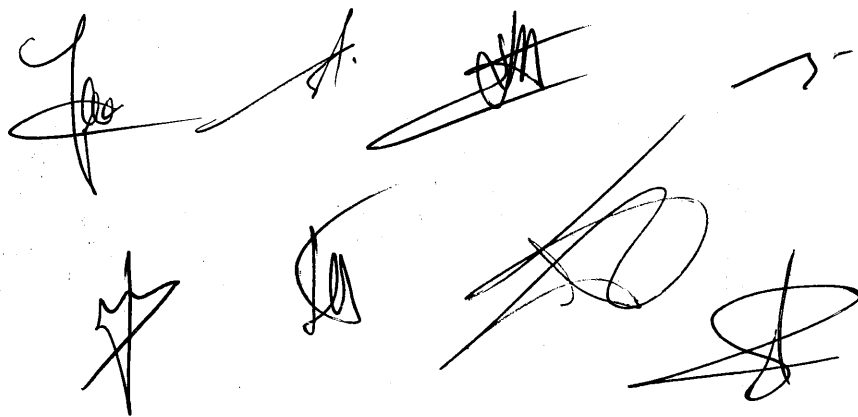
[Handwritten signatures]

Informe de gestión – 2018

[Handwritten signature] www.vitruviosocimi.com

Índice

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

A collection of handwritten signatures and scribbles in black ink, scattered across the lower half of the page. Some appear to be initials or full names, while others are more abstract marks.A single handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

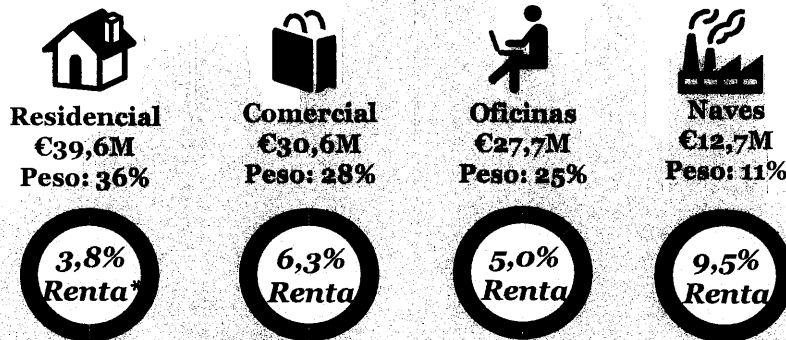
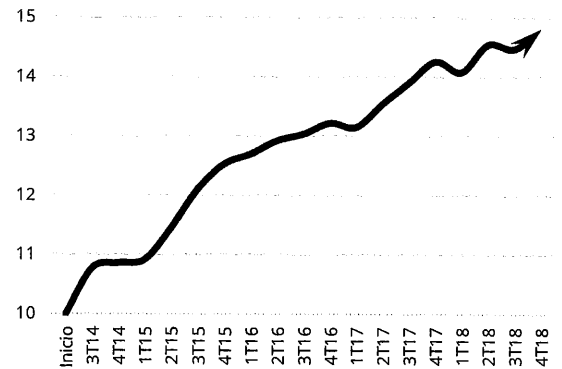
Vitrudio de un vistazo

Estrategia

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

Evolución del NAV/acción desde inicio

La actividad de rehabilitación a supuesto una revalorización de la compañía del 48%



Diciembre 2018

*Rentabilidad de los alquileres según contrato

Algunos activos destacados...

Sagasta 24, Madrid	Ayala 101, Madrid	Goya 5-7, Madrid	Madrid Río
Residencial mixto	Residencial mixto	Comercial & Oficinas	Residencial mixto
4.731 m ²	2.985 m ²	1.896 m ²	3.956 m ²
20.100.000 €	10.700.000 €	9.587.000 €	8.200.000 €
4.250€/m ²	3.590 €/m ²	5.060 €/m ²	2.070 €/m ²

Estructura organizativa y funcionamiento

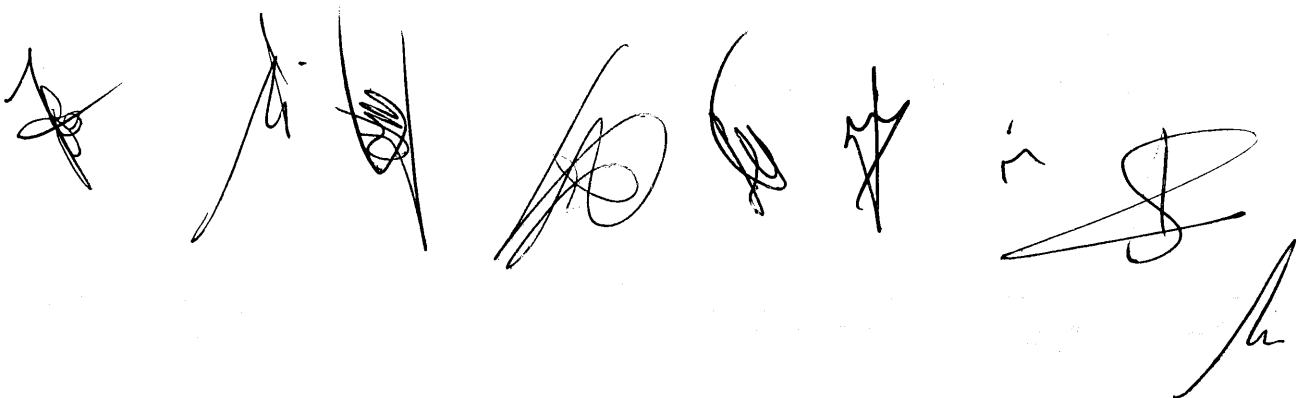


- El Consejo de Administración está formado por 10 Consejeros
- La Comisión de Auditoría está compuesta por 3 Consejeros
- El Comité de Dirección está integrado por los 3 Consejeros Delegados
- El Comité Asesor está formado por un número variable de miembros en función de la asistencia de invitados especiales
- La Gestora cuenta con un equipo de 3 ejecutivos, 1 jefe de equipo y 3 gestores

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, several scribbles in the center, and a signature on the right with the number '3' written next to it.

Índice

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



Aspectos clave

01

Estructura de capital

En enero de 2018 se llevó a cabo una ampliación de capital por €11,6M, inicialmente prevista para la adquisición de un edificio con licencia de actividad hotelera. Finalmente no se llevó a cabo la adquisición por problemas detectados en la Due Diligence Legal.

02

Actividad inversora y desinversiones

En mayo se adquirió un local comercial en la calle Fernández de la Hoz 52 que completa el edificio de oficinas ya en propiedad. Las desinversiones en el 2018 corresponden al local comercial situado en la Plaza de San Bernardo (Las Palmas de Gran Canaria), la vivienda situada en Ibiza (Baleares) y una de las viviendas de Avenida de Valladolid 57 (Madrid). Adicionalmente se adquirió un derecho de superficie, arrendado al IVIMA. La entidad ha considerado esta última inversión como un activo financiero, quedando fuera del alcance de la valoración RICS de Savills.

03

Actividad corporativa

El 8 de noviembre la compañía comunicó mediante Hecho Relevante su interés en adquirir el 100% de las participaciones de UNICA REAL ESTATE SOCIMI SA. La cartera de UNICA está valorada por Savills en €44,8M y está formada por 36 locales comerciales localizados todos ellos en Madrid. La oferta contempla una estructura de pago híbrida, en efectivo y en acciones. En el mes de mayo, se llevará a la Junta de Accionistas de Vitruvio la operación de Unica para su aprobación. Si la votación fuese favorable, la adquisición de las acciones de Unica se formalizaría a lo largo del mes de junio.

04

Cartera patrimonial

Vitruvio cuenta en diciembre de 2018 con 35 activos, valorados por Savills en €110,6M, más el derecho de superficie de 3,6M€. A cierre de año, el 95% de la cartera estaba ocupada. Entre los meses de mayo y junio terminaron las obras de rehabilitación de Sagasta 24 y Fernández de la Hoz 52.

05

Resultados

GRI por €5,7M

NRI por €5,5M

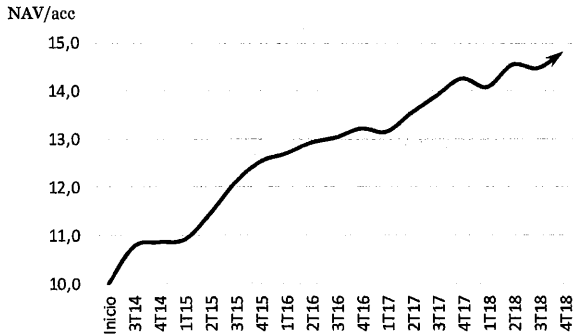
NOI por €4,7M

Beneficio asciende a €1.9M

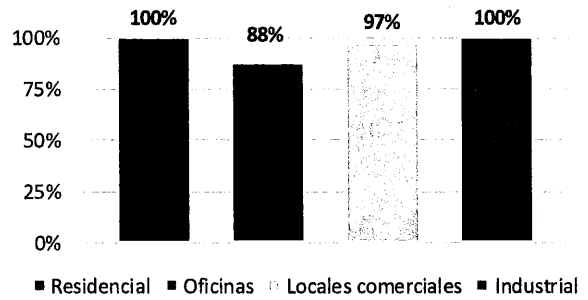
Dividendo total previsto a cargo del resultado del 2018: €1,7M

Aspectos clave

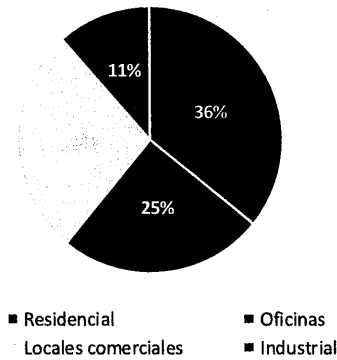
Gráfica 1: Revalorización del NAV



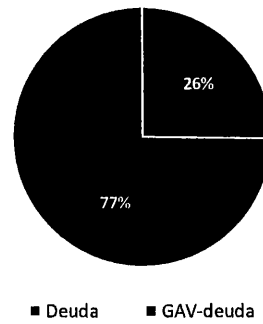
Gráfica 2: Desglose de ocupación



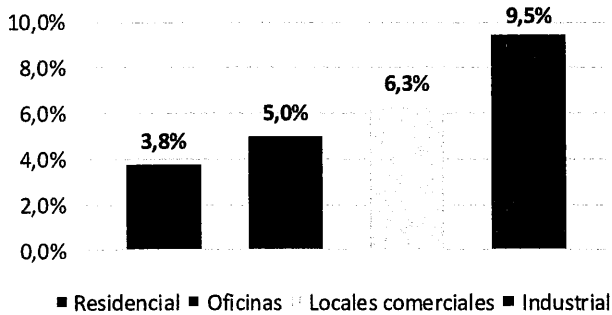
Gráfica 3: Diversificación de la cartera por usos



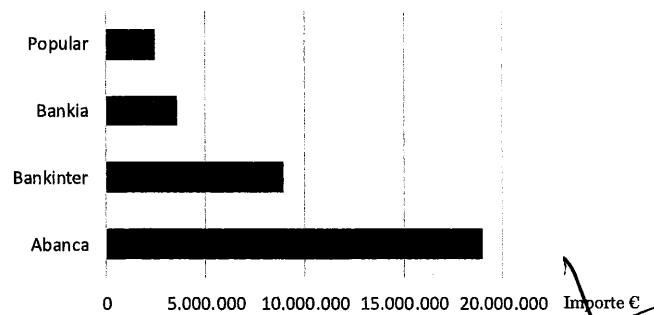
Gráfica 4: Evolución del GAV y del nivel de



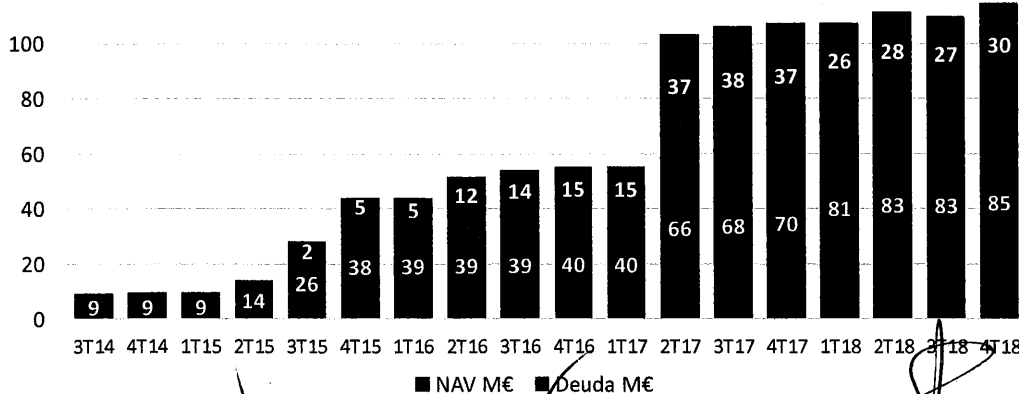
Gráfica 5: Rentabilidad por usos



Gráfica 6: Estructura de deuda

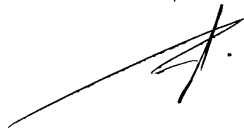


Gráfica 7: Evolución trimestral del GAV y NAV



Índice

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



Estados financieros

ACTIVO	31/12/2018	31/12/2017	PASIVO	31/12/2018	31/12/2017
A) ACTIVO NO CORRIENTE	105.401.510,47	99.235.510,82	A) PATRIMONIO NETO	71.988.609,73	58.629.644,92
I. Inmovilizado intangible	3.701.937,71	4.035.257,51	A-1) Fondos propios	71.273.859,11	58.911.950,10
2. Concesiones	2.693.986,64	2.899.890,68	I. Capital	57.396.840,00	49.066.840,00
4. Fondo de comercio	1.007.951,07	1.135.366,83	1. Capital escriturado	57.396.840,00	49.066.840,00
III. Inversiones inmobiliarias	94.973.318,13	94.449.747,83	II. Prima de emisión	12.942.124,76	9.693.424,76
1. Terrenos	56.620.598,17	57.121.337,38	III. Reservas	165.277,35	114.629,96
2. Construcciones	38.352.719,96	34.367.124,19	1. Legal y estatutarias	223.891,37	111.198,15
3. Inversiones inmobiliarias en curso	-	2.961.286,26	2. Otras reservas	(58.614,02)	3.431,81
V. Inversiones financieras a largo plazo	6.726.254,63	750.505,48	IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	(268.063,44)	(250.667,78)
2. Créditos a empresas l/p	4.134.531,10	-	VII. Resultado del ejercicio	1.925.011,94	1.126.932,21
5. Otros activos financieros	2.591.723,53	750.505,48	VII. (Dividendo a cuenta)	(887.331,50)	(839.209,05)
B) ACTIVO CORRIENTE	6.253.812,14	1.684.321,58	A-2) Ajustes por cambios de valor	(377.816,18)	(282.305,18)
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	792.330,34	373.736,07	II. Operaciones de cobertura	(377.816,18)	(282.305,18)
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	37.963,43	39.721,66	A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	1.092.566,80	-
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	114,84	114,84	B) PASIVO NO CORRIENTE	37.841.440,50	41.091.446,92
3. Deudores varios	19.115,69	18.726,23	II Deudas a largo plazo	35.930.313,36	38.949.295,05
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	735.136,38	315.173,34	2. Deudas con entidades de crédito	34.549.923,98	37.814.286,28
V. Inversiones financieras a corto plazo	835.636,72	2.967,79	4. Derivados	366.747,70	282.305,18
2. Créditos a terceros l/p	833.056,79	-	5. Otros pasivos financieros	1.013.641,68	852.703,59
5. Otros activos financieros	2.579,93	2.967,79	IV. Pasivos por impuesto diferido	1.911.127,14	2.142.151,87
VI. Periodificaciones	21.024,25	29.899,78	C) PASIVO CORRIENTE	1.825.272,38	1.198.740,56
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.604.820,83	1.277.717,94	III. Deudas a corto plazo	1.036.746,94	407.107,71
1. Tesorería	4.604.820,83	1.277.717,94	2. Deudas con entidades de crédito	873.011,84	280.067,96
TOTAL ACTIVO (A + B)	111.655.322,61	100.919.832,40	4. Derivados	11.068,48	-
			5. Otros pasivos financieros	152.666,62	127.039,75
			V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	719.675,44	777.707,85
			1. Proveedores	115.827,83	239.068,07
			2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	386.612,97	298.010,72
			3. Acreedores varios	41.489,16	23.493,20
			4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	202,53	1.606,39
			5. Pasivos por impuestos corrientes	79.654,54	-
			6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	73.600,49	198.444,64
			7. Anticipos de clientes	22.287,92	17.084,83
			VI. Periodificaciones	68.850,00	13.925,00
			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	111.655.322,61	100.919.832,40

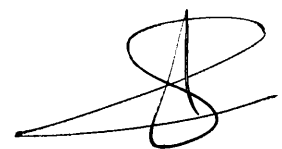
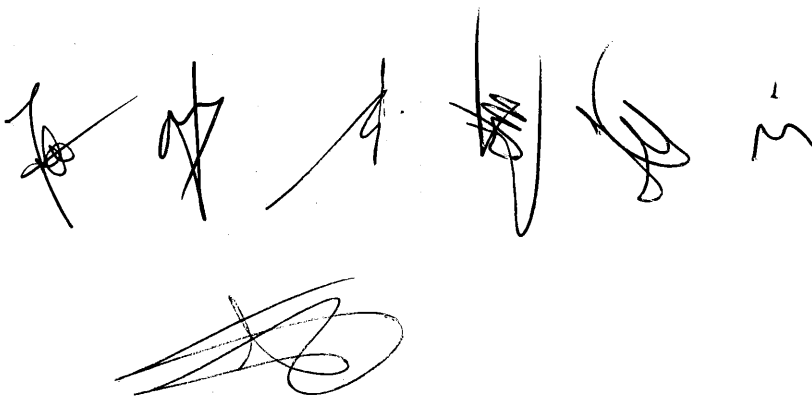
Estados financieros: PyG

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2.018	2.017
1. Importe neto de la cifra de negocios	5.843.653,22	4.119.700,57
a) Arrendamiento de inmuebles	5.843.653,22	4.119.700,57
5. Otros ingresos de explotación	47.067,62	68.951,17
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	30.513,58	68.951,17
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	16.554,04	-
6. Gastos de personal	(105.685,34)	(85.993,72)
a) Sueldos, salarios y asimilados	(81.952,48)	(65.334,83)
b) Cargas sociales	(23.732,86)	(20.658,89)
7. Otros gastos de explotación	(2.353.986,89)	(1.725.548,27)
a) Servicios exteriores	(1.804.120,04)	(1.430.497,95)
b) Tributos	(464.483,89)	(383.804,66)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(55.336,40)	108.896,59
d) Otros gastos de gestión corriente	(30.046,56)	(20.142,25)
8. Amortización del inmovilizado	(1.239.198,13)	(862.261,41)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	289.562,08	9.217,42
a) Deterioros y pérdidas	(162.750,04)	-
b) Resultados por enajenaciones y otras	452.312,12	9.217,42
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.481.412,56	1.524.065,76
14. Ingresos financieros	19.301,96	2.362,86
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	19.301,96	2.362,86
b2) De terceros	19.301,96	2.362,86
15. Gastos financieros	(793.326,80)	(521.365,67)
b) Por deudas con terceros	(793.326,80)	(521.365,67)
RESULTADO FINANCIERO	(774.024,84)	(519.002,81)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.707.387,72	1.005.062,95
20. Impuestos sobre beneficios	217.624,22	121.869,26
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.925.011,94	1.126.932,21

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left, several smaller signatures in the middle, and a signature on the right. There are also some scribbles and marks.

Índice

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



Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Ampliación de capital por €15M

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

Ampliación de capital

El Consejo de Administración de Vitruvio acordó en fecha 8 de marzo de 2019, siguiendo los términos del artículo 297.1 a) de la LSC, realizar una ampliación de capital por importe de 15 millones de euros para formalizar la adquisición de las acciones de Unica Real Estate Socimi.

La cartera de Unica se ha valorado según metodología *RICS* por Savills a cierre de 2018 en €44,8M y la compañía acumula una deuda financiera de 12M€. La oferta, formulada en noviembre por el Consejo de Vitruvio, para adquirir las acciones de Unica, valora la compañía en €32,2M y está condicionada a que todos los accionistas de Unica que acudan a la ODA (Oferta de Adquisición) canjeen al menos el 25% de su participación por acciones de Vitruvio (ampliación de capital no dineraria).

Tras el Roadshow llevado a cabo por Vitruvio entre diciembre y febrero, se estima que el porcentaje de canje de los accionistas de Unica se situará en el entorno del 40%, en vez de el 25% mínimo exigido.

Manteniendo un apalancamiento final del 33%, los €15M de ampliación irán destinados a abonar en efectivo a los accionistas de Unica la parte proporcional de su participación no canjeada.

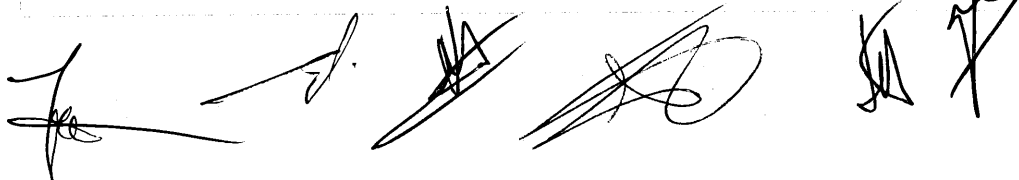
El 18 de marzo se abrió el periodo de suscripción preferente para acudir a la ampliación de Vitruvio, finalizando el mismo el 12 de abril. Según el calendario de la operación, las acciones nuevas estarán admitidas a cotización a lo largo del mes de mayo.

Paralelamente, se canjearán (siempre que la Junta apruebe la ampliación de capital no dineraria) las acciones de Unica por acciones de Vitruvio.

Como resultado de la operación de Unica, Vitruvio **1) incrementará su base de accionistas** hasta los **360 socios** y **2) alcanzará una cartera inmobiliaria** de un tamaño de casi **€160M**.

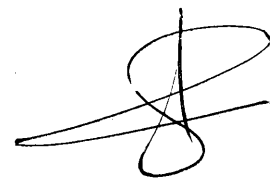
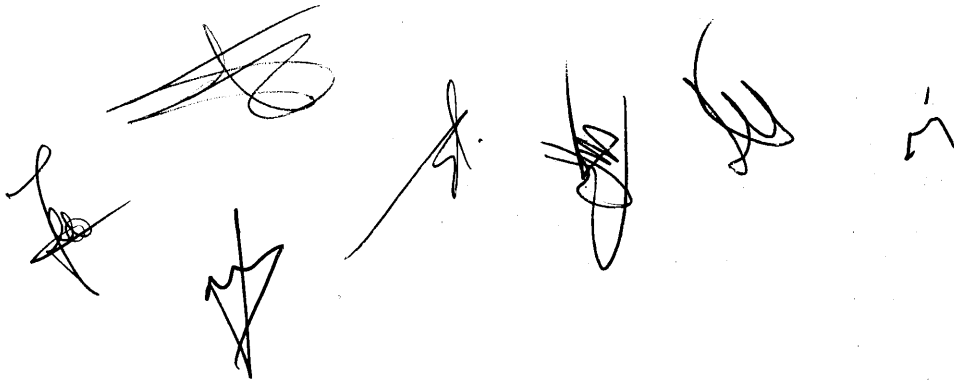
Dividendo repartido

El Consejo de Administración en reunión celebrada el 20 de febrero de 2019 ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2018 por importe de 0,05 euros brutos por acción, siendo el importe total distribuido de 285.896,35 euros. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales dicho dividendo se encontraba totalmente satisfecho.




Índice

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



Evolución bursátil

01

Cotización en el MAB

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

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

02

Evolución de la acción

Desde la salida a bolsa, el precio de la acción se ha revalorizado un 13%

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

03

Negociabilidad de la acción

Vitruvio tiene una baja negociabilidad, aunque cada año ha ido mejorando considerablemente.

Las transacciones efectuadas en bolsa han sido:

2016 (jun-dic): 17.987 acciones – 222.249€

2017: 265.711 acciones – 3.574.875€

2018: 462.984 acciones – 6.436.406€

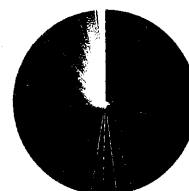
Pese a la limitada negociabilidad, la compañía goza de una fuerte difusión de su base accionarial, siendo un verdadero vehículo colectivo, sin grupos de control.

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

Base accionarial diciembre 2018

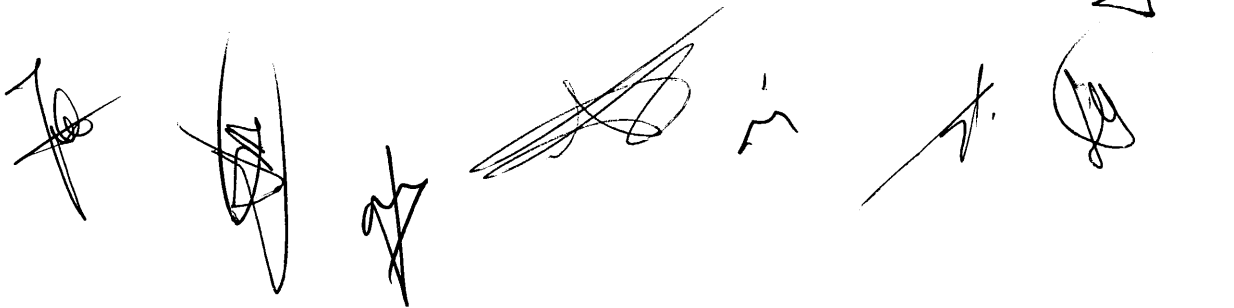
- ✓ 296 accionistas en diciembre de 2018
- ✓ Sólo 1 accionista superan el 5% con un 5,42%
- ✓ Únicamente 5 accionistas tienen un porcentaje >3%
- ✓ 271 accionistas no superan el 1% del capital
- ✓ Inicio de cotización en 12,63€/acc., último precio: 14,30€/acc.

Elevada difusión



Índice

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



Política de dividendos

01

Dividendos trimestrales

El Consejo ha acordado que el pago del dividendo se realice trimestralmente. Con cada cierre contable trimestral, se calcula un dividendo a cuenta, que se abona en las semanas inmediatamente posteriores a la celebración del Consejo. La obligación de las Socimis es el reparto del 80% del Beneficio distribuible (después de dotación de reservas). Vitruvio hasta la fecha ha repartido el 100%

02

Estimación anual

El Consejo estima a principio de año un beneficio por acción para el año contable. Como el pago del dividendo se realiza trimestralmente, se calcula un dividendo conservador trimestral. Al final del ejercicio, en caso de haberlo, se reparte el exceso del beneficio generado.

03

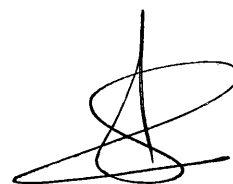
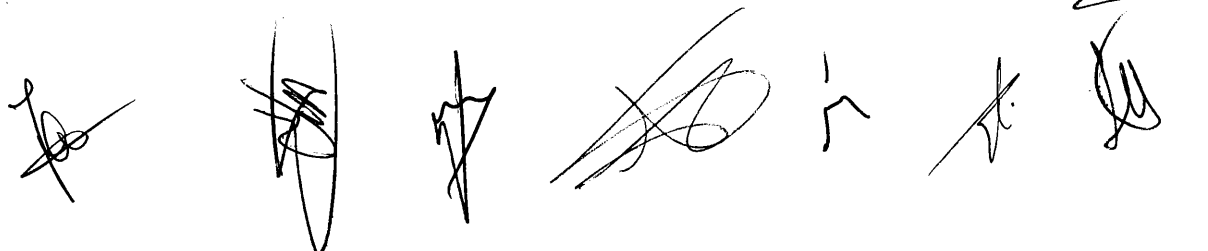
Rentabilidad

El objetivo de la compañía es proporcionar la mayor rentabilidad posible a los accionistas a través del reparto de dividendos y de la generación de valor.

Desde el inicio de su actividad, Vitruvio ha llevado a cabo proyectos de rehabilitación más o menos profundos sobre su cartera inmobiliaria, provocando una mejora de ingresos que ha tenido como consecuencia la mejora también de la valoración de su cartera.

Índice

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



Riesgos e incertidumbres

Riesgo de crédito:

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

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

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	31.12.18	31.12.17
Inversiones financieras a largo plazo	6.726.254,63	750.505,48
Inversiones financieras a corto plazo	833.056,79	-
Créditos con administraciones públicas	735.136,38	315.173,34
Deudores comerciales	37.963,43	39.721,66
Otros deudores	21.695,62	21.694,02
Clientes, empresas del grupo y asociadas	114,84	114,84
Total	8.354.221,69	1.127.209,34

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 2018 no ha habido ningún retraso de cuantía significativa en el pago de los arrendamientos de los inmuebles, que no estuviera garantizado mediante aval u otros tipos de garantías.

Actividades de inversión

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

Riesgos e incertidumbres

Riesgo de mercado:

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

Riesgo de tipo de interés:

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

La Sociedad tiene cubierta para los próximos 2-8 años el 66% de su deuda con contratos de tipo de interés fijo.

Riesgo de inflación:

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

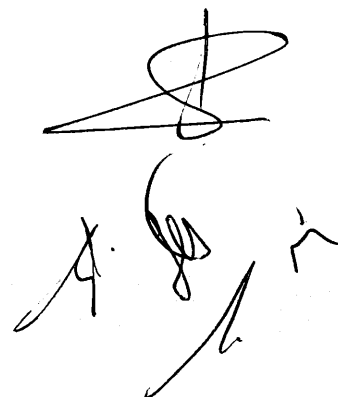
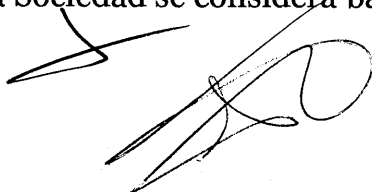

Riesgo de liquidez:

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

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

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

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

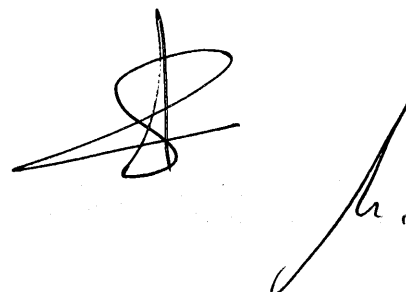


Riesgos e incertidumbres

Riesgo fiscal:

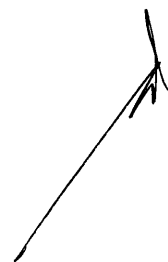
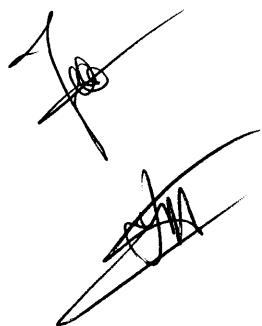
Tal como se menciona en la Memoria, la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial de las SOCIMI. Según lo establecido en el art. 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en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

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



Índice

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



Acciones propias (autocartera)

La sociedad tiene en autocartera, a cierre del ejercicio, 20.976 acciones lo que supone un 0,36% del total del capital.

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

En el ejercicio los resultados obtenidos en las transacciones de acciones propias por la Sociedad ascendieron a un beneficio de 13.870,08 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 2016	22.913	276.683,29	12,075	0,75%
Adquisiciones	1.000	13.010,89	13,011	0,02%
Enajenaciones	(3.232)	(39.026,40)	12,075	-0,07%
A 31 de diciembre de 2017	20.681	250.667,78	12,121	0,42%
Adquisiciones	9.949	138.318,30	13,903	0,17%
Enajenaciones	(9.654)	(120.922,64)	12,526	-0,17%
A 31 de diciembre de 2018	20.976	268.063,44	12,780	0,37%

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

Handwritten signatures and initials of the board members, including a large signature on the left and several smaller ones on the right and bottom.



**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO ECONÓMICO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

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 2018 con fecha 28 de marzo de 2019, y que se componen de las hojas adjuntas número 1 a 88.

Madrid, a 28 de marzo de 2019

D. Joaquín López-Chicheri

D. Pablo Uriarte

D. Jesús Martínez Cabrera

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

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

D. Sergio Olivares

D. Ignacio Uriarte

D. Juan Acero-Riesgo

D. Sergio Álvarez

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



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

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

a) Estructura de gobierno

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

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

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

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

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

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



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

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

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

b) Área operativa:

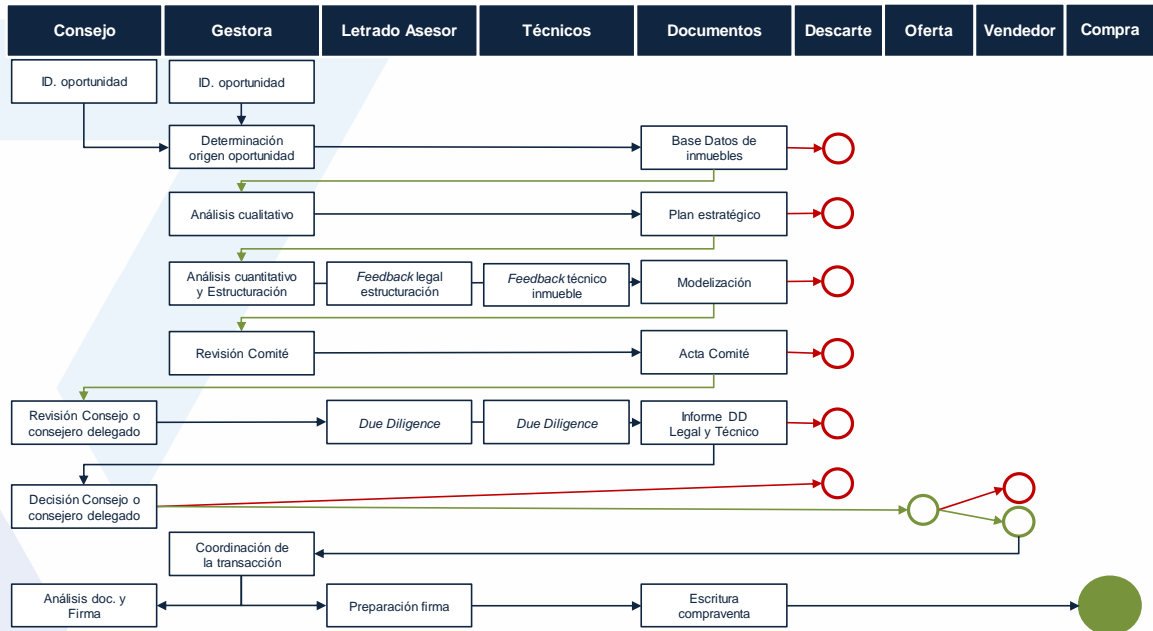
La actividad operativa de la Compañía comprende dos etapas:

1) Análisis de las oportunidades de adquisición:

En esta fase intervienen los siguientes componentes:

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

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





2) Gestión de los activos:

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

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

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

c) Área jurídica:

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

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

d) Área financiera:

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

Para la elaboración dicho informe intervienen las siguientes partes:

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





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

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

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

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

e) Comunicaciones al Mercado y Página web:

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

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



ANEXO II Estados Intermedios Individuales e informe de revisión limitada del auditor externo para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2019 e informe del auditor



VITRUVIO SOCIMI

REAL ESTATE

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

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

Introducción

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

Alcance de la revisión

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

Conclusión

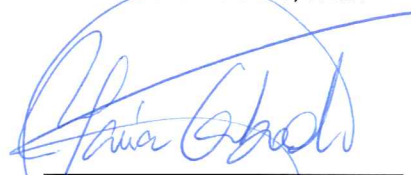
Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen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

Otras cuestiones

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

Madrid, 28 de octubre de 2019

MAZARS AUDITORES, S.L.P.



María Pilar Cabodevilla Artieda

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

MAZARS AUDITORES, S.L.P.

2019 Núm. 01/19/16286
30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas



VITUBO VCP/RI

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

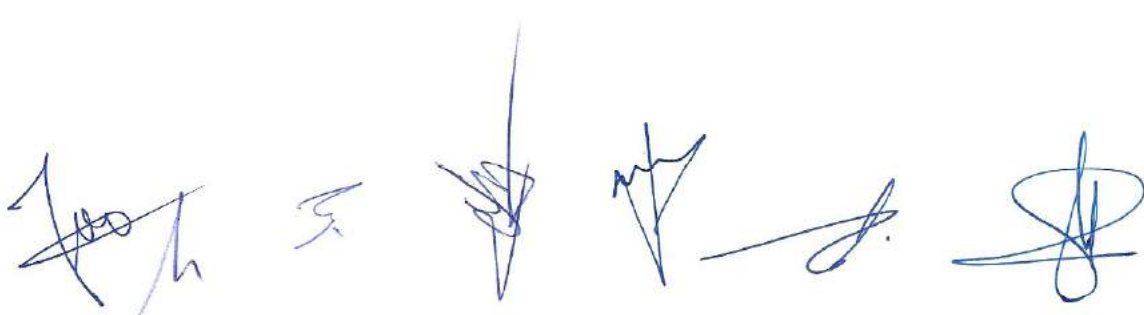
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2019	31/12/2018	PASIVO	Notas	30/06/2019	31/12/2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE		133.698.746,67	105.401.510,47	A) PATRIMONIO NETO		93.889.156,59	71.988.609,73
I. Inmovilizado Intangible	5	3.535.277,81	3.701.987,71	A-1) Fondos propios	9	93.678.025,51	71.273.859,11
2. Concesiones		2.591.034,62	2.693.986,64	I. Capital		72.851.200,00	57.396.800,00
4. Fondo de comercio		944.243,19	1.007.951,07	1. Capital estructurado		72.851.200,00	57.396.800,00
III. Inversiones Inmobiliarias	6	94.493.799,35	94.673.318,13	II. Prima de emisión		19.896.595,76	12.942.124,76
1. Terrenos		56.696.431,50	56.620.598,17	III. Reservas		300.896,59	165.277,35
2. Construcciones		37.798.471,89	38.352.719,96	1. legal y estatutarias		416.392,56	223.891,37
3. Inversiones inmobiliarias en curso		13.895,95	-	2. Otras reservas		(115.395,97)	(58.614,02)
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7	29.057.040,00	-	IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(306.372,28)	(268.063,41)
1. Instrumentos de patrimonio		29.057.040,00	-	VII. Resultado del ejercicio	3	995.584,44	1.925.011,94
V. Inversiones financieras a largo plazo	7	6.612.632,51	6.276.254,63	VIII. (Dividendo a cuenta)	3	-	(887.331,30)
2. Créditos a empresas I/P		3.795.816,26	4.134.531,00	A-2) Ajustes por cambios de valor	10	(782.111,48)	(377.816,18)
5. Otros activos financieros		2.816.816,25	2.591.723,53	II. Operaciones de cobertura		(782.111,48)	(377.816,18)
B) ACTIVO CORRIENTE		5.909.109,03	6.253.812,14	A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	11	993.242,56	1.092.565,80
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	814.545,38	792.330,34	B) PASIVO NO CORRIENTE		42.603.702,13	37.841.440,50
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		63.268,09	37.963,43	III. Deudas a largo plazo	12	40.735.007,81	35.930.313,36
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	15	2.420,00	114,84	2. Deudas con entidades de crédito		38.931.480,97	34.549.933,98
3. Deudores varios		25.499,62	19.115,69	4. Derivados	10	756.124,43	366.787,70
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	723.357,63	735.136,38	5. Otros pasivos financieros		1.037.412,41	1.013.641,68
V. Inversiones financieras a corto plazo	7	777.043,01	835.636,72	IV. Pasivos por impuesto diferido	13	1.868.694,32	1.911.127,14
2. Créditos a terceros I/P		770.334,27	833.056,79	C) PASIVO CORRIENTE		3.116.999,98	3.825.272,38
5. Otros activos financieros		6.508,74	2.579,93	II. Provisión a corto plazo		84.686,32	-
VI. Periodificaciones		18.893,76	21.024,25	III. Deudas a corto plazo	12	2.146.032,43	1.836.746,94
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	4.298.626,92	4.604.820,83	2. Deudas con entidades de crédito		1.971.590,91	873.011,84
1. Tesorería		4.298.626,92	4.604.820,83	4. Derivados	10	25.997,05	11.068,48
				5. Otros pasivos financieros		148.944,47	152.666,62
TOTAL ACTIVO (A+B)		149.607.855,70	111.655.322,61	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12	844.431,23	719.675,44
				1. Proveedores		32.887,20	115.827,83
				2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	15	243.300,08	386.611,97
				3. Acreedores varios		56.148,25	41.489,16
				4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		-	202,53
				5. Pasivos por impuestos corrientes	13	79.835,16	79.654,54
				6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	345.291,90	73.600,49
				7. Anticipos de clientes		86.068,54	22.287,92
				VI. Periodificaciones		39.850,00	68.850,00
TOTAL PASIVO NETO Y PASIVO (A+B+C)		149.607.855,70	111.655.322,61				

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

(Expresado en Euros)

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



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

(Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		Notas	30/06/2019 (seis meses)	30/06/2018 (seis meses)
A)	Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	935.584,44	578.458,67
	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
II.	Por coberturas de flujos de efectivo	10	(526.839,50)	(140.264,10)
B)	Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(526.839,50)	(140.264,10)
	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VII.	Por coberturas de flujos de efectivo	10	122.544,20	85.288,23
VIII.	Subvenciones, donaciones y legados	11	(99.324,24)	-
C)	Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		23.219,96	85.288,23
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)			431.964,90	523.482,80

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE 6 MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2019 Y 2018			Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
A.	SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2017		1.126.932,21	(839.209,05)	(282.305,18)	-	58.629.644,92
B.	SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2018		1.126.932,21	(839.209,05)	(282.305,18)	-	58.629.644,92
I.	Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto		578.458,67	-	(54.975,87)	-	523.482,80
II.	Operaciones con socios o propietarios		(1.014.238,99)	523.595,90	-	-	11.011.466,09
1.	Aumentos de capital		-	-	-	-	11.502.784,09
4.	(-) Distribución de dividendos		(1.014.238,99)	523.595,90	-	-	(490.643,09)
5.	Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)		7.974,84	-	-	-	(674,91)
III.	Otras variaciones del Patrimonio Neto		(112.693,22)	-	-	-	-
C.	SALDO, FINAL DEL PERIODO DE SEIS MESES A JUNIO DE 2018		578.458,67	(315.613,15)	(337.284,05)	-	70.164.595,81
D.	SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018		1.925.011,94	(887.331,50)	(377.816,18)	1.092.566,80	71.988.609,73
E.	SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2019		1.925.011,94	(887.331,50)	(377.816,18)	1.092.566,80	71.988.609,73
I.	Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto		935.584,44	-	(404.295,30)	(99.324,24)	431.964,90
II.	Operaciones con socios o propietarios		(1.673.896,73)	887.331,50	-	-	21.468.581,96
1.	Aumentos de capital		-	-	-	-	22.289.676,52
4.	(-) Distribución de dividendos		(1.673.896,73)	887.331,50	-	-	(786.565,23)
5.	Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)		3.778,51	-	-	-	(84.529,33)
III.	Otras variaciones del Patrimonio Neto		(251.115,21)	-	-	-	-
F.	SALDO, FINAL DEL PERIODO DE SEIS MESES A JUNIO DE 2019		935.584,44	-	(782.111,48)	993.242,56	93.889.156,59

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

(Expresado en Euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Notas	30/06/2019 (seis meses)	30/06/2018 (seis meses)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.			
		893.151,62	486.757,16
2. Ajustes del resultado.			
a) Amortización del inmovilizado (+).	5 y 6	1.207.616,26	1.039.739,41
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	6 y 7	646.299,53	596.770,14
c) Variación de provisiones (+/-).		192.712,72	103.732,20
d) Imputación de subvenciones (-)	11	84.686,32	-
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).	6	(99.324,24)	-
g) Ingresos financieros (-).	7 y 11	-	(50.572,81)
h) Gastos financieros (+).	10 y 12	(23.370,05)	(1.488,40)
		406.611,98	391.298,28
3. Cambios en el capital corriente. Diferencia N- N-1			
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		67.934,34	132,12
c) Otros activos corrientes (+/-).		(29.951,94)	34.693,61
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		(26.869,51)	(44.240,00)
		124.755,79	9.678,51
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.			
a) Pagos de intereses (-).	10 y 12	(383.241,93)	(264.767,51)
c) Cobros de intereses (+).	7 y 11	(406.611,98)	(266.255,91)
		23.370,05	1.488,40
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)			
		1.785.460,29	1.261.861,18
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).			
a) Empresas del grupo y asociadas	7	(21.700.552,56)	(3.268.114,94)
d) Inversiones inmobiliarias.	6	(21.242.758,00)	-
e) Otros activos financieros.	7	(216.268,74)	(3.254.587,84)
		(241.525,82)	(13.527,10)
7. Cobros por desinversiones (+).			
d) Inversiones inmobiliarias.	6	474.462,34	805.000,00
e) Otros activos financieros.	7	-	805.000,00
		474.462,34	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)			
		(21.226.090,22)	(2.463.114,94)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.			
a) Emisión de instrumentos de patrimonio.	9	14.440.865,19	11.502.109,18
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio.		14.475.394,52	11.502.784,09
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio.		(74.758,51)	(60.161,73)
		40.229,18	59.486,82
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.			
a) Emisión		5.480.136,06	(7.174.369,33)
2. Deudas con entidades de crédito (+).	12	5.677.127,16	63.716,54
4. Otras Deudas(+).	12	5.677.127,16	-
b) Devolución y amortización de		-	63.716,54
2. Deudas con entidades de crédito (-).	12	(195.991,10)	(7.238.085,87)
4. Otras deudas (-).	12	(195.991,10)	(7.229.372,87)
		-	(8.713,00)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.			
a) Dividendos (-).	3	(786.565,23)	(490.643,09)
		(786.565,23)	(490.643,09)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)			
		19.134.436,02	3.837.096,76
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)			
		(306.193,91)	2.635.843,00
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8	4.604.820,83	1.277.717,94
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	8	4.298.626,92	3.913.560,94



ÍNDICE

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



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



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

1. Actividad de la empresa

1.1. Presentación de la Sociedad

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

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

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

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

Constituye su objeto social:

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

- c) *Tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen de distribución de beneficios y de inversión a que se refiere el artículo 3 de la ley de SOCIMI.*
- d) *Tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de IIC.*
- e) *La realización de actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por ciento de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.*

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

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

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

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

1.2. Régimen SOCIMI.

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

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

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



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

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

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

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

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

2.1. Imagen fiel.

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



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

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

2.2. Formulación estados financieros intermedios.

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

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

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

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

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

Estas estimaciones e hipótesis están basadas en la mejor información disponible en la fecha de formulación de los estados financieros intermedios, sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio y se revisan periódicamente. Sin embargo, es posible que, bien estas revisiones periódicas, bien acontecimientos futuros obliguen a modificar las estimaciones en próximos ejercicios. En ese caso, los efectos de los cambios de las estimaciones se registrarían de forma prospectiva en la cuenta de pérdidas y ganancias de ese período y de periodos sucesivos conforme a lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 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 30 de junio de 2019 arroja un valor de la cartera de inversiones inmobiliarias de 112.007.000 euros (a 31 de diciembre de 2018 el valor de la cartera ascendió a 110.640.000 euros).

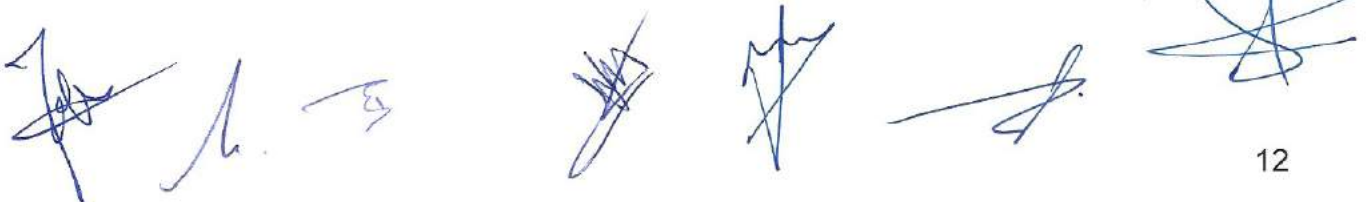
El experto valorador aplica los Estándares de Valoración RICS, según los procedimientos y estándares de 2017 (the "RICS Red Book") publicados en junio de 2017 y efectivos desde el 1 de julio de 2017, y especialmente según los estándares de DBPV 3 denominado "Informes de Valoración".

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

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

2.4. Comparación de la información.

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



2.5. Cambios de criterios contables.

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

3. Aplicación de resultados

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

	Euros
Base de Reparto	
Beneficio del ejercicio	1.925.011,94
	1.925.011,94
Aplicación	
A reserva legal	192.501,19
A reservas voluntarias	58.614,02
A dividendos	1.673.896,73
	1.925.011,94

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Normas de registro y valoración

4.1. Inmovilizado intangible.

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

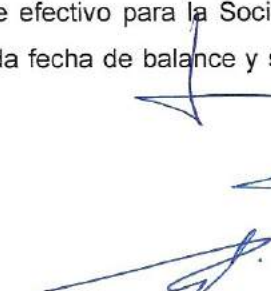
Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

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

Concesiones administrativas







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

Fondo de Comercio

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

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

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

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

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

4.2. Inversiones inmobiliarias.

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

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

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter

previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar y los costes necesarios para su adquisición.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

4.3. Instrumentos financieros.

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

a) Activos financieros:

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

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;

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

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

4.3.1. Activos financieros

Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo:

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

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

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

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

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

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

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

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

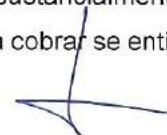
Intereses y dividendos recibidos de activos financieros-

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

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

Baja de activos financieros-

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





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

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

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

4.3.2. Pasivos financieros

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

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

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

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

Fianzas recibidas

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

Baja de pasivos financieros-

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

4.3.3. Instrumentos de patrimonio propio

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

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

4.3.4. Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo

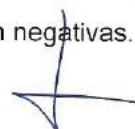
Este epígrafe del balance adjunto incluye el efectivo en caja y los depósitos a la vista en entidades de crédito.

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

4.4. Instrumentos financieros derivados y coberturas contables

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

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



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

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

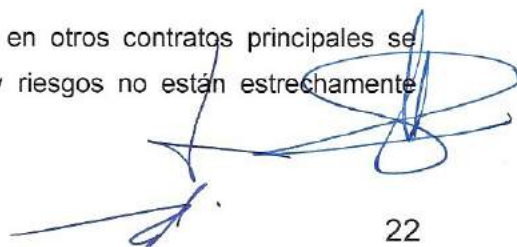
En el caso de que las coberturas de compromisos en firme o transacciones futuras den lugar al reconocimiento de un activo o un pasivo no financiero, el beneficio o pérdida acumulado en el Patrimonio Neto asociadas al instrumento derivado, se tiene en cuenta en la determinación del valor inicial del activo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

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

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

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

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





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

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

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

4.5. Impuestos sobre beneficios.

El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y del gasto por impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia 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.

4.6. Ingresos y gastos.

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



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

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

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

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

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

4.7. Provisiones y contingencias.

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

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

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

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

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

No existen pasivos contingentes conocidos.

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

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

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

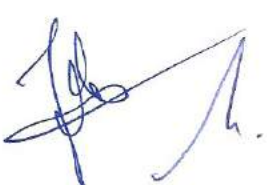
Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se ha comprometido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

4.9. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.

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

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

Las subvenciones concedidas para compensar costes se reconocen como ingresos sobre una base sistemática y en los mismos 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 los costes directamente atribuibles a la adquisición. El proceso de valoración necesario para aplicar el método de adquisición se completa dentro del período de un año desde la fecha de la adquisición.

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

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

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



4.13. Información medioambiental.

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

4.14. Estado de flujos de efectivo.

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; 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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

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

Actividades operativas

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

A 30 de junio de 2019 no ha habido ningún retraso de cuantía significativa en el pago de los arrendamientos de los inmuebles, que no estuviera garantizado mediante aval u otros tipos de garantías.

Actividades de inversión

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

4.15.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

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

Riesgo de inflación

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





4.15.3 Riesgo de liquidez

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

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

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

4.15.4 Riesgo fiscal

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

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

5. Inmovilizado intangible

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

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

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

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

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

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

Correcciones valorativas por deterioro

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



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

6. Inversiones inmobiliarias

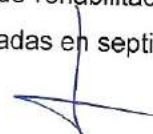
La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes:

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

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

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

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



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

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

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

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

Tipos de inversiones inmobiliarias y destino

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

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

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

Todos los activos inmobiliarios están situados en territorio español.

Contratos de arrendamientos

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

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

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

Correcciones valorativas por deterioro

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

Tributos

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

Seguros

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

Compromisos firmes de compra y venta de inmuebles

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

7. Activos financieros

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



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

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

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

Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Créditos, derivados y otros

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

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

Activo financiero Parla

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

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

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

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

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

Depósitos y fianzas

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

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

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

Clasificación por vencimientos

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

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

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

Clientes y deudores

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

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

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



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

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

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

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

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

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

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

9. Fondos propios

Capital suscrito

El capital social asciende a 72.851.220,00 euros y compuesto por 7.285.122 acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una, y que se encuentra totalmente suscrito y desembolsado a cierre del ejercicio. Todas las acciones están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

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

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

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

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

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

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

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

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

Reservas

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










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

Reserva Legal

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

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

Reservas voluntarias

Estas reservas son de libre disposición.

Prima de emisión

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

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

La prima de emisión es de libre disposición.

Acciones propias

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

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

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

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

10. Ajustes por cambio de valor

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

	31.12.18	Altas	Transferencia a resultados	30.06.19
Derivado (permuta tipo de interés)	(377.816,18)	(526.839,50)	122.544,20	(782.111,48)

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

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

11. Subvenciones, donaciones y legados

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



	31.12.18	Altas	Transferencia a resultados	30.06.19
Subvención (Ministerio Fomento)	1.092.566,80	-	(99.324,24)	993.242,56

	31.12.17	Altas	Transferencia a resultados	31.12.2018
Subvención (Ministerio Fomento)	-	1.109.120,84	(16.554,04)	1.092.566,80

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

12. Pasivos financieros.

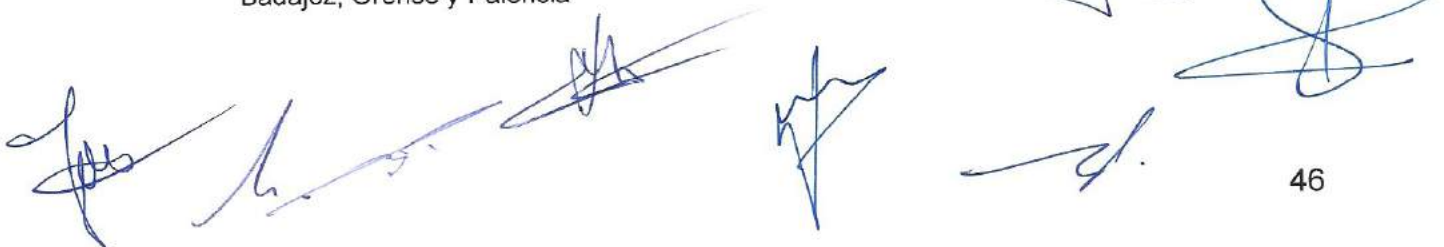
La composición de estos epígrafes del balance adjunto es la siguiente:

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

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

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

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



Préstamo ligado al activo financiero Parla

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

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

Póliza de crédito con entidades financieras

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

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

Derivados

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

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

Fianzas recibidas

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

Clasificación por vencimientos

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

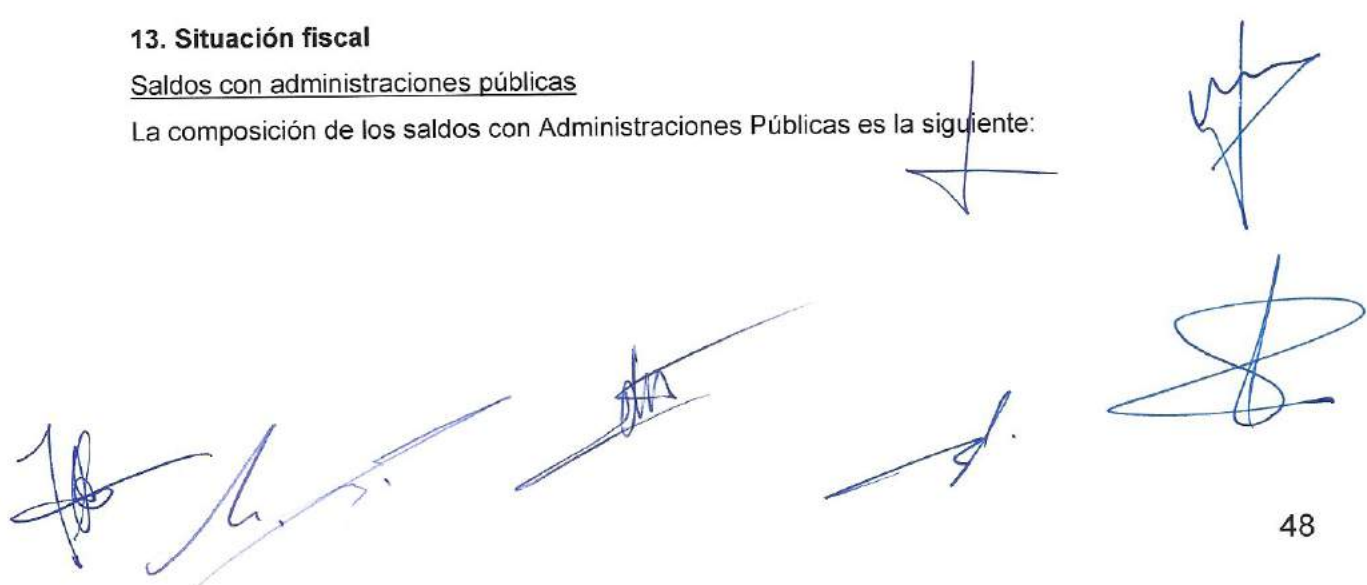
	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros	Total a 30.06.2019
Hasta 1 año	1.971.590,91	395.805,89	2.367.396,80
Entre 1 y 2 años	2.725.414,25	101.310,00	2.826.724,25
Entre 2 y 3 años	2.776.396,66	23.252,66	2.799.649,32
Entre 3 y 4 años	7.022.477,66	133.440,00	7.155.917,66
Entre 4 y 5 años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

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

13. Situación fiscal

Saldos con administraciones públicas

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





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

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

Situación fiscal:

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

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

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

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

Impuestos sobre beneficios

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



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

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

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

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

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

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

Activos y pasivos por impuesto diferido

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

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



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

Régimen Fiscal Especial previsto para la Fusiones

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

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

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

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

14. Ingresos y Gastos

Importe neto de la cifra de negocio

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

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

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

Cargas sociales

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

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

Servicios exteriores

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

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

En el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" se recogen principalmente el coste de la gestión de los activos inmobiliarios. El incremento significativo de los servicios profesionales independientes corresponde principalmente a los honorarios por la gestión de los activos inmobiliarios por el incremento de la cartera de inmuebles.

Ingresos y gastos financieros

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



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

15. Operaciones con partes vinculadas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Información relativa a los Administradores y personal de Alta Dirección

Durante los períodos 2019 y 2018 los Administradores de la Sociedad no tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo la Sociedad no tiene contratadas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores.

La Sociedad tiene contratada una póliza de responsabilidad civil para los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. La prima devengada en el período cerrado a 30 de junio de 2019 ha sido de 5.045,00 euros (5.357,50 euros en 2018).

Con efectos desde el año 2016 los Administradores tienen asignada una retribución por asistencia al Consejo de Administración por una cantidad de 200 euros por sesión. La Junta General Ordinaria celebrada el 6 de junio de 2018 acordó fijar la cuantía de la retribución de los consejeros en 500 euros por asistencia a cada consejo presencial, que se completaba hasta 1.000 euros por consejo en el caso de que el NAV haya experimentado un incremento positivo respecto del ejercicio inmediatamente anterior. La cuantía total devengada a 30 de junio de 2019 por este concepto ha ascendido a 9.500 euros (9.300 euros en 2018). No existe otro personal de alta dirección que no sean los miembros del Consejo de Administración.



Otra información referente a los Administradores

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

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

16. Otra información

Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

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

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

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

17. Información sobre medio ambiente

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

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

18. Hechos posteriores.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Por lo que respecta a la información a que hace referencia las letras a), b) y h) de dicho precepto, la Sociedad tiene reservas por importe de 352.796,59 euros en su balance a 30 de junio de 2019. Dichas reservas proceden íntegramente de resultados obtenidos bajo el régimen especial con tributación al 0% o de ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto con el siguiente detalle:

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

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

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

Ejercicio del que proceden los resultados	Euros	Fecha de acuerdo de distribución	Tipo impositivo aplicado a las rentas de los que proceden
2.014	18.918,06	24.03.2015	0%
2.015	70.000,00	27.10.2015	0%
2.015	152.494,15	02.02.2016	0%
2.015	227.008,92	22.04.2016	0%
2.016	118.051,83	29.07.2016	0%
2.016	118.051,86	26.10.2016	0%
2.016	118.945,44	07.02.2017	0%
2.016	177.313,01	01.06.2017	0%
2.017	57.600,73	25.07.2017	0%
2.017	781.608,32	25.10.2017	0%
2.017	174.907,06	06.02.2018	0%
2.017	122,88	06.06.2018	0%
2.018	29.679,70	06.02.2018	0%
2.018	285.933,45	26.04.2018	0%
2.018	285.905,80	25.07.2018	0%
2.018	285.812,55	23.10.2018	0%
2.018	285.896,35	20.02.2019	0%
2.018	497.469,83	12.04.2019	0%
2.019	509.958,54	24.07.2019	0%

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

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



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

ANEXO I

Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Viviendas y locales comerciales	C/ Ayaia, 101 (Madrid)	15.07.2014	6.753	3156611VK4735E001AM
Local comercial	C/ Segovia, 8 (Madrid)	29.09.2014	55.623	9841204VK3794B0003GH
Oficinas	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid)	25.03.2015	51.561	0566622VK4709F0002WG
Plaza garaje	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid) Plz. 40			
Plaza garaje	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid) Plz. 56			
Plaza garaje	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid) Plz. 57			
Plaza garaje	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid) Plz. 58			
Local comercial y sótanos	C/ Bravo Murillo, 174-176 y 178 (Madrid)	25.03.2015	10.512	0885336VK4708F0004PT
Locales comerciales	C/ Marqués de la Ensenada, 16 - Locales 6, 7 y 16B (Madrid)		51561	1453017VK4715C0006RW
			51563	1453017VK4715C0007TE
			8760	145317VK4715C0017SP
Viviendas y oficinas	C/ Sagasta, 24 (Madrid)	07.07.2015	1.214	0956201VK4705F0001DB
Local de oficinas	C/ Javier Ferrero, 9 (Madrid)	09.10.2015	3.899	3279303VK4737G00011Y
Viviendas	C/ Fernández de la Hoz, 52 (Madrid)	11.05.2016	59.562	1265419VK4716E0060BR
Locales comerciales	C/ Goya, 5 bajo Izq (Madrid)	15.10.1997	94.699	1754301VK4715D0069JP
Trastero	C/ Goya, 7 Trastero 5 (Madrid)	05.07.2000	94.503	1754301VK4715D0006KA
Oficina	C/ Goya, 7 Entpta (Madrid)	13.06.1995	94.701	1754301VK4715D0028BAR
Oficina	C/ Goya, 5 Entpta (Madrid)	07.04.1998	94.707	1754301VK4715D0029ST
Plaza garaje	Avda. Valladolid, 57/59 Pza 71 (Madrid)	23.09.1992	55.191	7960703VK3776B0085MI
Vivienda	Avda. Valladolid, 57/59 Bld III-1ºB Portal 6 (Madrid)	26.06.1992	55.163	7960703VK3776B0072DZ
Vivienda	Avda. Valladolid, 57/59 Bld III-1ºC Portal 6 (Madrid)	26.06.1992	55.165	7960703VK3776B0073FX
Plaza garaje	Avda. Valladolid, 57/59 Pza 82 (Madrid)	26.06.1992	55.191 [1]	7960703VK3776B0085MI
Trastero	C/ General Pardiñas, 67-69 - P 57, 59 y 60 (Madrid)	22.06.1987	94.969	2562903VK4726B0001JO
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 5 (Madrid)	14.02.1990	74.595	1866903VK4716H0013OX
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 1 (Madrid)	29.12.1993	74.887	1866903VK4716H0009IZ
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	1866903VK4716H0010YL
Oficina	C/ López de Hoyos, 10-1 Ofic 3 (Madrid)	29.01.1990	74.691	1866903VK4716H0011UB
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-2ST pz 11 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0094BP
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-3ST pz 13 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0077OX
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-2ST pz 17 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0100WG
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-2ST pz 18 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0101EH
Plaza garaje	C/ López de Hoyos, 10-3ST pz 19 (Madrid)	05.12.1989	74.671	1866903VK4716H0080OX
Inmueble de viviendas	Paseo Ermita del Santo 14 (Madrid)	06.04.2017	4.977	8638602VK3783H0001FQ

[1] De esta finca 55191 matriz de las tres plazas de garaje, Vitrúvio 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	74.713	1265419VK4716E0028ZT
Oficina	Piso 1 puerta 1	11.05.2016	59.562	1265419VK4716E0060BR
Oficina	Piso 1 puerta 2	11.05.2016	59.564	1265419VK4716E00612T
Oficina	Piso 2 puerta 1	11.05.2016	59.578	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	1265419VK4716E0065WU
Oficina	Piso 4 puerta 1	11.05.2016	59.604	1265419VK4716E0066EP
Oficina	Piso 4 puerta 2	11.05.2016	59.606	1265419VK4716E0067RA
Oficina	Piso 5 puerta 1	11.05.2016	59.618	1265419VK4716E0068TS
Oficina	Piso 5 puerta 2	11.05.2016	59.620	1265419VK4716E0069YD
Oficina	Piso 6 puerta 1	11.05.2016	59.632	1265419VK4716E0067RA
Oficina	Piso 6 puerta 2	11.05.2016	59.634	1265419VK4716E0071TS
Plaza garaje	Plaza 26	11.05.2016	62.287	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 27	11.05.2016	62.289	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 28	11.05.2016	62.291	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 29	11.05.2016	62.293	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 30	11.05.2016	62.295	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 31	11.05.2016	62.297	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 32	11.05.2016	62.299	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 33	11.05.2016	62.301	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 34	11.05.2016	62.303	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 35	11.05.2016	62.305	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 36	11.05.2016	62.307	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 37	11.05.2016	62.309	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 38	11.05.2016	62.311	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 39	11.05.2016	62.313	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 40	11.05.2016	62.315	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 41	11.05.2016	62.317	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 42	11.05.2016	62.319	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 43	11.05.2016	62.321	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 44	11.05.2016	62.323	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 45	11.05.2016	62.325	1265419VK4716E0001WO
Plaza garaje	Plaza 46	11.05.2016	62.327	1265419VK4716E0001WO
Oficina	Planta baja puerta 2 B	31.05.2018	74.713	1265419VK4716E0059XY

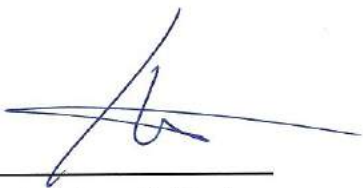
C/ Infanta Mercedes, 51 (Madrid)				
Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Oficina	Local piso 2 puerta 50	08.07.2016	16.943	0786507 VK4708F 0167 ZU
Oficina	Local piso 2 puerta 51	08.07.2016	16.944	0786507 VK4708F 0168 XI
Oficina	Local piso 2 puerta 52	08.07.2016	16.945	0786507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

Fusión CPI				
Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Locales comerciales	Zurbano 56 MADRID	01.12.2004	802	1364714 VK4718C 0002 EG
Locales comerciales	Lagasca 80 MADRID	08.07.2004	59.949	2057901 VK4725E 0001 YL
Edificio comercial	Parque Comercial Artea de Leioa (Ferriñ Auzoa, 33) VIZCAYA	20.04.2008	17.362	N0304014T
Locales comerciales	Gran Vía de Don Diego López de Haro 61 BILBAO	23.12.2006	52.391	N9505076B
Locales comerciales	Calle Estraunza 6 BILBAO	23.12.2006	25.434	U0190543M
Plaza garaje	Calle Estraunza 6 BILBAO	23.12.2006	52.391	U0180831S
Plaza garaje	Calle Estraunza 6 BILBAO	23.12.2006		N9505076B
Locales comerciales	Constitución 102-104 CASTELDEFELS	02.08.2006	35214 de Castellefells	4505503 DF1740F 0024 PQ
Locales comerciales	Rambla Josep Anselm Clavé 4 CORNELLÀ DELLOBREGAT	02.08.2006	27094 da Cornellà	2388702 DF2728G 0001 QR
Locales comerciales	Rambla Josep Anselm Clavé 4 CORNELLÀ DELLOBREGAT	02.08.2006	13572 da Cornellà	2388702 DF2728G 0002 WL
Locales comerciales	Mossen Jaume Soler 5 CORNELLÀ DE LLOBREGAT	02.08.2006	40095 de Cornellà	2794108 DF2729D 0001 FI
Locales comerciales	Rambla Celler 83-85 SANT CUGAT DEL VALLÈS	02.08.2006	30.559	4018826 DF2941G 0043 WH
Locales comerciales	Doctor Reig 44 VILADECANS	09.11.2006	31.495	7648119 DF1774H 0002 TF
Locales comerciales	Montecarlo 20-24 PINEDA DEL MAR	02.08.2006	22.033	2479304 DG7027N 0020 QW
Locales comerciales	Juan Carlos I 4 BADAJOZ	23.12.2006	59358 SEC 2	6154607 PD7065C 0100 PZ
Locales comerciales	Juan Carlos I 4 BADAJOZ	23.12.2006	59356 SEC 2	6154607 PD7065C 0095 YJ
Locales comerciales	Juan Carlos I 4 BADAJOZ	23.12.2006	59354 SEC 2	6154607 PD7065C 0090 QS
Locales comerciales	La Habana 41 ORENSE	23.12.2006	34.685	3787015 NG8838N 0024 PF
Locales comerciales	San Torcuato 12 ZAMORA	23.12.2006	48.642	1187014 TL7918N 0001 YZ
Locales comerciales	Gran Vía 43 SALAMANCA	23.12.2006	38.170	6285804 TL7368E 0134 KE
Locales comerciales	Plaza Mayor Principal 6 e Pt:00 Pt 2 PALENCIA	23.12.2006	31.020	3123808 UM7532S 0002 GD
Nave industrial	Torneros 64 Parcela 34(Pl. Los Angeles) GETAFE	29.04.2010	16.591	1123446 VK4612N 0001 XJ
Nave industrial	Calle Encofradores 4(Pl.Mohedano)Finca IN-1-8 S-10 Y UNQUERA DE HENARES	21.12.2007	8.556	5240408 VL8154S 0001 WZ
Nave industrial	MERCA MADRID VALLECAS	10.04.2007	12.477	3576601 VK4637F 0001 OG

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

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

Madrid, a 24 de octubre de 2019



D. Joaquín López-Chicheri



D. Pablo Uriarte



D. Jesús Martínez-Cabrera



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



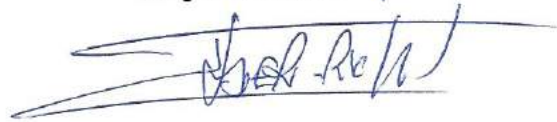
D. José Ignacio Iglesias
En representación de Entidad de
Previsión Social Voluntaria Araba
Eta Gasteiz Aurrezki Kutxa II



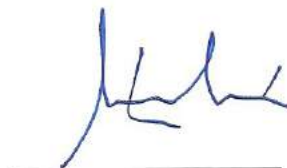
D. Sergio Olivares



D. Ignacio Uriarte



D. Juan Acero-Riesgo



D. Sergio Álvarez



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

ANEXO III Informe sobre el Proyecto Común de Fusión por absorción de Única Real Estate SOCIMI, S.A.

INFORME DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACION SOBRE EL PROYECTO
COMUN DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN

POR

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI S.A.

(Sociedad Absorbente)

DE

UNICA REAL ESTATE SOCIMI S.A.

(Sociedad Absorbida)

Elaborado por el Consejo de Administración de

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI S.A.

1. INTRODUCCION

El Consejo de Administración de Vitruvio Real Estate Socimi S.A (en adelante Vitruvio) formuló el Proyecto Común de Fusión en fecha 26 de junio de 2019 y por su parte el Consejo de Administración de Única Real Estate Socimi S.A. (en adelante Unica) hizo lo propio el día 27 de junio de 2019.

El proyecto fue redactado por los administradores de ambas sociedades de conformidad con lo previsto en el título II de la Ley 3/2009 de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles (en adelante LME), y quedó depositado en el Registro Mercantil de Madrid siendo publicado el anuncio correspondiente en el BORME de fecha 25 de julio de 2019 y publicado en la página web de Vitruvio en fecha 12 de septiembre de 2019.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33 de la LME, los administradores de la sociedad Vitruvio han elaborado y aprobado el presente informe sobre el proyecto común de fusión con Unica formulado por los órganos de administración de ambas sociedades.

2. JUSTIFICACION DE LA FUSIÓN

VITRUVIO es una sociedad fundada en el año 2014, cuyas acciones están admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil y acogida al régimen fiscal especial de SOCIMI's regulado en la Ley 11/2009 que actualmente gestiona una cartera de activos inmobiliarios de unos 109 millones de euros compuesto básicamente por residencial y oficinas localizados, casi exclusivamente, en Madrid.

UNICA, es una sociedad que igualmente posee sus acciones admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, acogida al régimen especial de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), regulado en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, que ostenta la titularidad de activos inmobiliarios por un valor bruto de 44,8 millones de euros todos dentro del segmento de locales comerciales.

Ambas sociedades comparten bastantes aspectos en su filosofía de negocio y en su política de inversión, y atesoran potenciales sinergias lo que propició que Vitruvio lanzara una Oferta de Adquisición de Acciones (en adelante la "Oferta"), sobre el 100% de las acciones de Única. Dicha Oferta ha sido aceptada por accionistas titulares del 89,33% de las acciones y a la fecha de formulación del proyecto había sido liquidada y finalizada, ostentando Vitruvio la titularidad de 1.052.410 acciones de Unica. Sin embargo, al no haber sido aceptada por el 100% de los accionistas, el mantenimiento del régimen fiscal especial de SOCIMI para Única implica la negociación de las acciones de Única en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) lo que, a su vez, conlleva unos elevados costes regulatorios y administrativos.

Por otra parte, ostentando Vitruvio el control de Única el mantenimiento de las dos sociedades con el mismo régimen no tiene ningún sentido desde la perspectiva administrativa y de negocio.

Por tanto, y como ya se preveía en la Oferta, la fusión de ambas sociedades se configura como la solución más idónea para eliminar los costes regulatorios e integrar el patrimonio en la absorbente, eliminando, además, otros costes de gestión y administrativos y en definitiva, obteniendo evidentes sinergias en la gestión inmobiliaria.

En definitiva, los administradores creen que la operación propuesta proporciona ventajas indiscutibles a los accionistas de ambas sociedades, pues contribuye al crecimiento y a la consolidación de un operador relevante en el mercado inmobiliario español.

3. ASPECTOS JURÍDICOS DEL PROYECTO DE FUSIÓN

El proyecto redactado y que se somete a las juntas está formulado en consideración a la regulación de los artículos 22 y siguientes de la Ley 3/2009 y las disposiciones concordantes del Reglamento del Registro Mercantil.

Estructura Jurídica de la Fusión

La estructura que se ha elegido para llevar a cabo la integración es la de fusión por absorción de Única (sociedad absorbida) por Vitruvio (sociedad absorbente). Supone la extinción de la sociedad Única y la transmisión en bloque de su patrimonio social a Vitruvio, que adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de aquella aumentando su capital en la cuantía procedente y atribuyendo a los socios de aquellas acciones representativas de la absorbente según la ecuación de canje determinada en el proyecto.

Esta fórmula permite conservar la personalidad jurídica de Vitruvio cuyas acciones están admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil. Vitruvio, ampliará capital emitiendo acciones que entregará a los socios de Única en canje de las que se amortizaran. Dicha ampliación solo cubrirá la fusión y por tanto no se podrá ejercer el derecho de suscripción preferente. Las acciones que se emitirán para atender el canje serán admitidas a negociación en dicho mercado y se pondrán a disposición de los accionistas en las cuentas de valores que, a tal efecto, designen.

Análisis de los aspectos jurídicos del Proyecto de Fusión

a. Identificación de las entidades

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 de la LME en el apartado 1º del proyecto se identifican las sociedades intervinientes en la fusión con todos los datos registrales.

b. Canje de acciones

Conforme a las exigencias de la mención 2ª del artículo 31 de la LME, el proyecto detalla la ecuación de canje de las acciones que ha sido determinado sobre la base del valor real de los patrimonios sociales y que es de 1,8871 acciones de Vitruvio, de 10 euros de valor nominal, por 1 acción de Única, de 10 euros de valor nominal.

Cualquier pequeña diferencia o error que resulte de estas valoraciones se considera sobradamente compensada con las ventajas de fusión y la revalorización que supondrá de muchos elementos patrimoniales de ambas sociedades y de sus expectativas.

Para dicho cálculo se ha tenido en cuenta, por parte de ambas sociedades el Valor Neto de los Activos (NAV, por sus siglas en Ingles *Net Assets Value*) determinado mediante la metodología del estándar RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors).

Los valores utilizados han sido los que resultaban de la oferta de adquisición de acciones

c. Método para atender el canje

Para atender el canje Vitruvio ampliará capital en 2.368.680 euros mediante la emisión de 236.868 acciones de 10 euros de valor nominal que llevarán aparejada una prima de emisión de 4,5 euros cada una, siendo la prima total de 1.065.906 euros. La diferencia entre el valor de emisión y el utilizado en el proyecto de fusión para el cálculo del tipo de canje, se justifica por la revalorización de los NAVs de ambas compañías. En cualquier caso, no afecta a la relación de canje.

El cálculo del número de acciones a emitir se ha realizado en atención al número de acciones de Única disponibles para canjear por acciones de Vitruvio, esto es de 125.520 acciones. En caso de que, como consecuencia de la operativa del proveedor de liquidez, se efectuaran operaciones de autocartera, y la cifra de acciones en circulación se alterara el número de acciones a emitir se ajustara en la proporción adecuada.

Los redondeos a la baja en la entrega de acciones nuevas de Vitruvio, a que haya lugar como consecuencia de la eliminación de decimales al aplicar el tipo de canje, se compensaran mediante la entrega de efectivo a los accionistas de Única.

d. Procedimiento de canje

Una vez aprobada la fusión por las juntas respectivas, se publicarán los anuncios correspondientes y cumplido el plazo de oposición, se elevarán a público los acuerdos y se

solicitará la inscripción en el registro mercantil. Producida esta, serán amortizadas las acciones de la absorbida y solicitada la inscripción del registro contable de las nuevas y su consignación en las cuentas de valores de los accionistas de la absorbida.

e. Prestaciones accesorias

El proyecto establece que la operación no tiene incidencia sobre las aportaciones de industria o prestaciones accesorias.

f. Ventajas atribuidas a los administradores o expertos independientes

El proyecto expresa que no se concederán ventajas de ningún tipo con motivo de la fusión a los administradores ni a los expertos independientes.

g. Fecha a partir de la cual las nuevas acciones tendrán derecho a participar en las ganancias sociales

La fecha a partir de la cual las nuevas acciones tendrán derecho a participar en las ganancias sociales será la fecha en la que las acciones se encuentren inscritas en el Registro Contable de Anotaciones en Cuenta de la Entidad IBERCLEAR.

h. Estatutos de la Entidad Absorbente.

El proyecto para dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado 8 del artículo 31 de la LME incorpora el texto íntegro de los estatutos sociales. En la fusión se modificará el artículo 5 para recoger la cifra tras la ampliación que se produce. La redacción prevista para dicho artículo es la siguiente:

Artículo 5.- CAPITAL SOCIAL.

El capital social de la Sociedad se fija en SETENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS EUROS (75.219.900€), representado por 7.521.990 acciones nominativas, numeradas correlativamente de la 1 a la 7.521.990, ambas incluidas, de DIEZ EUROS (10,00 €) de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

La totalidad de las acciones pertenecen a una única clase y serie y confieren a su titular los mismos derechos.

i. Impacto en el empleo

La fusión no supondrá ningún impacto en los trabajadores de las sociedades implicadas.

j. Impacto de la fusión sobre el Órgano de administración

La fusión no supondrá ningún impacto en el Consejo de Administración de la Absorbente

k. Impacto de la Fusión en los acreedores de las sociedades

Los acreedores no resultaran afectados por la fusión, dada la solvencia de todas las sociedades participantes, y la aptitud de los patrimonios para hacer frente a sus dudas.

No obstante, los acreedores de las sociedades participantes cuyo crédito hubiera nacido antes de la fecha de la publicación del proyecto de fusión tendrán el derecho de oponerse a la fusión, durante el plazo de un mes desde la última publicación de acuerdo en la junta general, mediante comunicación escrita dirigida al domicilio social.

A los que se opongan se les garantizara sus créditos de mutuo acuerdo y, a falta de este, por fianza solidaria a favor de la sociedad por una entidad de crédito debidamente habilitada para prestarla, por la cuantía del crédito de que fuera titular el acreedor, y hasta tanto no prescriba la acción para exigir su cumplimiento.

Nombramiento de experto independiente.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 34 de la LME y del 340 del Reglamento del Registro Mercantil, los administradores de las sociedades implicadas acordaron solicitar al Registro Mercantil la designación de un experto común para la elaboración del informe sobre la determinación de la ecuación de canje y la suficiencia económica de la aportación no dineraria del patrimonio de Unica. La designación de dicho experto recayó en la entidad Gesvalt Sociedad de Tasación S. A. sociedad inscrita en el Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España con el número 4455.

4. ASPECTOS ECONOMICOS DEL PROYECTO DE FUSION

Balances de Fusión

Tal y como se señala en el apartado 7.1.1 del proyecto de Fusión y a los efectos de lo dispuesto en el artículo 36 se consideran balances de fusión los balances cerrados por las compañías a 31 de diciembre de 2018 y por tanto dentro del plazo de seis meses hasta la fecha del proyecto.

En dichos balances que se someten a la aprobación de la junta con ocasión de la fusión, han sido formulados por los consejos de Administración de ambas sociedades y serán aprobados en las juntas de accionistas de las sociedades implicadas a celebrar

en fecha 14 de octubre de 2019, en primera convocatoria y 15 de octubre de 2019 en segunda convocatoria.

Los valores de las sociedades a los efectos de calcular la ecuación de canje han sido corregidos, para recoger el verdadero valor de los activos inmobiliarios y ajustados por los dividendos repartidos o a repartir hasta la culminación de la fusión.

Efectos contables de la Fusión.

La fecha a partir de la cual las operaciones de la sociedad adquirida se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad adquiriente será el 30 de junio de 2019 fecha desde la que Vitruvio detenta el control sobre Única.

Justificación económica de la ecuación de canje.

El tipo de canje en una fusión es el resultado de una negociación entre las dos entidades implicadas y refleja un acuerdo sobre la valoración económica de cada una de ellas y que debe establecerse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 de la LME sobre el valor real de los patrimonios respectivos.

El consejo de administración de cada entidad que participa tiene que evaluar por separado la razonabilidad para la sociedad y para los accionistas del tipo de canje a acordar recabando opiniones de expertos y asesores, y corresponde al experto designado por el registro mercantil, opinar entre otras cosas, sobre la razonabilidad del tipo de canje y los métodos utilizados para establecerlo.

Como es sabido, la valoración es un proceso complejo en el que se utilizan diversos métodos aceptados en la práctica del mercado.

En el caso que nos ocupa, la valoración de Vitruvio empleada en el cálculo de las ecuaciones de canje gozaba de las ventajas de la negociación de sus acciones y del cálculo del NAV realizado semestralmente en base a las valoraciones inmobiliarias efectuadas por expertos independientes. Adicionalmente, el precedente de la Oferta de Adquisición de acciones de Única permite partir del valor empleado en el canje efectuado en aquella operación validado por experto independiente y corregido en los dividendos que se prevén en el proyecto de fusión. Ello ha determinado un valor de referencia a los efectos del canje de 14,43 euros/acción.

En el caso de Única, siguiendo el mismo criterio, tras el reparto de dividendos acordado, fue valorada por los consejos de administración determinando como razonable, a los efectos del canje, de 27,36 euros/acción.

De ambos valores resulta la razón o tipo de canje de 1,8871 acciones nuevas de Vitruvio por cada acción de Única.

Este informe ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad en su sesión del 11 de septiembre de 2019.

ANEXO IV Informe de experto independiente en relación con el proyecto de fusión por absorción de Única Real Estate SOCIMI, S.A. por Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.



Informe de experto independiente en relación con el proyecto de fusión por absorción de Única Real Estate SOCIMI, S.A. por Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

Septiembre de 2019



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Calle Sagasta, 15

C.P. 28004 Madrid

CIF - A87028932

Madrid, 12 de septiembre de 2019

Con fecha 2 de agosto de 2019, hemos recibido del Ilmo. Registro Mercantil de Madrid, designación para la emisión de un informe de experto independiente, sobre el proyecto común de fusión, entre las sociedades “Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A” (sociedad absorbente, en adelante VITRUVIO) y “Única Real Estate SOCIMI, S.A.” (sociedad absorbida, en adelante UNICA), según consta en el expediente 576/19. Dicho informe comprenderá dos partes: En primer lugar, se determinará si existe justificación al tipo de canje de las acciones aplicado en la sociedad extinguida y, en segundo lugar, se establecerá si existe correspondencia del patrimonio aportado por la sociedad absorbida, con el aumento de capital de la sociedad absorbente.

De acuerdo con dicha solicitud y en virtud de lo establecido en el artículo 34, apartado 3 de la Ley 3/2009 de 3 de abril sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles, GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (**gesvalt**) ha procedido a la elaboración del presente informe, en los términos y a los efectos previstos en la Ley.

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO.....	3
2. OBJETO Y ALCANCE	5
2.1. Objeto	5
2.2. Oferta de adquisición de acciones de UNICA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.	5
2.2. Alcance - Información dispuesta	6
3. ENTIDADES PARTICIPANTES EN LA FUSIÓN	7
4. TEORÍA SOBRE VALORACIÓN DE EMPRESAS	12
4.1. Métodos de valoración.....	13
4.2. Metodología utilizada	14
5. DETERMINACIÓN DEL TIPO DE CANJE.....	15
5.1. Justificación del tipo de canje de las acciones de la sociedad que se extingue.	16
5.2. Análisis de la correspondencia del patrimonio aportado por la sociedad extinguida con el aumento de capital de la absorbente.....	18
5.3. Consideraciones a tener en cuenta	18
6. CONCLUSIÓN	21

Sección 1

Resumen ejecutivo

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Entidades participantes en la fusión
4. Teoría sobre valoración de empresas
5. Determinación del tipo de canje
6. Conclusión

1. RESUMEN EJECUTIVO

A continuación, se muestra el resultado del informe sobre el proyecto de fusión por absorción de ÚNICA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. por VITRUVIO SOCIMI REAL ESTATE, S.A.

Valoración de las entidades participantes en el proyecto de fusión:

Valoración de UNICA:

Valor por acción a efectos de canje = 27,61 € - 0,378 € = 27,23 €/acción
Esta cantidad, se ajusta con el valor neto patrimonial determinado de acuerdo con la metodología referida en epígrafes posteriores menos el pago del dividendo previsto. Si bien, hay que contemplar variaciones poco significativas, que atienden a las fechas de valoración contempladas, con los datos auditados y a la variación de acciones en circulación (diferencia inmaterial, correspondiente a variaciones de autocartera).

Valoración de VITRUVIO:

Valor por acción a efectos de canje = 14,5 - 0,07 = 14,43 €/ acción
Correspondiendo 10 € al valor nominal de la acción y 4,5 € a prima de emisión y 0,07 al dividendo previsto para repartir. 14,5 € es el precio al que se emitieron las acciones en la última ampliación de capital y coincide con el último valor de cotización.
Respecto al valor calculado apoyándose en el NAV, como en el caso de UNICA existen diferencias que entran dentro de un rango razonable y que

atienden a las diferencias entre los balances auditados y no auditados correspondientes a la fecha de la valoración.

De acuerdo con estas valoraciones y descontado el dividendo a pagar desde la fecha de la formulación del proyecto, se establece un precio por acción para UNICA de 27,23 € y para VITRUVIO de 14,43 €. Lo que supone una ecuación de canje de 1,8871 acciones de VITRUVIO por cada acción de UNICA. La cual se llevará a cabo en dicha proporción, redondeado por defecto, hasta el número entero más próximo de acciones de VITRUVIO y entregando la diferencia en efectivo.

De acuerdo con el alcance, la información utilizada y las distintas metodologías de valoración aplicadas en nuestro trabajo, el resultado de la valoración realizada y teniendo en cuenta los aspectos relevantes a considerar en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo, con el objetivo de cumplir exclusivamente con los requisitos establecidos en el artículo 34 de la Ley 3/2009 de 3 de abril sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles, consideramos que la metodología de valoración utilizada en la determinación del valor real de las Sociedades es adecuada a las circunstancias de la operación planteada y está justificado el tipo de canje propuesto en el Proyecto de Fusión.

Asimismo, el patrimonio aportado por la sociedad absorbida se corresponde por lo menos con el importe efectivo (nominal y Prima de emisión) del aumento de capital de la sociedad absorbente previsto en el Proyecto de Fusión y en el informe de los administradores, sobre el mismo, dentro de un rango razonable de valoración.

Sección 2

Objeto y alcance

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Entidades participantes en la fusión
4. Teoría sobre valoración de empresas
5. Determinación del tipo de canje
6. Conclusión

2. OBJETO Y ALCANCE

2.1. Objeto: análisis de la fusión por absorción

Antecedentes

Tras varias comunicaciones entre los órganos de administración de las sociedades implicadas, ambas compañías publicaron, con fecha 08 de noviembre de 2018, un hecho relevante por el que daban a conocer la voluntad de VITRUVIO de adquirir las acciones de UNICA, en los términos de la oferta, así como un precio indicativo y provisional, determinado en función de sus correspondientes valoraciones a dicha fecha. Con fecha 4 de junio de 2019 se publicó en un nuevo Hecho Relevante, el Documento Informativo sobre la oferta de adquisición de acciones de Única Real Estate SOCIMI, S.A. formulado por Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

A continuación, se resumen los términos de la propuesta.

Oferta de adquisición de acciones de UNICA REAL ESTATE SOCIMI, S.A., precedente al proyecto de fusión

- Alcance de la oferta: 100% de las acciones representativas del capital social de UNICA.
- Valoración de la aportación: 32.527.335 € correspondiente al valor razonable estimado de las acciones de UNICA.
- Forma de pago: Se formuló en modalidad mixta de compraventa y canje de valores. La contraprestación consistió en efectivo y canje de acciones de VITRUVIO, emitidas a tal fin. Cada accionista que acudiera debía aceptar el canje como forma de pago de un mínimo

del 25% de las acciones que enajenase y un máximo del 75% en efectivo.

- Precio por acción: La acción de Única se valoró por el importe, en euros por acción, resultado de dividir la valoración de la sociedad entre el número de acciones en circulación, en el momento de la formulación de la oferta, ascendió a 27,61 euros por acción.
- Precio de las acciones emitidas por VITRUVIO para atender el canje: Correspondió con el último NAV publicado por VITRUVIO, ascendiendo a 14,5 euros por acción, correspondiendo 10 euros al valor nominal y 4,5 a prima de emisión.
- Ecuación de canje: El canje calculado fue de 1,904137 acciones de VITRUVIO por cada acción de UNICA, redondeándose hasta el número entero más próximo de acciones de VITRUVIO y entregando la diferencia en efectivo.
- La oferta fue aceptada por 1.052.410 acciones que representaban el 89,33% de las acciones en circulación de UNICA. Se aceptó la opción de pago en efectivo de 769.372 acciones y 283.038 en canje
- Con fecha 16 de julio de 2019 se informó del cierre del proceso de liquidación de la adquisición de las acciones de UNICA, en relación con la Oferta de adquisición formulada por VITRUVIO.

El 30 de julio se presenta en el Registro Mercantil de Madrid, solicitud de designación de experto independiente para la elaboración de informe sobre el proyecto común de fusión, para la adquisición del resto de acciones de UNICA, en manos de minoritarios, en los términos que a continuación se describirán.

2.2. Alcance - Información dispuesta

En el transcurso del estudio hemos tenido acceso a la siguiente información, procedente de las fuentes indicadas y considerada fiable:

INFORMACIÓN APORTADA POR EL PETICIONARIO

- Comunicaciones de Hechos Relevantes por parte de VITRUVIO y UNICA, al mercado Alternativo Bursátil (MAB), relacionadas con el proyecto de fusión.
- Informe Anual 2018 - Única Real Estate Socimi
- Cuentas Anuales auditadas 2018 - Única Real Estate.
- Cuentas Anuales auditadas 2018- Vitruvio Real Estate SOCIMI
- Documento Informativo sobre la oferta de adquisición de acciones de UNICA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. que formula VITRUVIO SOCIMI REAL ESTATE
- VITRUVIO: Folleto informativo sobre ampliación de capital (marzo de 2019)
- Informe trimestral Proforma Vitruvio + Única
- Informe de experto independiente en relación con la ampliación de capital de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. por aportación no dineraria. 30/04/19
- Informe del Proyecto de Fusión por Absorción

OTRA INFORMACIÓN

- Bases de datos e informes recientes de valoración de GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.
- Informaciones públicas de entidades oficiales.
- Otra información publicada relativa a magnitudes financieras sectoriales (Bases de datos consultables).
- Bibliografía:
 - o Manuales de valoración de empresas editados por Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas (AECA).
 - o Bibliografía editada para CEVE ® (Instituto Español de Analistas Financieros)
 - o Red Book Ed 2017 (© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS))

A su vez, vemos necesario destacar que la labor del presente informe no es fiscalizar el origen de las partidas recogidas en la contabilidad aportada, las cuales son asumidas como dato para el presente trabajo. Por esta razón, las conclusiones adoptadas se encuentran íntimamente ligadas a la veracidad de la información aportada.

Sección 3

Entidades participantes en la fusión

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Entidades participantes en la fusión
4. Teoría sobre valoración de empresas
5. Determinación del tipo de canje
6. Conclusión

3. ENTIDADES PARTICIPANTES EN LA FUSIÓN

- **Nombre: “Única Real Estate Socimi, S.A.” A-83058651 (Sociedad afectada).**

La Sociedad se constituyó el 02 de agosto de 2001 bajo la denominación de TUCAS DE IXEA, S.L. Con fecha 05 de septiembre de 2007 se aprobó en Junta General Extraordinaria el acogimiento al régimen fiscal de SOCIMI y se modificó su denominación por la actual de “ÚNICA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.”

La sociedad se encuentra domiciliada en la Calle O´Donnell, 12 de Madrid ÚNICA es una compañía inmobiliaria patrimonialista cotizada en el MAB, segmento SOCIMI, enfocada en la adquisición y arrendamiento de locales comercial en planta calle en las principales arterias comerciales de Madrid centro y de los grandes municipios de la Comunidad de Madrid.

A cierre del 2018 el accionariado estaba compuesto por un total de 55 inversores sin existir grupos de control.

La compañía tiene un perfil de riesgo moderado y sus inversiones se focalizan en:

- La localización de los activos
- Tipología de inquilinos
- Diversidad de la cartera
- Bajo endeudamiento: Loan to Value 30%-40%

A 31/12/18 estos eran sus principales indicadores:

- 36 activos
- Valor bruto de los inmuebles: 44,8 € Millones
- Yield Bruto: 5,4%
- Tasa de ocupación 94%
- Dividendo por acción: 0,31€
- Superficie Bruta Alquilable: 8.655 m²

El día 27 de junio de 2018, comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil dentro del segmento SOCIMI. Siendo los principales datos:

- Cotización a 31/12/18 (€/acción): 25,60
- Variación de cotización con respecto a la salida al MAB: 1,6%
- Capitalización bursátil a cierre de 2018: 30.455.398€
- Volumen negociado: 216 títulos
- Número de transacciones: 2

A continuación, se muestra el balance a fecha 31/12/18:

UNICA SOCIMI (€)	dic-17	dic-18
Inversiones inmobiliarias	30.657.644	39.161.788
Inmovilizado material	3.701	10.504
Inversiones financieras LP	348.970	482.739
Activo No Corriente	31.010.315	39.655.031
Deudores Comerciales y otros a cobrar	52.525	171.320
Efectivo e inversiones Financieras CP	2.083.818	2.246.368
Activo Corriente	2.136.343	2.417.688
Total Activo	33.146.658	42.072.719

Balance típico de sociedad patrimonial, que tiene materializada su inversión en activos inmobiliarios. En el ejercicio 2018 se ha producido un crecimiento correspondiente a las adquisiciones (9 locales comerciales).

UNICA SOCIMI (€)	dic-17	dic-18
Capital	10.030.400	11.896.640
Reservas	11.881.975	14.615.000
Patrimonio Neto	21.912.375	26.511.640
Deudas entidades crédito LP	10.081.751	14.144.240
Provisiones LP	12.000	36.000
Otros pasivos financieros LP	503.028	624.378
Pasivo No Corriente	10.596.779	14.804.618
Deudas entidades crédito CP	356.684	597.508
Otros pasivos financieros CP	146.600	0
Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar	129.746	158.953
Periodificaciones a corto plazo	4.474	0
Pasivo Corriente	637.504	756.461
Total del Pasivo	33.146.658	42.072.719

Las nuevas adquisiciones han sido financiadas, con la ampliación de capital realizadas con fecha 20/03/18 por importe de 4.712.256 € y con endeudamiento bancario a largo plazo.

El auditor emite opinión sobre que las cuentas anuales expresan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio.

Según se recoge en la comunicación del Hecho Relevante de 25 de febrero de 2019 la Sociedad informa que con fecha 31 de diciembre de 2018, Savills Consultores Inmobiliarios llevó a cabo una valoración bajo estándares RICS

de la cartera inmobiliaria de UNICA, cuyo valor de mercado ascendió a 44.800.000 €

Respecto a la cartera de activos, se adjunta el detalle de estos:

	Inmueble	Ubicación	Fecha Adq.
1	Guzmán el Bueno, 28	Meléndez Valdés 38 Loc. 1 y 2	29/09/2014
2	Orense, 22	Orense 22 Bajo 3, Madrid	17/12/2014
3	Nuñez de Balboa, 64	Nuñez de Balboa 64 Bajo Izda, Madrid	25/03/2015
4	Concha Espina, 69	Concha Espina 69, Local 1, Madrid	27/04/2015
5	Olimpica s/n	Av. Olímpica esq. Av. De la Ermita Alcobendas, Ma	27/04/2015
6	Monte Igueldo, 16	Monte Igueldo, 16 Madrid	25/05/2015
7	Cuchilleros, 7	Toledo 10, Madrid	10/07/2015
8	Hortaleza, 78	Hortaleza 78, Local 1A Madrid	24/09/2015
9	Reina Mercedes, 13	Reina Mercedes 13 Local 3 Madrid	22/10/2015
10	Fernández de los Ríos, 63	Fernández de los ríos 63 Local Dcha. Madrid	25/11/2015
11	Dos de Mayo, 26 L1	Dos de Mayo 26. Esc 3 Bajo puerta 16 Móstoles Ma	01/03/2016
12	Gaztambide, 36	Fernández de los Ríos, 79, Madrid	04/03/2016
13	Albufera, 25	Avenida de la Albufera 25 bajo . Madrid	29/04/2016
14	Bravo Murillo, 129	Bravo murillo, 129 Local 1 Madrid	13/07/2016
15	Sánchez Barcaiztegui, 12	Granada, 53 Planta baja puerta 1,2 y 3 Madrid	28/10/2016
16	Mayor, 41	Soria 5 planta baja local A Alcorcón, Madrid	11/11/2016
17	León, 25	León 25 Madrid	10/01/2017
18	Avda. Felipe II, 16	Avda. Felipe II 16 y 17 bis Madrid	27/01/2017
19	Alcalde Luis Marichalar, 3	Corregidor Diego de Valderrabano 25 C y 25 D Mad	09/03/2017
20	Puerto de Balbarán, 45	Calle Puerto de Balbarán, 45 Planta baja Madrid	24/03/2017
21	Pintor Rosales, 20	Paseo Pintor Rosales 20 Planta Baja Madrid	30/06/2017
22	Bravo Murillo, 170	Calle Juan de Olías 1 Planta Baja	18/07/2017
23	Marcelo Usera, 85	Calle Marcelo Usera 85 Planta Baja y sotano Madrid	22/09/2017
24	Alcalá, 223	Calle Alcalá 2223 y Ruiz Perello 14 Madrid	24/10/2017
25	Monte Igueldo, 12	Calle María Bosch 24 y Calle Monte Igueldo 12	16/11/2017
26	Concepción Jerónima, 29	Calle Concepción Jerónima, 29 Planta Baja Madrid	30/11/2017
27	Dos de Mayo, 26 L2	Calle Dos de Mayo 26 Esc 3 bajo Móstoles Madrid	19/12/2017
28	Federico Mompou, 6	María Tubau 19 Bajo Puerta 10 - Madrid	15/03/2018
29	Corregidor Diego Valderrábano, 25	Corregido Diego Valderrábano 25 Local 3 Madrid	05/04/2018
30	Goya, 143	Goya, 143 local 2 Madrid	09/07/2018
31	Dos de Mayo, 23-A	Av. Dos de Mayo 23 Planta Baja Móstoles Madrid	26/07/2018
32	Dos de Mayo, 23-B	Av. Dos de Mayo 23 Planta Baja Móstoles Madrid	26/07/2018
33	Goya, 30	Goya 30 Puerta Derecha Madrid	26/07/2018
34	Alcalá, 310	Alcalá 310 Planta 1ª Baja y Puerta A Madrid	26/07/2018
35	Augusto Figueroa, 31	Augusto Figueroa 31 Planta Baja Madrid	26/07/2018
36	Alcalá, 183	Alcalá 183 Planta Baja Madrid	27/07/2018

- **Nombre: “Vitruvio Real Estate Socimi, S.A.” A-87028932 (Sociedad oferente).**

La sociedad se constituyó el 3 de junio de 2014, bajo la denominación 7 Vitruvio Proyectos e Inversiones, S.A. Con fecha 10 de julio de 2014 se aprobó su acogimiento al régimen fiscal de SOCIMI.

El 30 de julio de 2015 se aprobó el cambio a la denominación “Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A”.

Su domicilio social se encuentra en la calle Sagasta,15 piso 6 de Madrid (28004), aunque su domicilio comercial se localiza en la calle Antonio Maura, 7 bajo izquierda de Madrid.

En el último trimestre de 2015, la sociedad adquirió el 100% de las acciones de la compañía Brumana, S.A, realizando fusión por absorción.

Con fecha 12 de febrero de 2017 se elevó a público la fusión con la sociedad Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A.

Vitruvio Socimi es un vehículo cotizado de inversión inmobiliaria a largo plazo, centrado en la compra y alquiler de inmuebles urbanos en localizaciones céntricas con alta demanda de ocupación.

Su base de accionistas está diversificada y sin grupos de control. Cuenta con más de 350 accionistas, lo que la convierten en una de las sociedades con mayor número de accionistas dentro de las SOCIMIS negociadas en el MAB.

El enfoque de gestión es patrimonialista, estando su cartera de activos diversificada por usos (residencial, locales, oficinas y naves) y por inquilinos, limitando así la exposición a cada uno de ellos. Utilizando la rehabilitación como palanca para la puesta en valor de estos activos.

El nivel de deuda máximo estatutario es del 33% pudiendo alcanzar el 40% excepcionalmente, debiendo regresar al 33% en un plazo máximo de 12 meses.

La compañía tiene un perfil de riesgo moderado y sus inversiones se focalizan en:

- Enfoque micro
- Transformación y reposicionamiento de activos
- Horizonte temporal de largo plazo
- Bajo endeudamiento. Max. 33%
- Localización principal: Madrid capital, preferiblemente dentro M-30
- Mix de localización prime y secundarias con elevado tráfico comercial o residencial.

A 31/12/18 estos eran sus principales indicadores:

- 35 activos
- Valor bruto de los inmuebles: 110,6 € Millones + Derecho de Superficie 3,6 € Millones.
- Evolución NAV/Acción, revalorización 48%.
- Rentabilidad de alquileres 3,8% en residencial, 6,3% en comercial, 5,0% en oficinas y 9,5% en naves

- Tasa de ocupación 95%
- Dividendo previsto: 1,7 € millones.

El día 08 de julio de 2016, comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil dentro del segmento SOCIMI. Siendo los principales datos:

- Cotización a 31/12/18 (€/acción): 14,30
- Variación de cotización con respecto a la salida al MAB: 13%
- Capitalización bursátil a cierre de 2018: 82.077 (miles €)
- Volumen negociado: 463 miles de acciones

A continuación, se muestra el balance a fecha 31/12/18:

VITRUVIO SOCIMI (€)	dic-17	dic-18
Inmovilizado intangible	4.035.258	3.701.938
Inversiones inmobiliarias	94.449.748	94.973.318
Inversiones financieras LP	750.505	6.726.255
Activo No Corriente	99.235.511	105.401.510
Deudores Comerciales y otros a cobrar	373.736	792.330
Inversiones financieras CP	2.968	835.637
Periodificaciones	29.900	21.024
Efectivo e inversiones Financieras CP	1.277.718	4.604.821
Activo Corriente	1.684.322	6.253.812
Total Activo	100.919.832	111.655.323

La principal partida como corresponde a este tipo de sociedades se corresponde con inversiones inmobiliarias. La misma no ha sufrido variaciones significativas.

Se adquirió el local comercial en la calle Fernández de la Hoz, 52 y se realizaron las desinversiones de los locales comerciales situados en Plaza de San Bernardo (Las Palmas), vivienda situada en Ibiza (Baleares) y vivienda en Avenida de Valladolid, 57 (Madrid)

El cambio más relevante se corresponde con la incorporación de un activo financiero, asociado a un derecho de superficie, que genera un tipo de interés efectivo resultado de actualizar las rentas futuras a cobrar del IVIMA.

VITRUVIO SOCIMI (€)	dic-17	dic-18
Capital	49.066.840	57.396.840
Reservas	9.845.110	13.877.019
Operaciones cobertura	-282.305	-377.816
Subvenciones	0	1.092.567
Patrimonio Neto	58.629.645	71.988.610
Deudas LP	38.949.295	35.930.313
Pasivo por impuesto diferido	2.142.152	1.911.127
Pasivo No Corriente	41.091.447	37.841.441
Deudas CP	407.108	1.036.747
Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar	777.708	719.675
Periodificaciones a corto plazo	13.925	68.850
Pasivo Corriente	1.198.741	1.825.272
Total del Pasivo	100.919.832	111.655.323

En enero de 2018 se llevó a cabo una ampliación de capital por 11,6 millones de euros, inicialmente prevista para la adquisición de un edificio con licencia de actividad hotelera. Finalmente, no se llevó a cabo la adquisición por problemas detectados en la Due Diligence legal.

La subvención se corresponde con el 40% del préstamo a pagar, ligado a un Derecho de Superficie adquirido.

El auditor emite una opinión sobre que las cuentas anuales expresan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio.

Adjuntamos relación de su cartera de activos, a la que hay que añadir concesión administrativa de inmueble sito en Mercamadrid con un valor bruto de 3.020.612,52 € y un derecho de superficie y la propiedad superficiaria, contabilizado por 3.140.610,71 € a largo plazo y 726.640,85 € a corto plazo.

Según publicación del Hecho Relevante de 02 de abril de 2019, VITRUVIO solicitó al experto independiente Savills Aguirre Newman, S.A. una valoración de la cartera de activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, bajo la metodología “RICS Valuation Standards”. La valoración de activos inmobiliarios de VITRUVIO a 31 de diciembre de 2018 ascendió a un total de 110.640.000 euros.

Inmueble	Ubicación	Uso	Sup. M ²	Valoración €	€/m ²
Sagasta 24	Madrid	Residencial	4.731	20.100.000	4.249
Ayala 101	Madrid	Residencial	2.983	10.700.000	3.587
Pº Ermita del Santo 14	Madrid	Residencial	3.956	8.200.000	2.073
Fernández de la Hoz 52	Madrid	Oficinas	2.552	11.397.000	4.466
Diego López de Haro 61	Pais Vasco	Comercial	608	6.340.000	10.428
Goya 5-7	Madrid	Oficinas	1.064	5.079.000	4.773
Encofradores 4 PI Mohedano Yunquera	Yunquera	Industrial	13.587	5.171.000	381
Mediana comercial Artea	Pais Vasco	Comercial	2.757	4.870.000	1.766
Torneros 74	Madrid	Industrial	6.656	4.782.000	718
Javier Ferrero 9	Madrid	Oficinas	1.788	3.343.000	1.870
Goya 5	Madrid	Comercial	467	3.100.000	6.640
Mercamadrid	Madrid	Industrial	5.358	2.740.000	511
General Alvarez de Castro 26	Madrid	Oficinas	1.099	2.831.000	2.576
Infanta Mercedes 31	Madrid	Oficinas	1.008	2.593.000	2.572
Juan Carlos I 4	Badajoz	Comercial	907	2.080.000	2.293
Bravo Murillo 174	Madrid	Comercial	534	1.950.000	3.650
Avenida de la Habana 41	Orense	Comercial	480	1.710.000	3.563
Goya 7	Madrid	Oficinas	297	1.408.000	4.741
Marqués de la Ensenada 16	Madrid	Comercial	410	1.350.000	3.297
Gran Vía 43	Salamanca	Comercial	350	1.160.000	3.314
Av de Valladolid 57	Madrid	Residencial	168	641.000	3.815
Rambla Celler 83-85	Barcelona	Comercial	465	1.100.000	2.366
López de Hoyos 10	Madrid	Oficinas	292	1.068.000	3.658
Segovia 8	Madrid	Comercial	430	1.100.000	2.555
Lagasca 80	Madrid	Comercial	114	880.000	7.719
Avda. Constitución 102-104	Barcelona	Comercial	351	780.000	2.222
Mossen Jaume Soler 5	Barcelona	Comercial	917	720.000	785
Montecarlo 20-24	Barcelona	Comercial	300	640.000	2.133
San Torcuato 12	Zamora	Comercial	269	650.000	2.416
Rambla Anselm J.A Calvé 4	Barcelona	Comercial	302	620.000	2.053
Zurbano 56	Madrid	Comercial	165	600.000	3.636
Mayor principal 21	Palencia	Comercial	117	460.000	3.932
Calle Dr. Reig 44	Barcelona	Comercial	210	450.000	2.143
Trasteros	Madrid	Oficinas	10	27.000	2.700

4. TEORÍA SOBRE VALORACIÓN DE EMPRESAS

Según la NIIF 13 de Medición de valor razonable las principales técnicas de valoración de todo activo parten de tres enfoques generales, coste, mercado e ingresos (apéndices B5 a B30), la cuales están en sintonía con las Normas Internacionales de Valoración emitidas por el IVSC (International Valuation Standards Committee). De dicha normativa, y aplicada a la valoración de empresas, es consecuente aplicar una serie de metodologías adaptables que se describen a continuación.

4.1. Métodos de valoración

Existen en la práctica varios métodos de valoración de explotaciones y negocios, destacando como generalmente utilizados los siguientes:

- Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow)
- Análisis de múltiplos de compañías similares
- Análisis de múltiplos de transacciones similares
- Valor neto patrimonial ajustado por plusvalías latentes

A continuación, se describe brevemente cada uno de estos métodos.

DESCUENTO DE FLUJOS DE CAJA (Enfoque Ingresos)

Se trata sin duda del método más utilizado para la valoración de empresas por su rigor y capacidad analítica.

Desde este enfoque, el valor de la empresa se corresponde con la actualización de los flujos de caja netos de los que la explotación puede

disponer para retribuir a los capitales propios y ajenos, una vez pagados los impuestos y efectuadas las inversiones de capital que se requieren para el mantenimiento de la explotación. Sus principales ventajas son posibilitar el examen de los factores que crean valor para la explotación y reconocer de forma explícita el valor temporal del flujo de fondos que genera el negocio.

ANÁLISIS DE MÚLTIPLOS DE NEGOCIOS SIMILARES (Enfoque Mercado)

Esta técnica de valoración resulta atractiva por su aparente sencillez y facilidad de aplicación. Parte del supuesto de que los mercados de valores son, de alguna forma, eficientes y recogen en sus precios de mercado toda la información disponible sobre los negocios.

Por lo tanto, la mayor parte del trabajo de valoración ya ha sido efectuada por el mercado y el único problema es seleccionar un grupo de compañías comparables a la que se pretende valorar y que, además, coticen en bolsa.

ANÁLISIS DE MÚLTIPLOS DE TRANSACCIONES SIMILARES (Enfoque Mercado)

El análisis de los precios a los que se hayan cerrado operaciones de compraventa de negocios pertenecientes a la misma industria o sector puede proporcionar información sobre el rango de valores en el cual se establecerá la valoración del negocio.

VALOR NETO PATRIMONIAL AJUSTADO POR PLUSVALÍAS LATENTES (Enfoque Mercado y Coste)

Se considera el valor que un comprador estaría dispuesto a pagar por todos los activos que el Grupo posee a valor de mercado, o que el comprador

obtendría vendiendo los activos de la empresa también a valor de mercado.

Este valor de mercado de los activos, junto con los ajustes contables realizables ante el patrimonio real de la empresa, nos daría el valor económico del Grupo. Dicho método se utiliza frecuentemente en sociedades con importantes activos fijos (carteras de valores o bienes inmobiliarios) de las que la previsión de flujos futuros se hace bastante menos previsible y ajustable en tiempo.

4.2. Metodología utilizada

La sociedad objeto de análisis, es en sí misma una sociedad patrimonial. En este sentido, resulta como procedimiento más adecuado la aplicación del neto patrimonial ajustado por el valor de mercado de las inversiones que se posee, en su mayoría identificable a través de una valoración independiente.

Así, podemos determinar el valor de la empresa como el valor del conjunto de activos pertenecientes menos las deudas ajenas contraídas para su consecución. Más concretamente, su cálculo viene dado por diferencia entre el Activo Total Real (ATr) de la empresa y el pasivo exigible o recursos ajenos (RA), existentes en el momento de la valoración, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, es decir:

$$VNC = AT_r - RA$$

Dicho valor coincide con el patrimonio neto ajustado (PN') y, por tanto, puede ser calculado directamente por suma de los distintos componentes que constituyen los fondos propios según balance, ajustados por ingresos diferidos, acciones propias de activo, dividendos aprobados y desembolsos pendientes sobre acciones, así como detrayendo todo tipo de activos ficticios.

Sección 5

Proceso de valoración

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Entidades participantes en la fusión
4. Teoría sobre valoración de empresas
5. Determinación del tipo de canje
6. Conclusión

5. DETERMINACIÓN DEL TIPO DE CANJE

5.1. Justificación del tipo de canje de las acciones de la sociedad que se extingue.

Previo a la formulación del proyecto de fusión objeto de análisis, se presentó oferta de adquisición de acciones, cuyos términos se resumieron en el epígrafe 2.2 del presente informe, entre las sociedades VITRUVIO (absorbente) y UNICA (absorbida). El proceso de adquisición quedó cerrado y con posterioridad al mismo, se presenta el proyecto común de fusión, para la absorción de las acciones en manos de minoritarios.

En relación con el mismo y para la emisión del presente informe, se ha procedido a:

- Revisión y análisis de la información detallada en el epígrafe 2.2
- Revisión y análisis de los informes de opinión de expertos independientes
- Revisión de la metodología de valoración utilizadas para la determinación del tipo de canje de la operación de fusión prevista y de sus respectivos parámetros con la documentación soporte existente.
- Análisis del patrimonio aportado por UNICA como contraprestación a la ampliación de capital a efectuar por VITRUVIO.
- Reuniones con la Dirección de VITRUVIO, con el propósito de recabar la información necesaria para la ejecución del trabajo.

METODOLOGÍA SEGUIDA PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL TIPO DE CANJE

La ecuación de canje es un modelo de cálculo, del valor de las acciones de la empresa que será absorbida. Y se emplea para la determinación del valor, que recibirán los accionistas de la empresa absorbente.

La valoración de las acciones de ambas sociedades determina la relación de canje empleada.

La sociedad UNICA (absorbida) y la sociedad VITRUVIO (absorbente), han sido valoradas, siguiendo la metodología del valor patrimonial neto ajustado (NAV), descrita en el epígrafe 4.1 del presente informe.

Dichos valores han sido ajustados por las diferencias de deuda financiera neta, estimadas a su fecha. Asimismo, se han descontado los dividendos por acción que dichas sociedades, tienen previsto repartir.

ADECUACIÓN DE LA METODOLOGÍA SEGUIDA Y CONCLUSIÓN SOBRE LOS VALORES RESULTANTES

El valor patrimonial neto ajustado, es la metodología más idónea para la determinación del valor de mercado de sociedades inmobiliarias patrimonialistas. El consenso en la aplicación de este método se debe a que el mismo se encuentra soportado en los datos sobre el patrimonio inmobiliario, principal activo de este tipo de sociedades.

Su claridad, utilización y soporte en los fundamentales, lo han convertido en el principal indicador del valor, de empresas inmobiliarias. En consecuencia, se considera la metodología utilizada para la determinación de los valores como apropiada.

Resultados de las valoraciones y ecuación de canje:

Valoración de UNICA:

Valor por acción a efectos de canje = 27,61 € - 0,378 € = 27,23 €

Esta cantidad, se ajusta con el valor neto patrimonial determinado de acuerdo con la metodología referida en el epígrafe anterior menos el pago del dividendo previsto. Si bien, hay que contemplar variaciones poco significativas, que atienden a las fechas de valoración contempladas, con los datos auditados y a la variación de acciones en circulación (diferencia inmaterial, correspondiente a variaciones de autocartera).

Valoración de VITRUVIO:

Valor por acción a efectos de canje = 14,5 - 0,07 = 14,43 €

Correspondiendo 10 € al valor nominal de la acción y 4,5 € a prima de emisión y 0,07 al dividendo previsto para repartir. 14,5 € es el precio al que se emitieron las acciones en la última ampliación de capital y coincide con el último valor de cotización.

Respecto al valor calculado del NAV, como en el caso de UNICA existen diferencias que entran dentro de un rango razonable y que atienden a las diferencias entre los balances auditados y no auditados correspondientes a la fecha de la valoración.

De acuerdo con estas valoraciones y descontado el dividendo a pagar desde la fecha de la formulación del proyecto se establece un precio por acción para UNICA de 27,23 € y para VITRUVIO de 14,43 €. Lo que supone una ecuación de canje de 1,8871 acciones de VITRUVIO por cada acción de UNICA.

Si bien pueden existir diferencias inateriales (en función de autocartera, decimales, etc.) se considera el tipo de canje, dentro de los parámetros razonables.

CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES DE LA VALORACIÓN

Los títulos de ambas sociedades se encuentran incorporados a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil y, en consecuencia, existe una valoración continua basada en la oferta y demanda, al tiempo que ofrece la liquidez necesaria para que los accionistas de la sociedad absorbida puedan optar entre permanecer en la nueva compañía fusionada o vender sus acciones en el mercado.

Por el hecho de tener incorporadas sus acciones a negociación en el MAB, ambas empresas están sometidas a los requerimientos de transparencia y publicidad que exige la normativa del mercado. Al propio tiempo, el precio se forma por la libre concurrencia de la oferta y la demanda, con sujeción a las instrucciones operativas del Mercado incorporando las expectativas de crecimiento, beneficios y otras variables del entorno.

En este sentido, no han concurrido dificultades en el proceso. No obstante, ha de señalarse que toda valoración lleva implícitos elementos de juicio subjetivos y por este motivo, en el contexto de mercado pueden existir

precios diferentes debido a elementos y apreciaciones subjetivas de terceras partes.

En lo que respecta a la metodología de valoración, la misma se sustenta en valoración a mercado de su cartera de activos. La misma está basada en hipótesis que recogen la mejor estimación y juicio, basada en las circunstancias presentes y expectativas contempladas en el plan de negocio. Dada la incertidumbre inherente a cualquier proyección, algunas de estas hipótesis podrían no materializarse o verse sometidas a acontecimientos imprevistos. Atendiendo a estas circunstancias, las previsiones realizadas podrían no ajustarse a la realidad futura y en consecuencia a los valores obtenidos.

5.2. Análisis de la correspondencia del patrimonio aportado por la sociedad extinguida con el aumento de capital de la absorbente

Atendiendo al proyecto de fusión, VITRUVIO deberá ampliar capital en la medida suficiente para cubrir la aportación patrimonial de UNICA, correspondiente con las acciones canjeables no amortizadas, atendiendo a la ecuación de canje calculada conforme con los criterios analizados en el epígrafe anterior.

VITRUVIO debe emitir acciones correspondientes con el patrimonio representado por las acciones en poder de minoritarios de 125.520 acciones (esta cifra puede sufrir pequeñas oscilaciones, en función de la evolución de la autocartera y variaciones de valor, comentadas en el epígrafe anterior).

Atendiendo al informe del Consejo de Administración sobre el Proyecto de Común de Fusión por Absorción se contempla una ampliación de capital

por importe de 3.434.418,48 correspondiente a 14,5 €/acción (10 € de valor nominal y 4,5€ de prima de emisión), aportando como contrapartida el patrimonio correspondiente a las 125.520 acciones de UNICA.

Dicha aportación entendemos, que se corresponde, en términos razonables con el aumento de capital previsto.

5.3. Consideraciones a tener en cuenta

Valorado el negocio por el valor patrimonial neto ajustado (NAV), resaltar las siguientes advertencias:

- Nuestra conclusión debe interpretarse en el contexto alcance y procedimientos empleados en nuestro trabajo, sin que de la misma pueda derivarse ninguna responsabilidad adicional a la relacionada con la razonabilidad de los procedimientos de valoración analizados y de los resultados obtenidos.
- Nuestro trabajo es de naturaleza independiente y externa, por tanto, el resultado de este se encuentra libre de vinculaciones con las opiniones de agentes ligados a la sociedad u otros y por tanto no supone ninguna recomendación en relación con la posición que deberían tomar en relación con la operación de fusión prevista u otras transacciones de acciones de las sociedades.
- Nuestro trabajo no tiene por objeto analizar la conveniencia de las estrategias de negocio actuales o pasadas de las sociedades ni las razones de la operación en relación con otras estrategias de negocio o transacciones por las que hubieran podido optar las sociedades, ni

- analizar la decisión de negocio de las Sociedades para proceder con la mencionada operación de fusión.
- El resultado del presente trabajo está vinculado a la veracidad de la información aportada. En este sentido, la información proveniente por parte del peticionario se considera como íntimamente vinculada a los resultados obtenidos, hecho que condiciona el resultado a su concordancia con la realidad contable de la sociedad valorada.
 - No se han realizado tareas de comprobación de las cifras recogidas en el balance con documentación soporte, tales como escrituras, certificados de depósito o comprobación de asientos, ya que no se comprende en el alcance del trabajo solicitado tal ejercicio de comprobación.
 - Existen variaciones no significativas en los valores de referencia, que atienden a los balances utilizados a fecha de la oferta y los auditados de final de año.
 - Desde el 31 de diciembre hasta la publicación de la oferta, existe una diferencia pequeña en la autocartera correspondiente a acciones negociadas contra el proveedor de liquidez y adquiridas pasando a autocartera dentro de los rangos establecidos.
 - No se ha realizado tareas de comprobación de las valoraciones de mercado, de las carteras inmobiliarias, realizados por expertos independientes. Se asume que los mismos cumplen con los estándares internacionales de valoración RICS y en este sentido se entienden que las mismas reflejan fielmente el valor de mercado de las carteras de activo.
- La opinión adoptada por GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. en el presente documento aprecia favorablemente tanto el procedimiento empleado para la valoración como el resultado obtenido, pero limita el alcance de este a la realización de la valoración efectiva bajo otras finalidades, situación y apreciaciones específicas.

Sección 6 Resultado de la valoración

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Teoría sobre valoración de empresas
5. Proceso de valoración
6. Conclusión

6. CONCLUSIÓN

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (**gesvalt**), inscrita con el nº 4.455 en el registro de entidades especializadas en tasación del Banco de España en fecha 27 de mayo de 1994, por nombramiento de Don Alfonso Ventoso Escribano, Registrador Mercantil de Madrid IV, ha realizado el presente informe de experto independiente en relación con el Proyecto Común de Fusión y sobre el patrimonio aportado por la sociedad que se extingue.

De acuerdo con dicha solicitud y en virtud de lo establecido en el artículo 34, apartado 3 de la Ley 3/2009 de 3 de abril sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles, consideramos que:

- La metodología de valoración utilizada en la determinación del valor de mercado de las Sociedades es adecuada en el contexto y circunstancias de la operación planteada, estando justificado el tipo de canje previsto en el Proyecto de Fusión.
- El patrimonio aportado por la sociedad absorbida se corresponde por lo menos con el importe efectivo (nominal y Prima de emisión) del aumento de capital de la sociedad absorbente previsto en el Proyecto de Fusión y en el informe de los administradores, sobre el mismo, dentro de un rango razonable de variación.

En virtud del nombramiento de expertos independientes, así como los términos y condiciones de nuestra propuesta de servicios profesionales, ratificamos esta opinión, firmando la presente.

Condicionantes y advertencias:

- Las conclusiones están condicionadas a los aspectos recogidos en el apartado 5.4. del presente informe, los cuales han sido tenidos en cuenta para todo el desarrollo de la valoración.
- La información aportada ha sido obtenida de la CNMV, MAB y páginas web de las sociedades involucradas, asumiendo la veracidad de tal información y considerándose válida para la elaboración de las conclusiones.
- GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. no asume obligación alguna por la titularidad o responsabilidad derivada de las propiedades valoradas, ni tampoco existen intereses específicos sobre las mismas. La compensación económica percibida por la realización de este informe no está sujeta a las conclusiones de valor alcanzadas.

Madrid, a 12 de septiembre de 2019



Adrián Correro Sánchez
Consultor Advisory Services



Roberto Guiñales Agustín
Director Valoraciones Financieras
Advisory Services



Manuel Mendoza Rivas
Director Corporate
Advisory Services

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

Este informe consta de 21 páginas, y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión. Fecha límite de validez: 12 de marzo de 2020. El presente informe de tasación figura en los archivos sociales con el n. °: 2019-028845-98



ANEXO V Proyecto Común de Fusión por absorción de Única Real Estate SOCIMI, S.A.

PROYECTO COMÚN DE FUSION

que formulan las sociedades

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
(como sociedad absorbente)

&

UNICA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
(como sociedad absorbida)

Reg. MERCANTIL MADRID (2) T. 34.454 F. 82
VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI SA
Asiento: 1/2956/430 Folio: 62 F.P.: 04/07/2019
Prot.: /P/27/06/2019
Fecha: 12/07/2019 Hora: 12:43
N. Entrada: 1/2019 07/ 106.148,0
Pres: MARTA MADRID LÓPEZ - 666972816

En Madrid a 27 de junio de 2019

002 Reg. MERCANTIL MADRID (2) T. 34.454 F. 82
VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI SA
Asiento: 1/2956/430 Folio: 62 F.P.: 04/07/2019
Prot.: /P/27/06/2019
Fecha: 04/07/2019 Hora: 13:00
N. Entrada: 1/2019 07/ 100.892,0
Pres: MARTA MADRID LÓPEZ - 666972816

1. INTRODUCCION

A los efectos de lo previsto en los artículos 30, 31 y concordantes de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles (en adelante, "LME"), los abajo firmantes, en su condición de miembros del Consejo de Administración de Vitruvio Real Estate Socimi S.A. ("Vitruvio") y de Única Real-Estate Socimi S.A. ("Única"), respectivamente, proceden a redactar y suscribir este proyecto común de fusión (en lo sucesivo, el "Proyecto de Fusión"), que estará sujeto a la aprobación por la Junta General de Accionistas de ambas entidades, con arreglo a lo establecido en el artículo 40 de la LME.

2. JUSTIFICACION DE LA FUSIÓN

La justificación de la fusión es la siguiente:

1. Vitruvio es una sociedad cuyas acciones están admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, acogida al régimen especial de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), regulado en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, que ostenta la titularidad de activos inmobiliarios por un valor bruto de 109 millones de euros con la siguiente distribución por segmentos:

Residencial: 36 %

Oficinas: 25 %

Locales Comerciales: 28%

Industrial: 11%

Dichos activos se encuentran fundamentalmente en Madrid. La cartera de activos responde a un carácter híbrido, con una buena parte del portfolio destinado a desarrollar una política de inversión patrimonialista y, el resto, con un enfoque de transformación, rehabilitando los inmuebles para optimizar las rentas y su venta en mejores condiciones. El perfil de riesgo de la compañía es bajo, llevando a cabo sus adquisiciones en buenas localizaciones y con reducidos niveles de endeudamiento. Vitruvio tiene un límite autoimpuesto de apalancamiento del 33% sobre el valor de mercado de sus activos.

2. Única, por su parte, es una sociedad que igualmente posee sus acciones admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, acogida al régimen especial de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), regulado en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, que ostenta la titularidad de activos inmobiliarios por un valor bruto de 44,8 millones de euros todos dentro del segmento de locales comerciales.

El presente folio es el 1 de un total de 19 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 530 del Libro Indicador.

3. Ambas sociedades comparten bastantes aspectos en su filosofía de negocio y en su política de inversión, y atesoran potenciales sinergias lo que propició que Vitruvio lanzara una Oferta de Adquisición de Acciones sobre las acciones de Única. Dicha oferta ha sido aceptada por accionistas titulares del 89,33% de las acciones. A pesar del alto grado de aceptación, el hecho de no haber sido aceptada por el 100% de los accionistas obliga al mantenimiento de la negociación de las acciones de Única en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) para poder disfrutar del régimen fiscal especial. Ello implica unos elevados costes regulatorios y administrativos.
4. Por otra parte, ostentando Vitruvio casi un 90% de las acciones de Única el mantenimiento de las dos sociedades con el mismo régimen no tiene ningún sentido desde la perspectiva administrativa y de negocio; obteniéndose con la fusión una reducción en los costes y una racionalización de las actividades de gestión y dirección de ambas.

Por estas razones la fusión de ambas sociedades se presenta como un resultado natural al proceso iniciado para la consolidación de ambos patrimonios, aprovechar las economías de escala y mejorar la eficiencia en la gestión.

3. IDENTIFICACION DE LAS SOCIEDADES INTERVINIENTES EN LA FUSIÓN

3.1 Vitruvio Real-Estate Socimi S.A. (sociedad absorbente)

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI S.A. domiciliada en Madrid, calle Sagasta número 15 6º izquierda, constituida mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Rodrigo Tena Arregui el día 3 de junio de 2014, con el número 974 de protocolo; en fecha 13 de agosto de 2015 mediante escritura autorizada por el Notario Don Francisco Javier Piera Rodríguez, se elevó a público el traslado de domicilio, con número de protocolo 3.084, inscribiéndose por ello en Registro Mercantil de Madrid en el tomo 32.575, folio 219, sección 8, hoja M-582499; con CIF A87028932.

El capital social de Vitruvio asciende a 72.285.122 euros dividido en 7.285.122 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente suscritas y desembolsadas, con idénticos derechos y conformando, por tanto, una única clase y serie, y admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil. El sistema de anotaciones en cuenta está a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. ("IBERCLEAR").

Tiene el siguiente objeto:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIS.

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

e) La realización de actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento."

3.2 Única Real-Estate Socimi S.A

UNICA REAL-ESTATE SOCIMI S.A. domiciliada en Madrid, calle O'Donnell, 12, 8º se constituyó con fecha 2 de agosto de 2001 bajo la denominación TUCAS DE IXEA S.L. El 16 de mayo de 2013 se eleva a público el cambio de denominación social, pasando a denominarse UNICA REAL-ESTATE S.L. Con fecha 13 de septiembre de 2017 se produce un nuevo cambio de denominación, pasando a denominarse UNICA REAL-ESTATE SOCIMI S.A., tal y como se denomina en la actualidad. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 16.836, Folio 105 y siguientes, Hoja M-287.747. Su CIF es A-83058651.

El capital social de Única asciende a 11.896.640 euros dividido en 1.189.664 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente suscritas y desembolsadas, con idénticos derechos y conformando, por tanto, una única clase y serie, y admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil. El sistema de anotaciones en cuenta está a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. ("IBERCLEAR").

Tiene el siguiente objeto: *La sociedad tiene por objeto:*

El presente folio es el 2 de un total de 19 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento de este libro Indicado

- a) *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*
- b) *La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- c) *La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.*
- d) *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva (o la norma que la sustituya en el futuro).*

2.2. Junto con las actividades económicas derivadas del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas en cuyo conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

2.3. Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que precisen por Ley de requisitos no cumplidos por la Sociedad ni por los Estatutos. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social, algún título profesional o autorización administrativa, o inscripción en un Registro o Registros Públicos, dicha actividad deberá realizarse por persona que ostente dicha titulación profesional, y en todo caso no podrá iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos."

4. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

La estructura jurídica elegida para llevar a cabo la integración de los activos de Única en Vitruvio es la fusión, en los términos previstos en los artículos 22 y siguientes de la LME.

La fusión se llevará a cabo mediante la absorción de Única (sociedad absorbida) por Vitruvio (sociedad absorbente), con extinción, por disolución sin liquidación de la primera y transmisión en bloque de todo su patrimonio a la segunda, que adquirirá, por sucesión universal la totalidad de los derechos y obligaciones de Única.

Como consecuencia de la Fusión, los accionistas de Única recibirán acciones de Vitruvio, en los términos y de acuerdo con los procedimientos descritos en el Apartado 5 posterior.

Se hace constar que Vitruvio a la fecha de celebración de las juntas que resuelvan sobre la fusión será titular de 1.052.410 acciones de Única, representativas del 89,33% de su capital social. Única asimismo tiene 11.734 acciones propias. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 26 de LME, no se canjearán las acciones de Única de las que Vitruvio sea titular ni aquellas mantenidas en la autocarera de Única, las cuales serán amortizadas.

5. TIPO DE CANJE DE LA FUSIÓN

5.1. Tipo de Canje

Vitruvio con el resultado de la Oferta a la que se hace referencia en apartados anteriores, establece que el tipo de canje de las acciones de Vitruvio y las acciones de Única será de 1,8871 acciones de Vitruvio, de 10 euros de valor nominal, por 1 acción de Única, de 10 euros de valor nominal. Los picos o redondeos se satisfarán en dinero de acuerdo con el procedimiento que más adelante se detalla.

De acuerdo con lo anterior, los socios de Única, con amortización de las acciones de esta sociedad tendrán derecho a recibir acciones de Vitruvio, de 10 euros de valor nominal cada una de ellas y en su caso una compensación en efectivo para compensar el redondeo.

En cumplimiento del artículo 33 de la LME, el Consejo de Administración de ambas entidades elaborarán, cada uno de ellos, un informe explicando y justificando detalladamente el Proyecto de Fusión en sus aspectos jurídicos y económicos, con especial referencia al tipo de canje de las acciones (incluyendo las metodologías usadas para determinarlo) y las especiales dificultades de valoración, así como a las implicaciones de la Fusión para los accionistas de las sociedades que se fusionan, sus acreedores y sus trabajadores.

El tipo de canje propuesto será sometido a la verificación del experto independiente que designe el Registro Mercantil de Madrid conforme a lo previsto en el artículo 34 de la LME, tal y como se describe en el Apartado 6 posterior.

5.2 Bases de cálculo del tipo de canje

El tipo de canje ha sido calculado usando metodologías generalmente aceptadas que serán de objeto de mayor explicación y desarrollo en los informes que conforme al artículo 33 de la LME emitirán los órganos de administración de Vitruvio y Única.

5.3 Métodos para atender al canje

Vitruvio atenderá al canje de las acciones de Única, de acuerdo con el tipo de canje previsto en el apartado 5.1 anterior, con acciones de nueva emisión.

El presente folio es el 3 de un total de 19 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 330 del Libro Indicador.

El Consejo de Administración de Vitruvio propondrá a la Junta General de Accionistas que resuelva sobre la Fusión, como parte de los acuerdos de Fusión, la aprobación de un aumento de capital por un importe nominal suficiente para atender al canje de acuerdo con el tipo de canje establecido en el Apartado 5.1. Las acciones emitidas y puestas en circulación como consecuencia de dicho aumento de capital estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, tendrán un valor nominal de 10 euros cada una, y pertenecerán a la misma clase y serie que las actualmente en circulación, no existiendo derecho de suscripción preferente alguno, de conformidad con el artículo 304.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

La diferencia entre el valor neto contable del patrimonio recibido por Vitruvio en la Fusión y el valor nominal de las nuevas acciones corresponderá a prima de emisión. Tanto el valor nominal de las nuevas acciones como su prima de emisión se desembolsarán íntegramente como consecuencia de la transmisión en bloque, en el momento de la consumación de la Fusión, de los activos y pasivos de Única a Vitruvio, que adquirirá todos los derechos y obligaciones de dicha compañía por sucesión universal.

Vitruvio solicitará la admisión al Mercado Alternativo Bursátil de las nuevas acciones para atender el canje.

Dado que las acciones de Vitruvio y Única se encuentran representadas mediante anotaciones en cuenta, el canje de las acciones de Única por las de Vitruvio se formalizará a través de las correspondientes entidades depositarias, de conformidad con lo dispuesto en el real decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre registro, compensación y liquidación de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, sobre el régimen jurídico de los depositarios centrales de valores y de las entidades de contrapartida central y en el artículo 117 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio (en adelante LSC)

Como consecuencia de la fusión, las acciones de Única quedarán extinguidas.

5.4 Procedimiento de Canje

El canje de las acciones de Única por acciones de Vitruvio y, en consecuencia, la entrega a los accionistas de Única de acciones de Vitruvio a las que tienen derecho, se llevará a cabo de conformidad con los procedimientos establecidos en la legislación aplicable y, en particular, en el Real Decreto 878/2015 de 2 de octubre.

Vitruvio soportará los costes derivados del canje. La anterior entrega se llevará a cabo inmediatamente después de que hayan tenido lugar todos y cada uno de los siguientes hechos:

- (i) La aprobación de la Fusión por las Juntas de Accionistas de ambas entidades;
- (ii) El otorgamiento ante notario de la Escritura de Fusión y del consecuente aumento de capital social de Vitruvio; y

- (iii) La inscripción de la Escritura de Fusión en el Registro Mercantil de Madrid.

El número de acciones de Vitruvio resultantes de aplicar a la ecuación de canje a las acciones de Única se redondeará a la baja al número entero más próximo. Vitruvio a través de la entidad Agente entregará a dichos accionistas el importe en efectivo resultante de multiplicar los decimales por el precio de emisión de la acción de Vitruvio, que se fijará en el informe que los administradores de Vitruvio formulen. La entrega de acciones de Vitruvio a los accionistas de Única se realizará mediante el registro de las mismas en las cuentas de valores designadas por los accionistas de Única.

Vitruvio solicitará la admisión a negociación de las nuevas acciones de Vitruvio que se emitan para atender al canje.

5.5 Dividendos

En lo que respecta a la distribución de dividendos por Vitruvio o por Única desde la fecha de este Proyecto de Fusión hasta la Fecha de elevación a público de los acuerdos de Fusión, Vitruvio y Única han acordado que:

- a) El Consejo de Administración de Vitruvio acordará la distribución de un máximo de un dividendo bruto a cuenta de 0.07 euros por acción.
- b) El Consejo de Administración de Única ha acordado la distribución de un dividendo con cargo a los resultados de 2018 por importe de 445.948 euros que serán pagaderos el 26 de julio de 2019.

A excepción de los Dividendos Ordinarios (a cuenta y/o complementario) referido en este apartado anterior (ya sea por la cantidad descrita u otra inferior que decida el órgano correspondiente), Vitruvio y Única no harán ni acordarán distribuciones de dividendos, reservas, prima o cualquier forma equivalente de distribución de fondos propios, ya sea ordinaria o extraordinaria, a sus accionistas entre la fecha de este Proyecto de Fusión y la Fecha de elevación a público de los acuerdos de Fusión.

6. NOMBRAMIENTO DE EXPERTO INDEPENDIENTE

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.1 de la LME, el Consejo de Administración de ambas entidades solicitarán conjuntamente al Registro Mercantil de Madrid la designación de un experto independiente para la elaboración de un único informe sobre este Proyecto de Fusión y sobre el patrimonio que Única aportará a Vitruvio como consecuencia de la Fusión.

7. OTRAS MENCIONES EXIGIDAS POR LA LEGISLACION ESPAÑOLA

7.1 Balances de fusión, cuentas anuales y valoración de los activos y pasivos de la sociedad adquirida a efectos contables

7.1.1 *Balances de Fusión*

El presente folio es el 4 de un total de 19 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 530 del Libro Indicador

A los efectos previstos en el artículo 36.1 de la LME, se considerará como balance de fusión de Vitruvio el cerrado a 31 de diciembre de 2018, que habrá de ser aprobado por la Junta de Accionistas que resuelva sobre la Fusión como parte de los acuerdos de la misma. Dicho balance ha sido verificado por el auditor de cuentas de Vitruvio.

El balance de fusión de Única será el cerrado a 31 de diciembre de 2018, el cual forma parte de sus cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado a dicha fecha y han sido aprobadas por la Junta General de Accionistas de Única con anterioridad a la fusión y ha sido verificado por el auditor de cuentas de Única y se someterá también a la aprobación de los accionistas de Única en la Junta General de Accionistas que resuelva sobre la Fusión, como parte de los acuerdos de Fusión.

Sin perjuicio de lo anterior, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39.3 de la LME, el Consejo de Administración de ambas entidades, informará en las respectivas Juntas Generales de Accionistas que resuelvan sobre la Fusión, respectivamente, de las modificaciones importantes del activo o pasivo acaecidas desde la fecha de este Proyecto de Fusión hasta la fecha en que las Juntas Generales de Accionistas de ambas sociedades resuelvan sobre la Fusión.

7.1.2 Cuentas Anuales

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 31. 10ª de la LME, se hace constar que para establecer las condiciones en las que se realiza la Fusión se han tomado en consideración las cuentas anuales de las Sociedades Fusionadas correspondientes al ejercicio cerrado de 2018.

Las cuentas anuales de las Sociedades Fusionadas a 31 de diciembre de 2018, los balances de fusión, así como el resto de documentos a los que se refiere el artículo 39 de la LME, se pondrán a disposición de los accionistas de ambas entidades y, en su caso, a los obligacionistas titulares de derechos especiales y los representantes de los trabajadores, (a) en la página web corporativa de Vitruvio con la posibilidad de ser descargados e imprimidos (b) en la página web corporativa de Única con la posibilidad de ser descargados e impresos, en ambos casos con la antelación suficiente a efectos de cumplir con el plazo mínimo fijado en el artículo 39.1 de la LME.

7.1.3 Valoración de los activos y pasivos de la sociedad adquirida a efectos contables

Como consecuencia de la Fusión, Única se disolverá sin liquidación, siendo sus activos y pasivos transmitidos en bloque y por sucesión universal a Vitruvio.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 31. 9ª de la LME, los activos y pasivos de la sociedad adquirida se registrarán en la contabilidad de la sociedad adquirente por el valor de mercado o de realización en la fecha de efectos contables de la Fusión, tal y como se establece en el Apartado 7.3 posterior.

7.2 Fecha a partir de la cual los accionistas de Única Real-Estate Socimi S.A. tendrán derecho a participar de las ganancias sociales de Vitruvio Real Estate Socimi S.A.

Las acciones que sean emitidas por Vitruvio a favor de los accionistas de Única para atender al canje, en los términos previstos en el Apartado 5.4 anterior, darán derecho desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública de los acuerdos de la Fusión a participar en las ganancias sociales de Vitruvio en los términos y condiciones que el resto de las acciones de Vitruvio en circulación a dicha fecha.

7.3 Fecha de efectos contables de la Fusión

La fecha a partir de la cual las operaciones de la sociedad adquirida se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad adquiriente será el 30 de junio de 2019 fecha desde la que Vitruvio detenta el control sobre Única.

7.4 Aportaciones de industria, prestaciones accesorias, derechos especiales y títulos distintos de los representativos del capital

A los efectos de lo dispuesto en los artículos 31.3 y 31.4 de la LME, se hace constar que no existen en Vitruvio ni en Única aportaciones de industria, prestaciones accesorias, acciones especiales o privilegiadas, compensaciones a accionistas ni personas que tengan atribuidos derechos especiales distintos de la mera titularidad de las acciones, por lo que no procede el otorgamiento de ningún derecho especial ni el ofrecimiento de ningún tipo de opciones.

Las acciones de Vitruvio que se emitan a los accionistas de Única como consecuencia de la Fusión no otorgarán a su titular derecho especial alguno.

7.5 Ventajas atribuidas a los expertos independientes y a los administradores

En relación con el artículo 31. 5ª de la LME, se hace constar que no se atribuirá ninguna clase de ventaja al experto independiente ni a los administradores de ninguna de las sociedades que intervienen en la Fusión, incluyendo aquellos cuyo nombramiento será propuesto a la Junta General de Accionistas de Vitruvio que resuelva sobre la Fusión

7.6 Consecuencias de la Fusión sobre el empleo.

No aplica.

8. GOBIERNO CORPORATIVO DE VITRUVIO TRAS LA CONSUMACION DE LA OPERACIÓN

8.1 Consejo de Administración

No se prevén cambios en el número de consejeros de la sociedad absorbente como consecuencia de la Fusión

8.2 Modificación de los Estatutos Sociales de Vitruvio y otras normas de Gobierno Corporativo

Como consecuencia de la Fusión no se producirá modificación alguna de los Estatutos Sociales de Vitruvio, a excepción del cambio en el capital social de Vitruvio (artículo 5) como consecuencia de la ampliación de capital para atender al canje tal y como se establece en el Apartado 5.3 anterior. A los efectos de lo establecido en el artículo 31. 8ª de la LME, se adjunta como Anexo I los Estatutos Sociales de Vitruvio conforme quedarán redactados tras la Efectividad de la Fusión de acuerdo con lo establecido en este Proyecto de Fusión.

Los Estatutos Sociales en la nueva redacción que haya de resultar vigente desde la Fecha de elevación a público de los acuerdos de Fusión, estarán disponibles a los accionistas de Vitruvio en la página web corporativa de Vitruvio, con posibilidad de ser descargados e impresos, y para los accionistas de Única, igualmente, en la página web corporativa, con posibilidad de ser descargados e impresos, en ambos casos con anterioridad a la publicación de la convocatoria de la Junta General de Accionistas que resuelva sobre la Fusión.

9. REGIMEN FISCAL

La Fusión se acogerá al régimen fiscal especial establecido en el capítulo VII del título VII de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades

En la medida en que se decida que la Fusión se acoja al régimen de neutralidad fiscal arriba indicado, la Fusión y la opción por la aplicación del régimen de neutralidad fiscal se comunicará a las autoridades tributarias en los términos reglamentariamente establecidos.

10. OBLIGACIONES DE LAS PARTES ANTES DEL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE FUSIÓN

No hay ninguna obligación ni condicionante que deba de cumplirse o verificarse antes de someter el acuerdo a las juntas de las respectivas sociedades.

11. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE PUBLICIDAD E INFORMACIÓN

En cumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo 32 de la LME, este Proyecto de Fusión será insertado en la página web corporativa de Vitruvio y de Única. La inserción del Proyecto de Fusión en la página web corporativa se publicará asimismo en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, con expresión de la página web corporativa de Vitruvio (www.vitruviosicimi.com) y en la página web de Única (www.unicareal-estate.com) , así como de la fecha de su inserción.

La inserción del Proyecto de Fusión en la página web corporativa de Vitruvio y de Única y la publicación de estos hechos en el Boletín Oficial del Registro Mercantil se hará con un mes de antelación, al menos, a la fecha prevista para la celebración de la Junta General de

Accionistas de ambas que deban resolver sobre la Fusión. La inserción en la página web se mantendrá, como mínimo, el tiempo requerido por el artículo 32 de la LME.

A su vez, se hace constar que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 33 de la LME, el Consejo de Administración de Vitruvio y Única elaborarán, cada uno de ellos, un informe explicando y justificando detalladamente el Proyecto de Fusión en sus aspectos jurídicos y económicos, con especial referencia al tipo de canje de las acciones, a las especiales dificultades de valoración que pudieran existir, así como a las implicaciones de la Fusión para los accionistas de las sociedades que se fusionan, sus acreedores y sus trabajadores.

Estos informes, así como los demás documentos mencionados en el artículo 39 de la LME, serán insertados en la página web corporativa de Vitruvio y Única con la antelación suficiente para cumplir con el plazo mínimo previsto en el Artículo 39.1 de la LME.

Finalmente, el Proyecto de Fusión será sometido a la aprobación de ambas Juntas de Accionistas dentro de los seis meses siguientes a la fecha de este Proyecto de Fusión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30.3 de la LME.


El presente folio es el 6 de un total de 19 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 930 del Libro Indicador.

De conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la LME, los administradores de ambas sociedades, cuyos nombres se hacen constar a continuación, suscriben y refrendan este Proyecto de Fusión en dos ejemplares, idénticos en su contenido y presentación, que han sido aprobados por los Consejos de Administración de las dos entidades en el día de hoy.

CONSEJO DE ADMINISTRACION DE VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.


TODOS


D. Joaquín López-Chicheri Morales ✓


D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez ✓


D. Juan Acero-Riesgo Terol ✓



D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras ✓


D. Sergio Olivares Requena ✓


D. Ignacio Uriarte Pérez-Moreiras ✓


D. Sergio Álvarez Sanz ✓


TORREALBA Y BEZARES SL
D. José Antonio Torrealba Elías ✓


Jopa Family Office SL
D. Pablo de la Iglesia ✓


EPSV Araba Eta Gasteiz Aurrezki Kutxa II
D. José Ignacio Iglesias ✓

CONSEJO DE ADMINISTRACION DE
UNICA REAL-ESTATE SOCIMI, S.A.



D. Joaquín Lopez-Chicheri Morales



D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras



D. Andrés Femia

El presente folio es el 7 de un total de 19 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 530 del Libro Indicador.

No consta la firma de D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez por encontrarse ausente en el día de la celebración del Consejo de Administración que aprobó la formulación del Proyecto de Fusión.

El presente documento es copia de un original que se encuentra en el expediente de la causa de fusión de las sociedades de capital que se detallan a continuación, y que se encuentra en el expediente de la causa de fusión de las sociedades de capital que se detallan a continuación, y que se encuentra en el expediente de la causa de fusión de las sociedades de capital que se detallan a continuación.

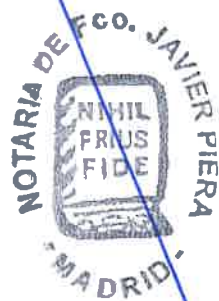


El presente folio es el 8 de un total de 14 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 530 del Libro Indicador.

Anexo 1

Estatutos Sociales de VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

El presente documento es una copia fiel del original que se encuentra en el archivo digitalizado de la página web de la empresa VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y no debe ser considerado como un documento legalmente vinculante.



El presente folio es el 9 de un total de 19 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 530 del Libro Indicador.

ESTATUTOS SOCIALES

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

TITULO I - DENOMINACIÓN, OBJETO, DURACIÓN Y DOMICILIO.

Artículo 1.- DENOMINACIÓN.

La sociedad se denomina "VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A." y se rige por los presentes Estatutos y en lo que no esté determinado en los mismos, por la vigente Ley de Sociedades de Capital, así como por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante Ley de SOCIMIS) y demás disposiciones que le sean aplicables.

Artículo 2.- OBJETO SOCIAL.

La Sociedad tiene por objeto:

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

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

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

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

Artículo 3.- DURACIÓN Y COMIENZO DE OPERACIONES.

La Sociedad tendrá una duración indefinida.

Las operaciones sociales darán comienzo en la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución.

Artículo 4.- DOMICILIO Y PÁGINA WEB CORPORATIVA.

La Sociedad tiene su domicilio en Madrid, calle Sagasta número 15, 6º izquierda.

El Órgano de Administración podrá crear, suprimir y trasladar establecimiento, Sucursales, Agencias o Delegaciones en cualquier punto del territorio español o del extranjero y variar la sede social dentro del mismo término municipal de su domicilio, sin necesidad de acuerdo de la Junta General de Accionistas.

La sociedad dispondrá de una página web corporativa en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital y que estará inscrita en el Registro Mercantil. En dicha página web corporativa se publicarán los documentos e información preceptiva en atención a la Ley, los presentes Estatutos Sociales y cualesquiera otras normas internas, así como toda aquella información que se considere oportuno poner a disposición de los accionistas e inversores a través de este medio.

La modificación, el traslado o la supresión de la página web corporativa de la Sociedad será competencia del Consejo de Administración.

TITULO II- CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES

Artículo 5.- CAPITAL SOCIAL.

El presente folio es el 10 de un total de 19 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 530 del Libro Indicador.

El capital social de la Sociedad se fija en SETENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTE EUROS (72.851.220 €), representado por 7.285.122 acciones nominativas, de DIEZ EUROS (10,00 €) de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Artículo 6.- REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES Y POSICIÓN DE SOCIO.

6.1. Las acciones estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de la inscripción en el correspondiente registro contable.

La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista, incluida en su caso la transmisión, se obtiene mediante la inscripción en el registro contable que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de la llevanza del correspondiente registro contable. Si la Sociedad realiza alguna prestación en favor del presuntamente legitimado, queda liberada, aunque aquél no sea el titular real de la acción, siempre que la realizara de buena fe y sin culpa grave.

6.2. La acción confiere a su titular legítimo la condición de accionista e implica para éste el pleno y total acatamiento de lo dispuesto en los presentes Estatutos Sociales y en los acuerdos válidamente adoptados por los órganos rectores de la Sociedad, al tiempo que le faculta para el ejercicio de los derechos inherentes a su condición, conforme a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, en estos Estatutos y demás normativa aplicable.

6.3. Sin perjuicio de lo anterior y de conformidad con lo previsto en los artículos 118.3 y 497 de la Ley de Sociedades de Capital, en base al registro contable referido y para garantizar y facilitar al accionista el ejercicio de sus derechos de conformidad con lo previsto en los presentes Estatutos, la Sociedad, siempre que ello sea técnicamente y legalmente posible, podrá llevar un registro de accionistas en la forma técnicamente más adecuada, incluso informáticamente, anotándose en el mismo respecto de cada accionista las acciones de que sea o bien titular directo e indirecto o bien que el ejercicio de voto de dichas acciones esté determinado directo o indirectamente por el accionista en cuestión, todo ello en los términos recogidos en el artículo 20.3 de los presentes Estatutos Sociales.

A estos efectos, la Sociedad a través del Presidente del Consejo de Administración podrá dirigirse en todo momento a cualquier accionista para que comunique al Presidente del Consejo de Administración las acciones de las que sea titular directo y las que controle indirectamente a través de las personas o entidades controladas o interpuestas referidas en el párrafo anterior que actúen por su cuenta aunque lo hagan en nombre propio; a estos mismos efectos, la Sociedad a través de su Presidente podrá dirigirse a cualquier persona o entidad titular de acciones de la Sociedad para que manifieste si actúa por cuenta de otro accionista o si sus derechos de voto están determinados por otro accionista, y, en su caso, los titulares reales de las acciones.

Artículo 6 BIS.- PRESTACIONES ACCESORIAS.

Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación. Estas prestaciones accesorias, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, son las siguientes:

1.- Titulares de Participación Relevante.

- a) Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social o aquel porcentaje de participación en el capital social que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIS, o norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (la “**Participación Relevante**”), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una **Participación Relevante**, deberá comunicar por escrito dicha circunstancia al Consejo de Administración en un plazo máximo de diez días naturales desde que ostente la **Participación Relevante**.
- b) Asimismo cualquier accionista que sea titular de una **Participación Relevante** deberá comunicar por escrito al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior de acciones, con independencia de su número, en un plazo máximo de diez días naturales desde que se consume dicha adquisición.
- c) Lo dispuesto en los apartados a) y b) anteriores resultará también de aplicación para cualquier persona, física o jurídica, que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, y dichos derechos económicos, individualmente considerados y/o conjuntamente con las acciones de que sea titular, equivalgan a los que correspondan a una **Participación Relevante**.
- d) Junto con las comunicaciones previstas en los apartados anteriores, el accionista o el titular de los derechos económicos titular de una **Participación Relevante** deberá facilitar al Secretario del Consejo:
 - i) Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el accionista o titular de derechos económicos resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.
 - ii) Un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista o el titular de derechos económicos el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista o el titular de los derechos económicos es beneficiario efectivo de tal dividendo.

El presente folio es el 11 de un total de 19 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 530 del Libro Indicador.

Dicho certificado deberá entregarse a la Sociedad dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas...).

- e) El incumplimiento de cualquier de las obligaciones de información asumidas en los apartados precedentes autorizará al Consejo de Administración a que:
 - i) Interprete dicha omisión como la manifestación por parte del accionista o titular de derechos económicos de que el dividendo a abonar, en sede del propio accionista, está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2. de la Ley de SOCIMIS, o normativa que lo sustituya; o bien
 - ii) Solicite, con cargo al dividendo que corresponda al accionista o titular de derechos económicos, un informe jurídico a un especialista en fiscalidad para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad.

El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible desde el día anterior al pago del dividendo constituyendo una deuda líquida vencida y exigible frente al accionista o titular de derechos económicos incumplidor.

2.- Accionistas sujetos a regímenes especiales.

- a) Todo accionista que, como inversor, se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios, deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración.
- b) Asimismo, todo accionista que se encuentre en la situación descrita en el párrafo a) anterior deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.
- c) Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.
- d) La Sociedad, mediante notificación por escrito (un **“Requerimiento de Información”**) podrá exigir a cualquier accionista o a cualquier otra persona con un interés conocido o aparente sobre las acciones de la Sociedad, que le suministre por escrito la información que la Sociedad le requiera y que obre en conocimiento del accionista u otra persona, en relación con la titularidad efectiva de las acciones en

cuestión o el interés de las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o personas son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el párrafo a) anterior.

La Sociedad podrá efectuar un **Requerimiento de Información** en cualquier momento y podrá enviar uno o más **Requerimientos de Información** al mismo accionista o a otra persona con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones

Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el presente artículo 6 bis.2, la Sociedad supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúen, y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones

Artículo 7.- DESEMBOLSOS PENDIENTES.

Los desembolsos pendientes de aquellas acciones que no hayan sido enteramente desembolsadas deberán ser satisfechos en el momento que determine el Consejo de Administración, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha del acuerdo del aumento de capital. En cuanto a la forma y demás circunstancias del desembolso, se estará a lo dispuesto en el acuerdo de aumento de capital, que podrá disponer que los desembolsos sean tanto mediante aportaciones dinerarias como no dinerarias.

El accionista que se hallare en mora en el pago de los desembolsos pendientes no podrá ejercitar el derecho de voto. Tampoco tendrá derecho a percibir dividendos ni a la suscripción preferente de nuevas acciones ni de obligaciones convertibles.

Artículo 8.- RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES.

Libre transmisibilidad de las acciones

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

Transmisiones en caso de cambio de control

No obstante lo anterior, la persona (sea o no accionista) que vaya a adquirir una participación accionarial que le permita ser titular de un porcentaje superior al 50 % del capital social

El presente folio es el 12 de un total de 19 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 530 del Libro Indicador.

deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

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

Artículo 9.- COPROPIEDAD USUFRUCTO, PRENDA o EMBARGO DE ACCIONES.

9.1. En el caso de comunidad o cotitularidad de derechos sobre acciones, los copropietarios o cotitulares habrán de designar una sola persona para el ejercicio de los derechos de accionista, debiéndolo comunicar fehacientemente a la Sociedad; y responderán solidariamente todos los interesados frente a la Sociedad, de cuantas obligaciones se deriven de la condición de socio.

9.2. En el caso de usufructo de acciones, la cualidad de accionista recae en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho, en todo caso, a los dividendos acordados por la Sociedad durante el usufructo.

En las relaciones entre el usufructuario y el nudo propietario regirá lo que determine el título constitutivo del usufructo; en su defecto, lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, y supletoriamente, el Código Civil.

9.3. En caso de prenda o embargo de acciones se observará lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 10.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS Y PACTOS PARASOCIALES.

10.1. Participaciones Significativas.

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

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

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

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

10.2. Pactos Parasociales.

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

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

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

Artículo 11.- EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN.

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

La sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado.

TITULO III.- ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

Artículo 12.- ÓRGANOS SOCIALES.

La Sociedad estará regida y administrada por los siguientes órganos: a) La Junta General de Accionistas; b) El Consejo de Administración.

La regulación legal y estatutaria de los citados órganos se desarrollará y completará, respectivamente, mediante el Reglamento de la Junta General de Accionistas y el Reglamento del Consejo de Administración, cuya aprobación y modificación requerirán ser aprobadas por mayoría del órgano respectivo.

El presente folio es el 13 de un total de 19 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 520 del Libro Indicador.

SECCIÓN I. – LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.

Artículo 13.- JUNTA GENERAL.

13.1. Los accionistas, constituidos en Junta General debidamente convocada, decidirán por mayoría en los asuntos propios de la competencia de la Junta. Todos los accionistas, incluso los disidentes y los no asistentes a la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General. Quedan a salvo los derechos de separación e impugnación establecidos en la Ley.

13.2. La Junta General de Accionistas se rige por lo dispuesto en la normativa aplicable, en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General de accionistas que completa y desarrolla la regulación legal y estatutaria en las materias relativas a su convocatoria, preparación, celebración y desarrollo, así como en el ejercicio de los derechos de información, asistencia, representación y voto de los accionistas. El Reglamento de la Junta General de Accionistas deberá ser aprobado por ésta.

Artículo 14.- CLASES DE JUNTAS GENERALES.

14.1. Las Juntas Generales de Accionistas podrán ser Ordinarias y Extraordinarias.

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

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

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

Artículo 15.- CONVOCATORIA.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 16.- CONSTITUCIÓN.

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

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

El presente folio es el 19 de un total de 19 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 520 del Libro Indicador.

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

Artículo 17.- ASISTENCIA Y REPRESENTACIÓN.

17.1. Podrán asistir a las Juntas Generales los accionistas titulares de, al menos, mil quinientas (1.500) acciones, siempre que las tengan inscritas a su nombre en el Registro de anotaciones en cuenta, con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta General de Accionistas. Esta circunstancia deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad. Las tarjetas de asistencias podrán ser utilizadas por los accionistas como documentos de otorgamiento de representación para la Junta de que se trate.

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

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

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

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

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

Artículo 18.- MESA DE LA JUNTA.

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

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

Artículo 19.- ADOPCIÓN DE ACUERDOS.

19. 1. La Junta General de Accionistas adoptará sus acuerdos con el voto favorable de al menos la mitad de las acciones con derecho de voto presentes o representadas en la Junta General de Accionistas, salvo en los supuestos en los que la Ley o los Estatutos Sociales

exijan una mayoría superior. Se entenderá que vota a favor de las propuestas de acuerdo todo accionista, presente o representado, que no manifieste expresamente su abstención, voto en blanco o voto en contra, quedando acreditada la aprobación con la simple constatación de los votos en contra, en blanco o abstenciones que hubiere.

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

Por contraposición a lo anterior, se exigirá una mayoría de dos tercios de las acciones con derecho a voto presentes o representadas en la Junta General de Accionistas para la adopción de acuerdos consistentes en el aumento del capital social por encima de la cifra de 50 millones de euros, la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, el nombramiento de consejeros así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio al extranjero. Cuando el acuerdo consista en el nombramiento de consejeros, se exigirá una mayoría de al menos el 75% de las acciones con derecho a voto, presentes o representadas, en la junta General de Accionistas.

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

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

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

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

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

Así mismo y a los efectos del presente artículo, se equipará a la relación de control, la relación de cualquier accionista persona física o jurídica con personas o entidades interpuestas, fiduciarias o equivalentes que sean a su vez accionistas de la sociedad, así como con fondos, instituciones de inversión o entidades similares que sean también accionistas de la Sociedad, o con otros accionistas a través de acuerdos de sindicación de votos, cuando el

El presente folio es el 15 de un total de 15 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 330 del Libro Indicador.

ejercicio del derecho de voto de las acciones titularidad de estas personas o entidades esté determinado directa o indirectamente por el accionista en cuestión.

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

Las acciones que pertenezcan a un mismo titular, a un grupo de entidades o a una persona física o jurídica y a las entidades que dicha persona física o jurídica controla serán computables íntegramente entre las acciones concurrentes a la Junta para obtener el quórum de capital necesario para la válida constitución pero en el momento de las votaciones se aplicará a las mismas el límite del número de votos del 10% establecido en el presente artículo.

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

Artículo 20.- VOTO Y OTORGAMIENTO DE REPRESENTACIÓN A DISTANCIA.

Respecto del voto y otorgamiento de representación por medios de comunicación a distancia, se estará a las siguientes reglas:

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

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

La regulación, así como cualquier modificación de la misma, que en desarrollo y complemento del Reglamento de la Junta General adopte el Consejo de Administración al amparo de lo dispuesto en el presente precepto estatutario, y la determinación por el Consejo de Administración del momento a partir del cual los accionistas podrán emitir su voto en Junta General por medios de comunicación a distancia, se publicará en la página web de la Sociedad.

Los accionistas con derecho de asistencia que emitan su voto a distancia conforme a lo previsto en el presente artículo, se entenderán como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de Accionistas de que se trate.

20.2. Lo previsto en el apartado 20.1. anterior será igualmente de aplicación al otorgamiento de representación por el accionista para la Junta General de Accionistas mediante comunicación electrónica o por cualquier otro medio de comunicación a distancia.

20.3. La asistencia personal a la Junta General del Accionista tendrá el efecto de revocar el voto emitido mediante correspondencia postal o electrónica. Asimismo, la asistencia personal a la Junta General del accionista representado tendrá el efecto de revocar la representación otorgada mediante correspondencia electrónica o por cualquier otro medio de comunicación a distancia previsto en el Reglamento de la Junta General.

Artículo 21.- ACTA DE LA JUNTA GENERAL.

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

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

SECCIÓN II.- CONSEJO DE ADMINISTRACION

Artículo 22.- CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

22.1. La Sociedad estará administrada por un Consejo de Administración, compuesto por un mínimo de tres y un máximo de diez miembros. Para ser nombrado administrador no será necesario ser accionista, pudiendo serlo tanto personas físicas como jurídicas.

22.2. El Consejo de Administración se regirá por las normas legales que le sean de aplicación y por estos Estatutos Sociales. El Consejo de Administración desarrollará y completará tales previsiones por medio del oportuno Reglamento del Consejo de Administración, de cuya aprobación informará a la Junta General de Accionistas.

22.3. El Consejo de Administración, en el ejercicio de sus facultades de propuesta a la Junta General de accionistas y de cooptación para la cobertura de vacantes, deberá procurar que, en la medida de lo posible, en la composición del órgano, los consejeros externos o no ejecutivos representen mayoría sobre los consejeros ejecutivos, procurando que el número

El presente folio es el 16 de un total de 19 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 330 del Libro Indicador.

de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de los miembros del Consejo de Administración. Asimismo, el número de consejeros ejecutivos deberá ser el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y la participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la Sociedad.

22.4. La Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración procurarán atender el principio de presencia equilibrada de hombres y mujeres en la composición del Consejo de Administración.

22.5. Las definiciones de las diferentes clases de consejeros serán las que se establezcan en la normativa vigente o, en su defecto, en las recomendaciones de buen gobierno corporativo aplicables a la Sociedad en cada momento.

22.6. El carácter de cada consejero deberá explicarse por el Consejo de Administración ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento.

Artículo 23.- FACULTADES.

El Consejo de Administración queda investido de las más amplias atribuciones y facultades para representar, administrar, organizar, regir y gobernar la sociedad en todos sus negocios, bienes, asuntos y derechos, tanto en juicio como fuera de él, sin más limitaciones que las de aquellos asuntos o materias reservados por la Ley y estos Estatutos a la competencia de la Junta General de Accionistas, cuyos acuerdos ejecutará.

El Órgano de Administración no podrá solicitar ni mantener en el balance de la sociedad un endeudamiento financiero superior al 33% de la suma de los valores de tasación de los inmuebles en cartera de la sociedad. Dicho límite podrá elevarse al 40%, siempre que concurren causas excepcionales o coyunturas de oportunidad que justifiquen dicha medida, pero por plazo máximo de un año salvo autorización expresa de la Junta General de Accionistas.

Artículo 24.- DURACIÓN.

1. Los consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de seis años al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

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

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

Artículo 25.- RÉGIMEN DEL CONSEJO.

A) El Consejo de Administración elegirá de entre sus miembros un Presidente y un Secretario. También podrá nombrar, de entre dichos miembros, un Vicepresidente y un Vicesecretario.

El Secretario y, si se nombra, el Vicesecretario, podrán o no ser miembros del Consejo.

Los cargos de Vicepresidente o Vice-Secretario podrán recaer en una misma persona sin que puedan ser ejercitados simultáneamente por la misma.

B) El Consejo de Administración se reunirá cuantas veces lo exija el interés de la Sociedad, en el domicilio social o en cualquier otro lugar, correspondiendo convocarlo al Presidente, con señalamiento del Orden del día, lugar, fecha y hora de reunión: i) bien por propia iniciativa; ii) bien a petición de administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo, para que la reunión se celebre, en la localidad donde radique el domicilio social, dentro del plazo de un mes a contar desde aquél en que fuere requerido para convocarlo, incluyendo en el Orden del día los asuntos objeto de la solicitud.

Asimismo podrán convocar el Consejo los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del consejo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social si, previa petición al presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes.

C) La convocatoria del Consejo de Administración se hará por carta certificada, telegrama, fax, correo electrónico u otro medio similar escrito a cada uno de los Consejeros en la dirección por ellos señalada, con una antelación mínima de tres días, indicando lugar y hora de la misma e incluyendo el orden del día.

Será válida la reunión del Consejo sin previa convocatoria cuando, estando reunidos todos sus miembros, decidan, por unanimidad celebrar la sesión.

D) El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de sus miembros. La representación sólo podrá conferirse a favor de otro Consejero y deberá hacerse con carácter expreso para la reunión de que se trate.

E) El Presidente someterá a deliberación los asuntos a tratar, y una vez que considere suficientemente debatido un asunto, lo someterá a votación, correspondiendo a cada miembro del Consejo, presente o representado, un voto; la votación se hará a mano alzada, salvo cuando la decisión deba ser secreta por decisión del Presidente o a petición de la mayoría de los asistentes.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los miembros del Consejo que hubieran concurrido personalmente o por representación, excepto cuando la Ley, estos Estatutos Sociales o el Reglamento del Consejo de Administración prevean otras mayorías. El

El presente folio es el 17 de un total de 19 folios que integran un documento, al final del cual figura una/s firma/s y rúbrica/s legitimada/s legalmente, según consta en el asiento 500 del Libro Indicador.

Presidente del Consejo dirigirá y establecerá el orden de las deliberaciones e intervenciones y, en caso de empate, tendrá voto dirimente.

La adopción de acuerdos del Consejo por escrito y sin sesión sólo será admitida cuando ningún Consejero se oponga a este procedimiento y se cumplan todos los requisitos establecidos legalmente.

F) El Consejo de Administración con el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo, podrá designar de su seno una Comisión Ejecutiva o uno o más Consejeros Delegados, determinando las personas que deban ejercer dichos cargos y su forma de actuar, pudiendo delegar en ellos, total o parcialmente, con carácter temporal o permanente, determinando si son varios si han de actuar conjuntamente o pueden hacerlo por separado, solidariamente, todas las facultades que no sean indelegables conforme a la Ley.

Artículo 26.- RETRIBUCIÓN DEL CONSEJO.

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

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

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

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

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

Artículo 27.- COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL.

27.1. El Consejo de Administración deberá crear y mantener en su seno con carácter permanente e interno un Comité de Auditoría y Control.

27.2. Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control ejercerá las siguientes funciones básicas:

a. Informar a la Junta General de accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia.

- b. Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad así como de sus sistemas de gestión de riesgos.
- c. Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
- d. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.
- e. Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, de acuerdo con la normativa aplicable.
- f. Supervisar la actividad de la auditoría interna de la Sociedad.
- g. Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la Comisión de Auditoría y Control, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría. En todo caso, deberá recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores de cuentas, o por las personas o entidades vinculadas a éstos, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.
- h. Emitir anualmente, con carácter previo al informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el párrafo anterior.
- i. Cualesquiera otras que le atribuya el Consejo de Administración en su correspondiente Reglamento.

27.3. Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración podrá constituir otras Comisiones con funciones consultivas o asesoras, sin perjuicio de que excepcionalmente se les atribuya alguna facultad de decisión.

TITULO IV.- DEL EJERCICIO SOCIAL Y DE LAS CUENTAS ANUALES

Artículo 28.- EJERCICIO SOCIAL.

El ejercicio social comenzará el 1 de enero y terminará el 31 de diciembre de cada año.

Por excepción, el primer ejercicio da comienzo el día de otorgamiento de la escritura de constitución.

El presente folio es el 18 de un total de 19 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 330 del Libro Indicador.

Artículo 28 bis. - REGLAS ESPECIALES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS.

1. Derecho a la percepción de dividendos. Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en el libro registro de socios en el día que determine la Junta o, de ser el caso, el Consejo de Administración, en el respectivo acuerdo de distribución.

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

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

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

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

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

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

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

6. Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 3 de este artículo.

Artículo 29.- CUENTAS ANUALES.

El Órgano de Administración deberá formular, en el plazo máximo de tres meses, contados a partir del cierre del ejercicio social, las Cuentas Anuales, el Informe de Gestión, cuando estuviera obligado, y la propuesta de aplicación del resultado, que se pondrá a disposición de los socios, junto con el informe de los auditores de cuentas, cuando proceda, teniendo los socios derecho a examinarlos, con todos sus antecedentes, en la forma prevista en el artículo 272 de la Ley de Sociedades de Capital.

TÍTULO V.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.

ARTÍCULO 30.- DISOLUCIÓN.

La Sociedad se disolverá por acuerdo de los Accionistas o por cualquiera de las demás causas que establece la Ley de Sociedades de Capital.

ARTÍCULO 31.- LIQUIDACIÓN.

Acordada la disolución, se abrirá el período de liquidación, cesarán en sus cargos los administradores vigentes al tiempo de la disolución, los cuales quedarán convertidos en liquidadores, a los que corresponderá, individualmente, el poder de representación; salvo que la Junta General de Accionistas, al acordar la disolución, designe otro u otros liquidadores, en un número que no podrá ser superior a cinco, determinando, en su caso, la forma de actuar y a quien o quienes corresponde el poder de representación.

ARTÍCULO 32.- DISTRIBUCIÓN DE LA CUOTA DE LIQUIDACIÓN.

Una vez satisfechos todos los acreedores o consignado el importe de sus créditos en una entidad de crédito del término municipal en que radique el domicilio social, el activo resultante se repartirá entre los socios, en proporción a su participación en el capital social.

Los socios que hayan realizado aportaciones no dinerarias tendrán derecho a que la cuota resultante de la liquidación les sea satisfecha mediante la restitución de dichas aportaciones no dinerarias o mediante la entrega de otros bienes sociales, si subsistieren en el patrimonio social, lo que se efectuará en los términos previstos en la Ley.

El presente folio es el 19 de un total de 69 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento S30 del Libro Indicador.

NOTARIA DE

NOTARIA DE
-MA

NOTARIA DE

ER5066003

12/2018



CO. JAVIER PIERA
NIHIL PRIUS FIDE
DRID

YO, FRANCISCO JAVIER PIERA RODRÍGUEZ, NOTARIO DEL ILUSTRE COLEGIO DE ESTA CAPITAL, CON VECINDAD Y RESIDENCIA EN LA MISMA.-----

DOY FE de que legitimo las firmas y rúbricas que anteceden, de don Joaquín López-Chicheri Morales, don Juan Acero-Riesgo Terol, don Pablo Uriarte Pérez-Moreiras, don Sergio Olivares Requena, don Ignacio Uriarte Pérez-Moreiras, don Sergio Álvarez Sanz, don José Antonio Torrealba Elías, don Pablo de la Iglesia García-Guerrero, don José Ignacio Iglesias Lezamà y Andrés Femia Bustillo, las cuales han sido puestas en la séptima hoja de un documento extendido en diecinueve hojas de papel común, del que esta es complemento, debidamente numeradas e identificadas por referencia al asiento del Libro Indicador que causa la presente, por ser semejantes a las que aparecen estampadas en sus D.N.I. números 50743267T, 05383844G, 52989178F, 52774870J, 0749327S, 72773676C, 16547014D, 14600029C, 14909320F y 30641026N respectivamente, que me han sido exhibidos.

El presente testimonio de legitimación se asienta bajo el número 530 del Libro Indicador de este año.

Y para que conste expido la presente legitimación que va extendida en una hoja de papel exclusivo para documentos notariales, serie ER., números 5.066.003, que signo, firmo, rubrico y sello, en Madrid, a cuatro de julio de dos mil diecinueve.

CO. JAVIER PIERA
NIHIL PRIUS FIDE
DRID

CO. JAVIER PIERA
NIHIL PRIUS FIDE
DRID

SELO DE LEGITIMACION LEGALIZACION

FE PÚBLICA NOTARIAL

NOTARIO DE MADRID

EDIFICIO GENERAL NOTARIADO EUROPA

NOTARIADO ESPAÑOL

NIHIL PRIUS FIDE

A11227-0250454544

Registro Mercantil de Madrid

El Registrador que suscribe CERTIFICA que
la/s precedente/s copia/s son idéntica/s a su/s
original/es que dejo archivado/s con el
nº 11966 del legajo correspondiente
Madrid, 18 de julio de 2019

Ciudad





**REGISTRO MERCANTIL
DE MADRID**

P.º DE LA CASTELLANA, 44
28046 MADRID

DOCUMENTO PRESENTADO	2019/ 106.148,0
DIARIO	2.956
ASIENTO	430

REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto proceder a su inscripción. Lo que certifico a todos los efectos legales oportunos, y en particular que la inscripción se ha practicado con los siguientes datos:

TOMO: 16.836 FOLIO: 105
SECCION: 8 HOJA: M-287747
INSCRIPCION: 1M

Entidad: UNICA REAL-ESTATE, SOCIMI, SA

Madrid, 18 de julio de 2019

EL REGISTRADOR



Aplicada la Reducción de los R.D.L. 6/1999, 6/2000 y 8/2010, y R.D. 1612/2011
CIENTO TREINTA Y UN EUROS CON SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS
*****131,77 € más IVA y suplidos, en su caso



A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.
- El período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos períodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.
- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercerlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.





**REGISTRO MERCANTIL
DE MADRID**

P.º DE LA CASTELLANA, 44
28046 MADRID

DOCUMENTO PRESENTADO	2019/ 106.148,0
DIARIO	2.956
ASIENTO	430

REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto proceder a su inscripción. Lo que certifico a todos los efectos legales oportunos, y en particular que la inscripción se ha practicado con los siguientes datos:

TOMO: 32.358 FOLIO: 70
SECCION: 8 HOJA: M-582499
INSCRIPCION: 1 M

Entidad: VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI SA

Madrid, 18 de julio de 2019
EL REGISTRADOR



Aplicada la Reducción de los R.D.L. 6/1999, 6/2000 y 8/2010, y R.D. 1612/2011
CIENTO TREINTA Y UN EUROS CON SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS
*****131,77 € más IVA y suplidos, en su caso



A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.
- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.