

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.

JULIO DE 2017

El presente Documento de Ampliación Reducido ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular MAB 17/2016 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 las Bolsas de Valores. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido 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 Reducido (el “**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, Folio11, 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 sus acciones al MAB, y a los efectos previstos en el artículo quinto, apartados A y B de la Circular del MAB 16/2016 sobre el Asesor Registrado,

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 Reducido exigido por la Circular MAB 17/2016 de 26 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.

Segundo. Que ha revisado la información que la entidad emisora ha reunido y publicado.

Tercero. Que el Documento de Ampliación Reducido cumple con 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 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. 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.	1
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	Factores de riesgo	19
2.3	Información financiera.	22
2.4	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.	34
2.5	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.	35
2.6	Declaración sobre el capital circulante.	36
2.7	Información pública disponible.	36
3	INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	37
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.	37
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.	38

3.3	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.	38
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.	38
3.5	En caso de existir, descripción de cualquier restricción o condicionamiento a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.	38
4	OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS	39
5	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	42
5.1	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.	42
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.	42
5.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.	42
ANEXO I	Cuentas Anuales individuales e informe de auditoría para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2016 de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.	43
ANEXO II	Cuentas Anuales individuales e informe de auditoría para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2016 de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A.	43
ANEXO III	Proyecto común de fusión formulado por Vitruvio Real Estate SOCIMI,S.A. y Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A.	43

1. INCORPORACIÓN POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

1.1. Documento Informativo de Incorporación.

Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, indistintamente, la “Sociedad”, “Vitruvio”, la “Compañía” o el “Emisor”) preparó con ocasión de su incorporación al MAB-SOCIMI, efectuada el 8 de julio de 2016, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante, “DIIM”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo I de la Circular del MAB 6/2016 (actualmente Circular 14/2016), sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión, con las particularidades sobre el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Dicho documento puede consultarse en la página web de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (<http://www.vitruviosocimi.com/>), así como en la página web del MAB (<https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/Home.aspx>), donde además se puede encontrar información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a la Sociedad y a su negocio.

1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. 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 de fecha 15 de septiembre de 2015, elevado a público dicho acuerdo bajo escritura de fecha 2 de noviembre de 2015, asume plena responsabilidad por el contenido del presente Documento de Ampliación Reducido (en adelante, “DAR”), cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular del MAB 17/2016 sobre requisitos y procedimientos aplicables en los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

El Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, Don Joaquín López-Chicheri Morales, como responsable del presente Documento de Ampliación Reducido, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en 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 Claudio Coello, 50-5º, 28001, 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 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 en la denominación social de la compañía, pasando a denominarse “7 Vitruvio Proyectos e Inversiones SOCIMI S.A”. Dicho acuerdo fue elevado a público por el Notario de Madrid Antonio Luis Reina Gutierrez, con fecha 15 de julio de 2014, bajo el número de protocolo 6.394, inscrita en el Registro Mercantil el 1 de septiembre de 2014 al tomo 32.358, folio 73, Hoja M-582499, inscripción 2ª.

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

Por último, el 30 de julio de 2015 la Junta General aprobó un nuevo 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 de Ampliación Reducido, 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:

Uno de los pilares para el cumplimiento del Plan de Negocio 2017-2020 de Vitruvio, hecho público mediante Hecho Relevante el día 14 de marzo de 2017, es la fusión con la sociedad Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. (en adelante, "CPI").

Para llevar a cabo dicha fusión, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 1 de junio de 2017 acordó aumentar el capital social en 16.296.070 euros mediante la emisión de 1.629.607 acciones ordinarias. Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 10 euros más una prima de emisión de 3,222 euros por acción, lo que resulta un tipo de emisión de 13,222 euros por acción. El importe de la ampliación ascenderá a 21.546.663,75 euros, de los cuales, 16.296.070 corresponden a capital social y 5.250.593,75 a prima de emisión.

Finalidad de la ampliación:

La finalidad de la ampliación de capital es la fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A., (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 CPI.

Como consecuencia de la Fusión, los accionistas de CPI recibirán acciones de Vitruvio en la proporción establecida por la ecuación de canje explicada en el siguiente epígrafe del presente Documento de Ampliación Reducido.

Vitruvio es una sociedad cuyas acciones están admitidas a negociación en el MAB, acogida al régimen especial de SOCIMI, regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, que ostenta la titularidad de activos inmobiliarios por un valor bruto de 54,9 millones de euros a 31 de diciembre de 2016, según la tasación realizada bajo metodología "RICS Valuation Standards" por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A.. La distribución de la cartera de activos de Vitruvio a 31 de diciembre de 2016 por segmento es la siguiente:

- Residencial: 45%
- Oficinas: 40%
- Locales Comerciales: 15%

Los activos de Vitruvio se encuentran fundamentalmente en Madrid, teniendo los mismos 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. Adicionalmente, destacar que Vitruvio tiene autoimpuesto estatutariamente un apalancamiento del 33% sobre el valor de mercado de los activos.

CPI, por su parte, es una sociedad anónima dedicada a la actividad inmobiliaria de alquiler, que posee una cartera de activos valorada a 31 de diciembre de 2016 por American Appraisal España, S.L. (en adelante “Duff & Phelps”) en un rango de valor bruto (*Gross Asset Value*) de entre 36,8 y 39,7 millones de euros, cuya distribución presenta más exposición al segmento comercial e industrial que Vitruvio, con una rentabilidad neta acorde. La cartera de activos de CPI tiene menos concentración geográfica que la de Vitruvio, si bien, los activos de mayor valor se concentran en Madrid, Vizcaya y Barcelona.

Tras la fusión proyectada, la cual se describe en detalle en el “Proyecto común de fusión formulado por ambas sociedades”, adjunto en el Anexo III del presente Documento de Ampliación Reducido, Vitruvio gestionará una cartera de activos inmobiliarios con un valor bruto de 92,5 millones de euros, con una cifra de negocios estimada de 5,2 millones de euros y una distribución geográfica, por tipología de activo y clientes mucho más diversificada, lo que conlleva un incremento de la rentabilidad media significativa. La integración de CPI supone para Vitruvio un incremento de sus activos brutos de casi un 70%, con un aumento significativo de la facturación y rentabilidad para el accionista, todo ello, con unos bajos costes de transacción.

Por su parte, los actuales accionistas de CPI pasarán a formar parte de un vehículo de mayor tamaño, con una mayor negociabilidad de la acción, un menor riesgo debido a la diversificación de los activos y clientes, y el acceso a una plataforma de crecimiento más robusta. Desde el punto de vista de la liquidez y negociabilidad de las acciones, la ventaja para los accionistas de CPI se concretará en su entrada en una sociedad que cotiza en el MAB, permitiendo por tanto las operaciones de compra y venta de acciones sin restricciones.

Ecuación de canje:

El tipo de canje de las acciones de Vitruvio y las acciones de CPI ha sido determinado sobre la base de sus Patrimonios Netos Corregidos a 31 de diciembre de 2016 (40,0 millones de euros en el caso de Vitruvio y 21,6 millones de euros en el caso de CPI). El mismo ha sido de 1 acción de Vitruvio, de 10 euros de valor nominal, por 12,0076 acciones de CPI, de 0,98 euros de valor nominal.

De acuerdo con lo anterior, los socios de CPI tendrán derecho a percibir 1.629.907 acciones de Vitruvio, de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, representativas aproximadamente de un 35% del capital social de Vitruvio tras la fusión, mientras que el resto de los accionistas de Vitruvio serán titulares, de forma conjunta, aproximadamente del 65% del capital social.

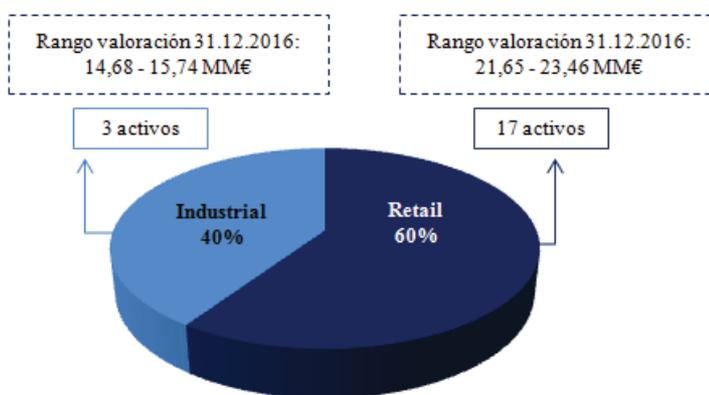
Por tanto, como parte de los acuerdos de la fusión, Vitruvio lleva a cabo la presente ampliación de capital por un importe nominal de 16.299.070 euros para atender el canje de acciones explicado.

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 la de la celebración de la Junta de CPI que resuelva sobre la fusión, es decir, 1 de junio de 2017.

Descripción de los activos que componen la cartera de CPI:

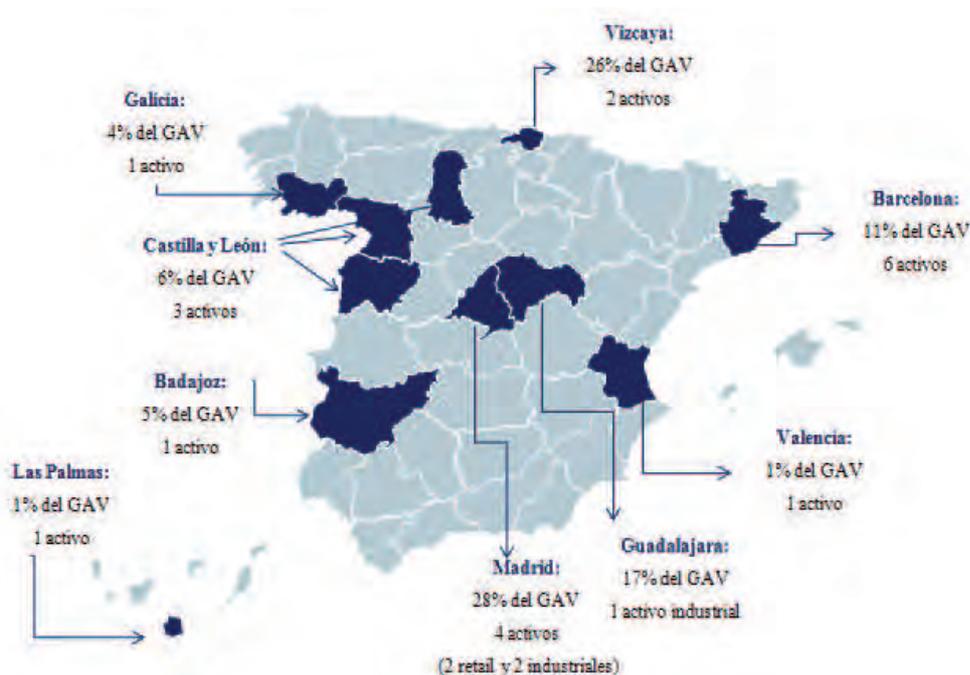
A continuación se describen los activos inmobiliarios propiedad de CPI, los cuales se integrarán en el balance de Vitruvio tras la fusión:

Distribución de la cartera de CPI por tipología de activos:



(*) Gross Asset Value (GAV) a 31 de diciembre de 2016 (no incluye activo retail de Eloy Gonzalo nº14)

Distribución geográfica de la cartera de CPI:



A modo resumen, se presenta una tabla con la cartera de activos de CPI que van a ser incorporados a Vitruvio y sus principales magnitudes:

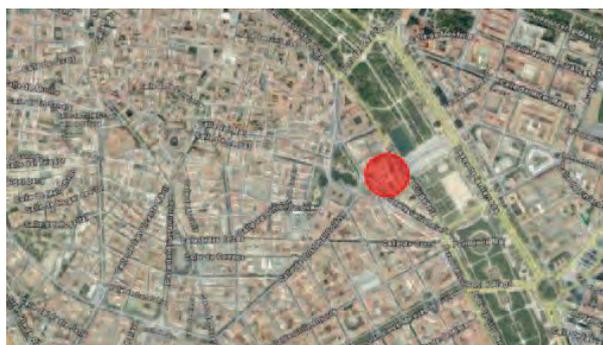
Activo	Localización	Tipología	GLA (tr²)	Inquilino	Fecha finalización	Rango de valoración 31.12.2016 (AMC)		Ingresos netos anuales
					contrato	Valor mínimo	Valor máximo	2016 (€ miles)
1 Justicia, 5	Valencia	Retail	109	Adrián Alejandro	2021	0,25	0,28	17
2 San Bernardo, 17	Las Palmas	Retail	147	Vajes Barceló, S.A.	2020	0,48	0,52	18
3 Zurbano, 56	Madrid	Retail	165	Marco Aldany	2019	0,50	0,54	36
4 Lagasca, 80	Madrid	Retail	114	Zrisys Familia, S.L.	2019	1,00	1,08	42
5 Parque Comercial Artea	Vizcaya	Retail	2.758	Hydra Artera, S.L.	2026	5,11	5,54	300
6 Avda Constitución, 102-2014	Barcelona	Retail	351	La Sirena Alimentación Congelados, S.A.	2021	0,81	0,88	56
7 Rambla Anselm J.A. Calvé, 4	Barcelona	Retail	302	La Sirena Alimentación Congelados, S.A.	2021	0,58	0,63	41
8 Mossen Jaumen Soler, 5	Barcelona	Retail	918	La Sirena Alimentación Congelados, S.A.	2021	0,72	0,78	49
9 Rambla Celler, 83-85	Barcelona	Retail	465	La Sirena Alimentación Congelados, S.A.	2021	0,97	1,05	80
10 Montecarlo, 20-24	Barcelona	Retail	300	La Sirena Alimentación Congelados, S.A.	2021	0,56	0,60	44
11 Calle Dr Reig, 44	Barcelona	Retail	210	La Sirena Alimentación Congelados, S.A.	2021	0,42	0,46	35
12 Diego López de Haro, 61	Bilbao	Retail	608	Banco Caixa Geral	2026	4,47	4,85	332
13 Avenida de la Habana, 41	Orense	Retail	480	Banco Caixa Geral	2026	1,48	1,60	108
14 Mayor principal, 21	Palencia	Retail	117	Banco Caixa Geral	2026	0,49	0,53	36
15 San Torcuato, 12	Zamora	Retail	269	Banco Caixa Geral	2026	0,58	0,63	40
16 Juan Carlos I, 4	Badajoz	Retail	907	Banco Caixa Geral	2026	2,02	2,18	149
17 Gran Vía, 43	Salamanca	Retail	350	Banco Caixa Geral and Nische	2026	1,21	1,31	129
Total retail			8.568			21,65	23,46	1.511
1 Tomeros, 74	Madrid	Industrial	6.656	Almacenes Metalúrgicos, S.A.U.	2020	4,86	5,26	468
2 Mercamadrid	Madrid	Industrial	5.358	Plataforma Ibérica de Distribución Ecológica, S.L., Frutas Eloy Eruano, S.L., Frigoríficos Falcón, S.A.	2019, 2020, 2024	3,82	3,98	348
3 Encofradores, 4-Pl. Mohedano Yunquera	Guadalajara	Industrial	13.590	Múltiples Transportes Envases de España, S.L. (MTE)	2019, 2020, 2024	6,00	6,50	358
Total industrial			25.604			14,68	15,74	1.174
20 Total activos CPI			34.172			36,33	39,20	2.685

Destacar que en enero de 2017 se vendió un local comercial situado en la calle Eloy Gonzalo nº14 de Madrid, no afectando dicha operación a la ecuación de canje. La valoración de este activo a 31 de diciembre de 2016 ascendió a un rango entre 0,448 y 0,485 millones de euros según las valoraciones realizadas por Duff & Phelps.

1. Activos Retail:

Justicia, 5

Se trata de un local comercial ubicado en la calle Justicia nº5 de Valencia. El mismo fue construido en 1974 y cuenta con una superficie total de 109 m², dividida en una planta a ras de suelo de 62 m² y una entreplanta de 47 m².



El inmueble está alquilado a una tienda de ropa (Adrián Alejandro, S.A.) y el contrato de alquiler tiene una duración hasta 2021. La renta neta anual generada en 2016 por este activo ascendió a 17 miles de euros.

La valoración de este activo a 31 de diciembre de 2016 ascendió a un rango entre 0,25 y 0,28 millones de euros.

San Bernardo, 17

Se trata de un local comercial ubicado en la calle San Bernardo nº17 de Las Palmas de Gran Canaria. El mismo fue construido en 1934 y cuenta con una superficie total de 147 m², distribuidos en una única planta a ras de suelo.



El inmueble está alquilado a la cadena de viajes Barceló y el contrato de alquiler tiene una duración hasta 2020. La renta neta anual generada en 2016 por este activo ascendió a 18 miles de euros.

La valoración de este activo a 31 de diciembre de 2016 ascendió a un rango entre 0,48 y 0,52 millones de euros.

Zurbano, 56

Se trata de un local comercial ubicado en la calle Zurbano nº56 de Madrid. El mismo fue construido en 1954 y cuenta con una superficie total de 165 m², divididos en una planta baja de 93 m² y un almacén de 72 m².

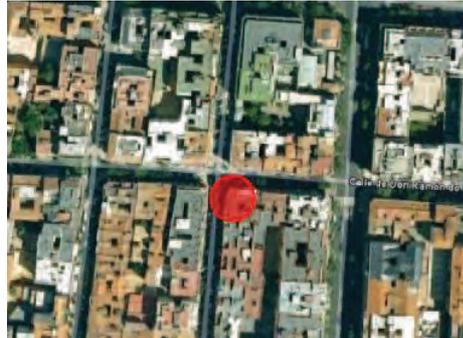


El inmueble está alquilado a la cadena de peluquerías Marco Aldany el contrato de alquiler tiene una duración hasta 2019. La renta neta anual generada en 2016 por este activo ascendió a 36 miles de euros.

La valoración de este activo a 31 de diciembre de 2016 ascendió a un rango entre 0,50 y 0,54 millones de euros.

Lagasca, 80

Se trata de un local comercial ubicado en la calle Lagasca nº80 de Madrid. El mismo fue construido en 1929 y cuenta con una superficie total de 114 m², distribuidos en una única planta baja.



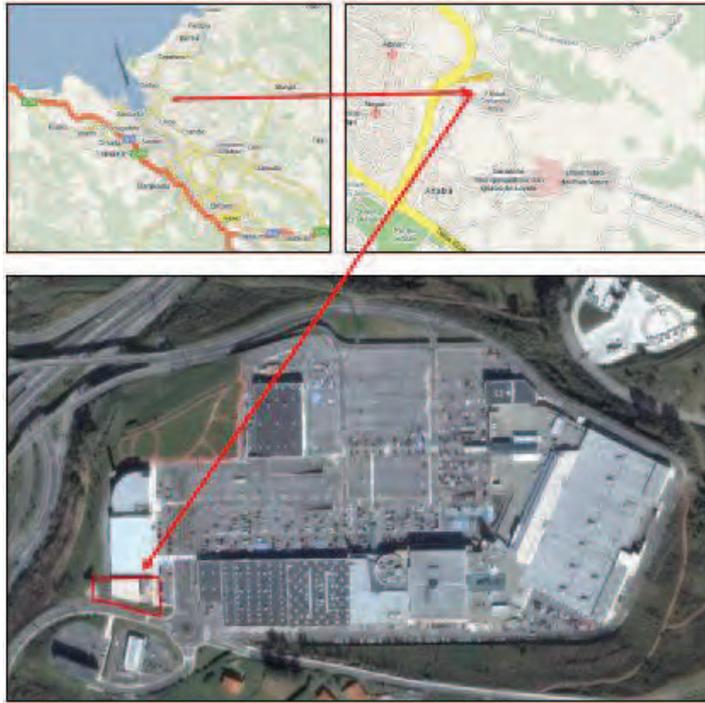
El inmueble está alquilado a una tienda de ropa (Zrisys Familiar, S.L.) y el contrato de alquiler tiene una duración hasta 2019. La renta neta anual generada en 2016 por este activo ascendió a 42 miles de euros.

La valoración de este activo a 31 de diciembre de 2016 ascendió a un rango de entre 1,0 y 1,08 millones de euros.

Parque Comercial Artea

Se trata de un edificio ubicado en el centro comercial Artea de Getxo (Vizcaya). El mismo fue construido en 1999 y cuenta con una superficie total de 2.758 m², divididos en cinco plantas.



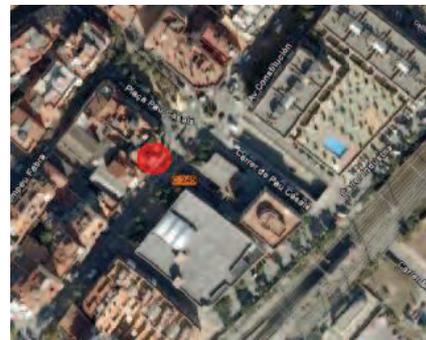


El inmueble está alquilado a Hydra Area, S.L., que es la empresa que explota el activo como un gimnasio. El contrato de alquiler tiene una duración hasta 2026. La renta neta anual generada en 2016 por este activo ascendió a 300 miles de euros.

La valoración de este activo a 31 de diciembre de 2016 ascendió a un rango de entre 5,11 y 5,54 millones de euros.

Avenida de la Constitución, 102-104

Se trata de un local comercial ubicado en la Avenida de la Constitución nº102-104 de Castelldefells (área metropolitana de Barcelona). El mismo fue construido en 1989 y cuenta con una superficie total de 351 m², distribuidos en una única planta con acceso desde la propia calle.



El inmueble está alquilado a la cadena de congelados La Sirena Alimentación Congelados, S.L. y el contrato de alquiler tiene una duración hasta 2021. La renta neta anual generada en 2016 por este activo ascendió a 56 miles de euros.

La valoración de este activo a 31 de diciembre de 2016 ascendió a un rango de entre 0,81 y 0,88 millones de euros.

Rambla Anselm Clavé, 4

Se trata de un local comercial ubicado en la calle Anselm Clavé nº4 de Cornellá de Llobregat (área metropolitana de Barcelona). El mismo fue construido en 1979 y cuenta con una superficie total de 302 m², distribuidos en una única planta con acceso desde la propia calle.



El inmueble está alquilado a la cadena de congelados La Sirena Alimentación Congelados, S.L. y el contrato de alquiler tiene una duración hasta 2021. La renta neta anual generada en 2016 por este activo ascendió a 41 miles de euros.

La valoración de este activo a 31 de diciembre de 2016 ascendió a un rango de entre 0,58 y 0,63 millones de euros.

Mossen Jaume Soler, 5

Se trata de un local comercial ubicado en la calle Mossen Jaumen Soler nº5 de Cornellá de Llobregat (área metropolitana de Barcelona). El mismo fue construido en 1993 y cuenta con una superficie total de 918 m², distribuidos en una planta de 438 m² con acceso desde la propia calle y una entreplanta de 480 m².

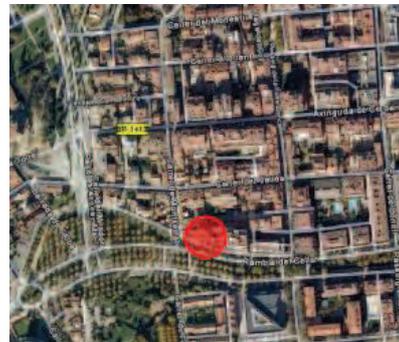


El inmueble está alquilado a la cadena de congelados La Sirena Alimentación Congelados, S.L. y el contrato de alquiler tiene una duración hasta 2021. La renta neta anual generada en 2016 por este activo ascendió a 49 miles de euros.

La valoración de este activo a 31 de diciembre de 2016 ascendió a un rango de entre 0,72 y 0,78 millones de euros.

Rambla Celler, 83-85

Se trata de un local comercial ubicado en la calle Celler nº83-85 de Sant Cugat del Vallés (Barcelona). El mismo fue construido en 1992 y cuenta con una superficie total de 465 m², distribuidos en una única planta con acceso desde la propia calle.



El inmueble está alquilado a la cadena de congelados La Sirena Alimentación Congelados, S.L. y el contrato de alquiler tiene una duración hasta 2021. La renta neta anual generada en 2016 por este activo ascendió a 80 miles de euros.

La valoración de este activo a 31 de diciembre de 2016 ascendió a un rango de entre 0,97 y 1,05 millones de euros.

Montecarlo, 20-24

Se trata de un local comercial ubicado en la calle Montecarlo nº20-24 de Barcelona. El mismo fue construido en 1998 y cuenta con una superficie total de 300 m², distribuidos en una única planta con acceso desde la propia calle.

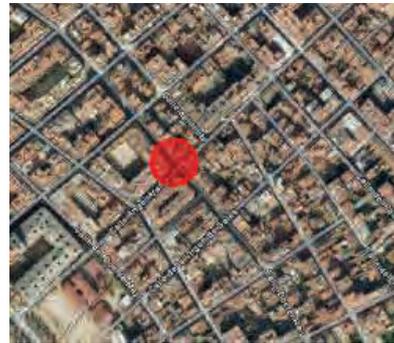


El inmueble está alquilado a la cadena de congelados La Sirena Alimentación Congelados, S.L. y el contrato de alquiler tiene una duración hasta 2021. La renta neta anual generada en 2016 por este activo ascendió a 44 miles de euros.

La valoración de este activo a 31 de diciembre de 2016 ascendió a un rango de entre 0,56 y 0,60 millones de euros.

Dr Reig, 44

Se trata de un local comercial ubicado en la calle Dr Reig nº44 de Viladecans, Barcelona. El mismo fue construido en 1999 y cuenta con una superficie total de 210 m², distribuidos en una única planta con acceso desde la propia calle.



El inmueble está alquilado a la cadena de congelados La Sirena Alimentación Congelados, S.L. y el contrato de alquiler tiene una duración hasta 2021. La renta neta anual generada en 2016 por este activo ascendió a 35 miles de euros.

La valoración de este activo a 31 de diciembre de 2016 ascendió a un rango de entre 0,42 y 0,46 millones de euros.

Gran Vía Diego López de Haro, 61

Se trata de un local comercial ubicado en la calle Gran Vía Diego López de Haro nº61 de Bilbao. El mismo fue construido en 1974 y cuenta con una superficie total de 608 m², distribuidos en una única planta con acceso desde la propia calle.



El inmueble está alquilado a la entidad bancaria Banco Caixa Geral y el contrato de alquiler tiene una duración hasta 2026. La renta neta anual generada en 2016 por este activo ascendió a 332 miles de euros.

La valoración de este activo a 31 de diciembre de 2016 ascendió a un rango de entre 4,47 y 4,85 millones de euros.

Avenida de la Habana, 41

Se trata de un local comercial ubicado en la calle Avenida de la Habana nº41 de Ourense. El mismo fue construido en 1972 y cuenta con una superficie total de 480 m², distribuidos en una única planta con acceso desde la propia calle.

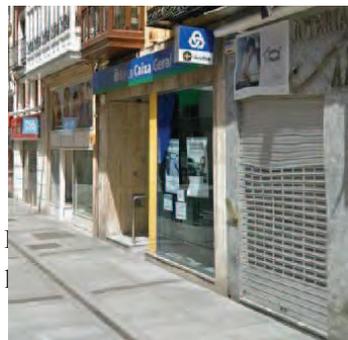


El inmueble está alquilado a la entidad bancaria Banco Caixa Geral y el contrato de alquiler tiene una duración hasta 2026. La renta neta anual generada en 2016 por este activo ascendió a 108 miles de euros.

La valoración de este activo a 31 de diciembre de 2016 ascendió a un rango de entre 1,48 y 1,60 millones de euros.

Mayor Principal, 21

Se trata de un local comercial ubicado en la calle Mayor Principal nº21 de Palencia. El mismo fue construido en 1909 y cuenta con una superficie total de 117 m², distribuidos en una única planta con acceso desde la propia calle.



i

nmueble está alquilado a la entidad bancaria Banco Caixa Geral y el contrato de alquiler tiene una duración hasta 2026. La renta neta anual generada en 2016 por este activo ascendió a 36 miles de euros.

La valoración de este activo a 31 de diciembre de 2016 ascendió a un rango de entre 0,49 y 0,53 millones de euros.

San Torcuato, 12

Se trata de un local comercial ubicado en la calle San Torcuato nº12 de Zamora. El mismo fue construido en 1999 y cuenta con una superficie total de 269 m², distribuidos en una planta de 178 m² con acceso desde la propia calle y una entreplanta de 91 m².



El inmueble está alquilado a la entidad bancaria Banco Caixa Geral y el contrato de alquiler tiene una duración hasta 2026. La renta neta anual generada en 2016 por este activo ascendió a 40 miles de euros.

La valoración de este activo a 31 de diciembre de 2016 ascendió a un rango de entre a 0,58 y 0,63 millones de euros.

Juan Carlos I, 4

Se trata de un local comercial ubicado en la calle Juan Carlos I nº4 de Badajoz. El mismo fue construido en 1969 y cuenta con una superficie total de 907 m², distribuidos en una entreplanta planta de 535 m² y una oficina de 372 m².



El inmueble está alquilado a la entidad bancaria Banco Caixa Geral y el contrato de alquiler tiene una duración hasta 2026. La renta neta anual generada en 2016 por este activo ascendió a 149 miles de euros.

La valoración de este activo a 31 de diciembre de 2016 ascendió a un rango de entre 2,02 y 2,18 millones de euros.

Gran Vía, 43

Se trata de un local comercial ubicado en la calle Gran Vía nº43 de Salamanca. El mismo fue construido en 1981 y cuenta con una superficie total de 350 m², distribuidos en una única planta con acceso desde la propia calle.



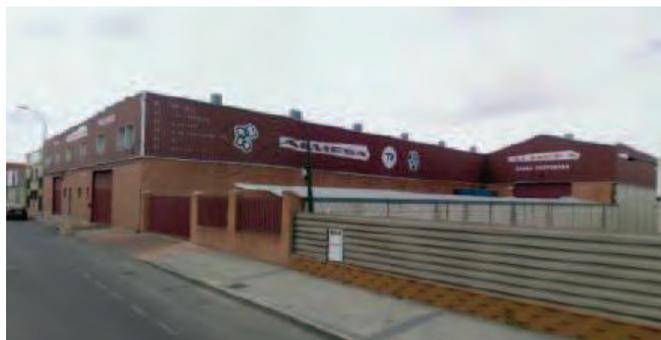
El inmueble está alquilado a la entidad bancaria Banco Caixa Geral and Naiche y el contrato de alquiler tiene una duración hasta 2026. La renta neta anual generada en 2016 por este activo ascendió a 129 miles de euros.

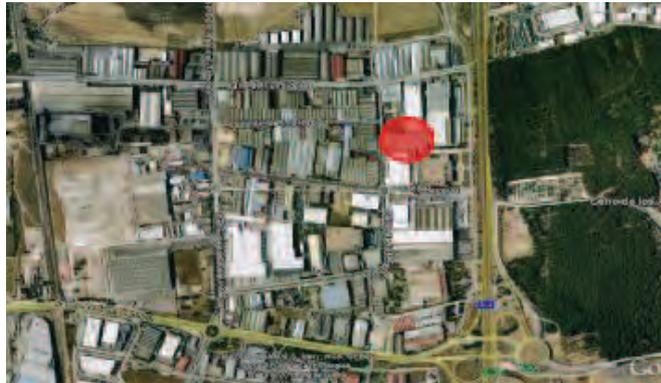
La valoración de este activo a 31 de diciembre de 2016 ascendió a un rango de valoración de entre 1,21 y 1,31 millones de euros.

2. Activos Industriales:

Torneros, 74

Se trata de una nave industrial recientemente reformada localizada en la calle Torneros nº74 de Getafe, Madrid. La misma fue construida en 1984 y cuenta con una superficie total de 6.656 m², distribuidos en una única planta con acceso desde la propia calle.





El inmueble está alquilado a la sociedad Almacenes Metalúrgicos, S.A.U. y el contrato de alquiler tiene una duración hasta 2020. La renta neta anual generada en 2016 por este activo ascendió a 468 miles de euros.

La valoración de este activo a 31 de diciembre de 2016 ascendió a un rango de entre 4,86 y 5,26 millones de euros.

Mercamadrid

Se trata de una nave industrial localizada en Mercamadrid. El activo fue construido en 2009 y cuenta con una superficie total de 5.358 m² comprendidos en dos plantas, estando la primera dividida en dos espacios independientes.



Este activo es un Derecho Real de Superficie con un periodo restante de concesión de 13 años (hasta 2030). Actualmente, los tres espacios independientes del activo (dos espacios de la planta primera y la segunda planta en su totalidad), están alquilados a los siguientes inquilinos: Plataforma Ibérica de Distribución Ecológica, S.L., Frutas Eloy Eruano, S.L. y Frigoríficos Falcón, S.A. Los contratos de alquiler de cada uno de estos inquilinos vencen en 2019, 2020 y 2024, respectivamente. La renta neta anual generada en 2016 por este activo en su totalidad ascendió a 348 miles de euros.

La valoración de este activo a 31 de diciembre de 2016 ascendió a un rango de entre 3,82 y 3,98 millones de euros.

Encofradores, 4 PI Mohedano Yunquera

Se trata de una nave industrial recientemente localizada en la calle Encofradores del Polígono Industrial Mohedano Yunquera, de Guadalajara. La misma fue construida en 2008 y cuenta con una superficie total de 13.590 m², distribuidos en una única planta de 13.123 m² con acceso desde la propia calle y una entreplanta de 467 m².



El inmueble está alquilado a la sociedad Múltiples Transportes Envases de España, S.L. (MTE) y el contrato de alquiler tiene una duración hasta 2019, 2020 y 2024. La renta neta anual generada en 2016 por este activo ascendió a 358 miles de euros.

La valoración de este activo a 31 de diciembre de 2016 ascendió a un rango de entre 6,00 y 6,50 millones de euros.

3. Gestión de los activos:

La gestión de la totalidad de los activos será llevada a cabo por AM7 Proyectos S.L., (en adelante “AM7”). Las funciones y honorarios del gestor de los activos así como las principales características del contrato de gestión son las que se recogen en el Documento Informativo de Incorporación al MAB de Vitruvio.

4. Cobertura de seguros:

CPI tiene contratada una póliza multiseguro con Allianz en vigor hasta el 30 de noviembre de 2017 (renovable a partir del 1 de diciembre de 2017). El importe asegurado asciende a 25.170 miles de euros.

2.2 Factores de riesgo

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el Documento Informativo de Incorporación al MAB de julio 2016. Estos riesgos no son los únicos a los que hace frente la Sociedad.

Además de toda la información expuesta en este DAR y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros factores, los riesgos que se describieron en el DIIM, los cuales 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 31 de diciembre de 2016, la Sociedad tiene una deuda financiera bruta de 15.378 miles de euros de los cuales, a la fecha del presente Documento de Ampliación Reducido 2.932 miles de euros vencen en 2017. 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%.

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.

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.

Riesgos inherentes a la fusión entre Vitruvio y CPI

La fusión que Vitruvio va a llevar a cabo con CPI tiene asociados unos riesgos inherentes a cualquier proyecto de fusión entre dos compañías, destacando entre ellos los siguientes:

- Incorrecta gestión por parte de la sociedad gestora AM7 de los activos incorporados
- Diferencias de criterios entre los consejeros actuales de Vitruvio y los que se incorporan procedentes de CPI en la gestión de la compañía resultante
- Integración financiera y contable de los balances de ambas compañías

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.

2.3 Información financiera.

Magnitudes financieras de Vitruvio:

De conformidad con la Circular 15/2016 del MAB, Vitruvio publicó con fecha 26 de abril de 2017 las cuentas anuales auditadas correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2016, las cuales se adjuntan en el Anexo I del presente Documento. Dicha información financiera ha sido elaborada bajo los principios y normas de valoración generalmente aceptados establecidos 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 la demás legislación mercantil vigente.

A continuación se desglosa el balance y la cuenta de resultados del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2016 en comparación con las cuentas anuales abreviadas auditadas correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015.

Las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2016 han sido auditadas por Mazars Auditores, S.L. mientras que las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015 han sido auditadas por Capital Auditors & Consultants, S.L.

Activo:

<i>€ miles</i>	2015	2016
ACTIVO NO CORRIENTE	39.730	51.972
Inmovilizado intangible	-	408
Inversiones inmobiliarias	28.312	51.205
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11.330	-
Inversiones financieras a largo plazo	87	359
ACTIVO CORRIENTE	1.372	655
Deudores comerciales y otras cuentas a cobras	255	222
<i>Cientes por ventas y prestaciones de servicios</i>	24	25
<i>Deudores varios</i>	4	10
<i>Otros créditos con las Administraciones Públicas</i>	226	187
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	425	-
Inversiones financieras a corto plazo	36	30
Periodificaciones a corto plazo	13	28
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	643	375
TOTAL ACTIVO	41.101	52.628

Inmovilizado intangible

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

Inversiones inmobiliarias

Este epígrafe recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos de la valoración de mercado que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Estos activos se encuentran en condiciones de uso y funcionamiento y están alquilados.

Estos activos se reconocen por su coste de adquisición menos, la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes. A 31 de diciembre de 2016, las inversiones inmobiliarias no presentan pérdidas por deterioro.

La variación a 31 de diciembre de 2016 respecto de 31 de diciembre de 2015 se debe a los siguientes motivos:

- Incorporación de los activos procedentes de Brumana, S.A. tras la fusión: a 31 de diciembre de 2015 Vitruvio mantenía registrado en el epígrafe “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo” la participación que mantenía sobre Brumana. Una vez llevada a cabo la fusión, los balances de ambas compañías fueron integrados, de manera que las inversiones inmobiliarias registradas en Brumana pasan a integrarse en este mismo epígrafe del balance de Vitruvio a un coste de 13.584 miles de euros.
- Adquisición en mayo de 2016 del activo “Fernández de la Hoz nº52”. El coste de adquisición de este activo ascendió a 6.437 miles de euros.
- Adquisición en julio de 2016 del activo “Infanta Mercedes nº31”. El coste de adquisición del activo ascendió a 2.295 miles de euros.
- Activación de los costes de las obras que se encontraban en curso a 31 de diciembre de 2016 en los edificios de Ayala nº101, Sagasta nº24 y Fernández de la Hoz nº52 por un importe total de 624 miles de euros.

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

Como se ha explicado anteriormente, en este epígrafe la Compañía recogía a cierre de 2015 la participación que mantenía sobre Brumana, S.A. Una vez llevada a cabo la fusión, los balances de ambas compañías fueron integrados, desapareciendo por tanto del balance de Vitruvio el saldo que a 31 de diciembre de 2015 se registraba en este epígrafe.

Inversiones financieras a largo plazo

En este epígrafe se recogen fundamentalmente las fianzas depositadas correspondientes a los activos arrendados. El incremento se corresponde con el mayor número de activos en alquiler así como con las fianzas correspondientes a los activos procedentes de Brumana.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

En este epígrafe se registran las cuotas a cobrar de los activos arrendados (65 miles de euros a cierre de 2016) así como saldos pendientes de cobro con Hacienda. El importe total de las cuentas a cobrar con Hacienda asciende a 186 miles de euros a cierre de 2016, de los cuales, 113 miles de euros se corresponden con el Impuesto de Sociedades y los 75 miles de euros restantes se corresponden con el IVA a devolver.

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo

La diferencia en el saldo registrado en este epígrafe a cierre de 2016 en comparación con el mismo a cierre de 2015 se debe a que a cierre de 2015 se encontraba pendiente de cobro el dividendo a percibir por parte de Brumana, S.A. cuyo importe ascendía a 425 miles de euros. Al cierre de 2016, una vez llevada a cabo la fusión con Brumana, S.A. la Sociedad no cuenta con inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Patrimonio Neto y Pasivo:

<i>€ miles</i>	2015	2016
PATRIMONIO NETO	34.638	34.339
Fondos propios	34.638	34.339
<i>Capital</i>	30.499	30.499
<i>Prima de emisión</i>	3.710	3.710
<i>Reservas</i>	-	51
<i>Acciones propias</i>	-	(277)
<i>Resultado del ejercicio</i>	499	592
<i>Dividendo a cuenta</i>	(70)	(236)
PASIVO NO CORRIENTE	126	15.075
Deudas a largo plazo	126	12.811
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	-	12.445
<i>Otros pasivos financieros</i>	126	366
Pasivos por impuesto diferido	-	2.264
PASIVO CORRIENTE	6.337	3.213
Deudas a corto plazo	6.001	2.957
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	5.998	2.933
<i>Otros pasivos financieros</i>	3	24
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	336	257
<i>Proveedores</i>	9	12
<i>Proveedores empresas del grupo y asociadas</i>	260	184
<i>Acreedores varios</i>	31	15
<i>Personal (remuneraciones pendientes de pago)</i>	1	2
<i>Otras deudas con las Administraciones Públicas</i>	26	28
<i>Anticipos de clientes</i>	11	16
TOTAL PASIVO	41.101	52.628

Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

En este sub epígrafe se recogen las deudas con entidades bancarias atendiendo a la siguiente tipología:

- Préstamo hipotecario con Bankinter: en mayo de 2016 la Sociedad firmó un contrato de préstamo hipotecario con la entidad financiera Bankinter por un nominal de 9.000 miles de euros, con vencimiento en mayo 2031, un periodo de carencia de 3 años y un tipo de interés referenciado al Euribor a 12 meses más 1,70 puntos porcentuales. Este préstamo está garantizado con una hipoteca sobre el inmueble de la calle Sagasta.
- Préstamo hipotecario con Bankia: en agosto de 2016 la Sociedad firmó un contrato de préstamo hipotecario con la entidad financiera Bankia por un nominal de 3.600 miles de euros, con vencimiento en julio 2031, un periodo de carencia de 3 años y un tipo de interés referenciado al Euribor a 6 meses más 1,70 puntos porcentuales. Este préstamo está garantizado con una hipoteca sobre el inmueble de la calle Goya 5-7.

El importe correspondiente a ambos préstamos hipotecarios registrado en el balance a 31 de diciembre de 2016 ascendía a 12.445 miles de euros.

- Póliza de crédito concedida por Bankinter en julio 2016 con un límite de 6.000 miles de euros, vencimiento en octubre de 2019 y un tipo de interés referenciado al Euribor a 12 meses más 1,70 puntos porcentuales. El saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2016 ascendía a 2.933 miles de euros.

Pasivos por impuesto diferido

La Sociedad, fruto de la fusión por absorción de Brumana, S.A., ha registrado 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 2015. En el siguiente cuadro se detallan los valores contables y fiscales considerados:

€ miles	01.01.2016	31.12.2016
Valor contable	13.579	13.485
Valor fiscal	(5.150)	(5.118)
Diferencia temporaria	8.429	8.367

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

€ miles	Saldo a 31.12.2015	Fusión Brumana	Registrado en la cuenta de resultados		Saldo a 31.12.2016
			Adiciones	Retiros	
Diferencia temporaria inmuebles Brumana	-	2.414	-	(150)	2.264
Total	-	2.414	-	(150)	2.264

Cuenta de resultados:

€ miles	2015	2016
Importe neto de la cifra de negocios	791	2.089
Otros ingresos de explotación	1	23
Gastos de personal	(54)	(36)
Otros gastos de explotación	(563)	(1.080)
Amortización del inmovilizado	(89)	(355)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	87	641
Ingresos financieros	428	1
Gastos financieros	(15)	(200)
RESULTADO FINANCIERO	413	(199)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	499	442
Impuesto sobre beneficios	-	150
RESULTADO DEL EJERCICIO	499	592

Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios proviene íntegramente de las rentas resultantes del arrendamiento de los activos de Vitruvio. El incremento a cierre de 2016 respecto del ejercicio 2015 se debe al mayor número de activos que integran la cartera de la Sociedad, entre otros, los activos procedentes de Brumana, cuyos ingresos no se reflejaban a 31 de diciembre de 2015 en la cuenta de resultados de Vitruvio.

Otros gastos de explotación

Dentro de este epígrafe, el gasto más relevante se corresponde con los “Servicios exteriores”, cuyo desglose es el siguiente:

<i>€ miles</i>	31.12.2015	31.12.2016
Arrendamientos	16	21
Mantenimiento y reparaciones	17	27
Servicios profesionales independientes	335	617
Prima de seguros	6	26
Servicios bancarios y similares	5	5
Gastos de comunidad de propietarios	20	127
Suministros	23	29
Otros gastos	8	12
Total	428	862

En el epígrafe “Servicios de profesionales independientes” se recoge principalmente el coste de la gestión de los activos inmobiliarios. El incremento del gasto se corresponde principalmente a los honorarios de los asesores y expertos que han intervenido en la salida al MAB por parte de la Sociedad.

Amortización

El incremento del gasto en 2016 en comparación con el gasto a cierre de 31 de diciembre de 2015 se debe al incremento de activos en el balance de Vitruvio (vía adquisiciones y vía integración de los activos procedentes de Brumana). La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal durante su vida útil de la siguiente manera:

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

Ingresos financieros

La disminución del saldo de este epígrafe se debe a que al cierre del 2015 la Sociedad tenía registrado el dividendo a cobrar repartido por Brumana, S.A., cantidad que no aplica a cierre de diciembre 2016.

Gastos financieros

El incremento en los gastos financieros se corresponde con el incremento del apalancamiento de la Sociedad, queha pasado de tener 5.998 miles de euros de deuda bruta a cierre de 2015 a 15.378 miles de euros a cierre de 2016. El incremento se corresponde con los préstamos descritos en el apartado “Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo”. Los nuevos préstamos contratados en 2016 devengan un tipo de interés fijo de 1,70 puntos porcentuales más un variable referenciado al Euribor a 12 y a 6 meses.

Magnitudes financieras de CPI:

A continuación se presentan las cuentas anuales abreviadas auditadas de CPI correspondientes a los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2015 y 2016, las cuales se adjuntan en el Anexo II del presente Documento.

El auditor de CPI para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2015 y 2016 ha sido PKF Attest Servicios Empresariales, S.L.

Activo:

<i>€ miles</i>	2015	2016
ACTIVO NO CORRIENTE	37.483	36.551
Inversiones inmobiliarias	37.255	36.443
Inversiones financieras a largo plazo	28	52
Activos por impuesto diferido	201	55
ACTIVO CORRIENTE	160	143
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	78	55
<i>Clientes por ventas y prestaciones de servicios</i>	78	55
Inversiones financieras a corto plazo	3	-
Periodificaciones a corto plazo	18	14
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	61	74
TOTAL ACTIVO	37.643	36.694

Las principales partidas del activo de CPI a cierre de 2015 y 2016 son las siguientes:

Inversiones Inmobiliarias:

Las mismas se corresponden con los locales y naves industriales que conforman la cartera de CPI.

Durante el ejercicio 2016 no se han producido altas ni bajas de activos clasificados en este epígrafe. La variación en saldo a 31 de diciembre de 2016 respecto del 31 de diciembre de 2015 se corresponde con la dotación de 29 miles de euros de deterioro y con la dotación a la amortización del ejercicio por 783 miles de euros.

Los terrenos y construcciones, cuyo valor neto contable a 31 de diciembre de 2016 ascendía a 36.443 miles de euros, están sujetos a hipoteca a favor de diversas entidades de crédito por un importe dispuesto de 16.124 miles de euros (17.062 miles de euros a cierre de 2015).

Activos por impuesto diferido

El desglose por concepto de este epígrafe es el siguiente:

<i>€ miles</i>	2015	2016
Créditos fiscales por bases imponibles negativas	149	-
Derivados	48	55
Deducciones	4	-
Total	201	55

Al 31 de diciembre de 2015 CPI tenía activadas bases pendientes de compensar por importe de 622 miles de euros que fueron generadas entre los ejercicios 2004 y 2009 por Consulnor Inmuebles, S.A., sociedad fusionada, y que han sido compensadas en el ejercicio 2016.

Patrimonio Neto y Pasivo:

<i>€ miles</i>	2015	2016
PATRIMONIO NETO	19.696	19.613
Fondos propios	19.847	19.787
<i>Capital</i>	<i>19.180</i>	<i>19.180</i>
<i>Prima de emisión</i>	<i>78</i>	<i>78</i>
<i>Reservas</i>	<i>126</i>	<i>218</i>
<i>Resultado del ejercicio</i>	<i>855</i>	<i>723</i>
<i>Dividendo a cuenta</i>	<i>(391)</i>	<i>(411)</i>
Ajutes por cambios de valor	(151)	(174)
PASIVO NO CORRIENTE	16.158	15.325
Deudas a largo plazo	16.106	15.281
<i>Deudas a largo plazo con entidades de crédito</i>	<i>15.539</i>	<i>14.636</i>
<i>Otras deudas a largo plazo</i>	<i>567</i>	<i>645</i>
Periodificaciones por impuestos diferidos	52	44
PASIVO CORRIENTE	1.790	1.756
Deudas a corto plazo	1.395	1.373
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	<i>1.372</i>	<i>1.373</i>
<i>Otras deudas a largo plazo</i>	<i>22</i>	<i>-</i>
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	385	375
<i>Proveedores</i>	<i>188</i>	<i>131</i>
<i>Otros acreedores</i>	<i>197</i>	<i>244</i>
Periodificaciones	10	8
TOTAL PASIVO	37.643	36.694

Las principales partidas del patrimonio neto y pasivo de CPI a cierre de 2015 y 2016 son las siguientes:

Ajustes por cambios de valor en el Patrimonio Neto

Este epígrafe recoge a 31 de diciembre de 2016 un importe negativo de 174 miles de euros correspondiente al importe neto de las variaciones del valor razonable de activos incluidos dentro de la categoría de derivados de cobertura de flujos de efectivo.

Deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo

El desglose por vencimientos y entidades acreedoras a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

€ miles	2017	2018	2019	2020	2021	2022 y siguientes	Total
BBVA	311	311	1.611	1.223	-	-	3.455
Caixa Geral	609	612	614	616	618	3.126	6.196
Sabadell	-	-	-	-	-	1.484	1.484
Bankinter	240	240	240	240	240	869	2.071
BSCH	244	244	244	244	244	1.700	2.918
Intereses a C/P	11	-	-	-	-	-	11
Otros gastos de formalización	(42)	(42)	(41)	-	-	-	(126)
Total	1.373	1.364	2.668	2.323	1.103	7.178	16.009

A continuación se detallan las condiciones (vencimiento, tipo de interés y garantías) de los préstamos con las diferentes entidades bancarias:

Entidad	Vencimiento	Tipo de interés	Garantías
BBVA	10/06/2020	Euribor 3m + 1,30	Lagasca, Zurbano, Justicia y Mercamdrid
Caixa Geral	23/12/2026	Euribor 12m + 0,45	Locales alquilados a Caixa Geral: Bilbao, Ourense, Palencia, Zamora, Badajoz, Salamanca
Sabadell	30/09/2022	Euribor 3m +2,00	Locales alquilados a la Sirena + Artea
Bankinter	05/08/2022	Euribor 3m + 2,25	Nave Getafe
BSCH	30/06/2023	Euribor 12m + 0,7	Nave Yunquera de Henares

La Sociedad mantiene una serie de derivados de cobertura cuyo detalle a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Tipo de derivado	Nominal inicial comprometido (€ miles)	Vencimiento	Valor razonable 31.12.2016 (€ miles)	Tipo fijo	Tipo variable	Elemento cubierto
Permuta	1.965	10/12/2019	33	0,47%	Euribor 3M	Préstamo hipotecario BBVA
Permuta	1.790	10/06/2020	34	0,49%	Euribor 3M	Préstamo hipotecario BBVA
Permuta	6.806	23/12/2020	162	0,86%	Euribor 12M	Préstamo hipotecario Caixa Geral
Total	10.560		229			

Cuenta de resultados:

<i>€ miles</i>	2015	2016
Importe neto de la cifra de negocios	2.744	2.736
Gastos de personal	(31)	(33)
Otros gastos de explotación	(681)	(664)
Amortización del inmovilizado	(792)	(783)
Deterioro y resultado de enajenaciones de inmovilizado	250	(29)
Otros resultados	(8)	11
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.482	1.238
Ingresos financieros	-	-
Gastos financieros	(252)	(192)
Variación en el valor razonable en instrumentos financieros	(104)	(95)
RESULTADO FINANCIERO	(356)	(287)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.126	951
Impuesto sobre beneficios	(271)	(228)
RESULTADO DEL EJERCICIO	855	723

Las partidas más relevantes de la cuenta de resultados son las siguientes:

Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe se registran los ingresos procedentes de los arrendamientos de las inversiones inmobiliarias.

Otros gastos de explotación

El desglose de este epígrafe a cierre de cada uno de los ejercicios es el siguiente:

<i>€ miles</i>	2015	2016
Servicios exteriores	602	578
Tributos	79	90
Dotación neta a provisiones	-	(3)
Total	681	664

Dentro del epígrafe “servicios exteriores” el importe más significativo se corresponde con la comisión por la gestión de los activos, la cual asciende al 0,85% del GAV (353 miles de euros a cierre de 31 de diciembre de 2016 y 357 miles de euros a 31 de diciembre de 2015).

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

Con ocasión de la incorporación al MAB de Vitruvio en julio de 2016, la Sociedad publicó en el DIIM las previsiones correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2016 y 2017 (cuenta de resultados agregada de Vitruvio + Brumana). Dichas previsiones fueron aprobadas por el Consejo de Administración con fecha 22 de junio de 2016.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 15/2016 del MAB, la Sociedad publicó el 26 de abril junto con la información financiera anual, el grado de cumplimiento de las previsiones financieras para el ejercicio 2016 comparando la información financiera auditada a 31 de diciembre de 2016 con las previsiones incluidas en el DIIM.

Con fecha 14 de marzo de 2017 la Sociedad publicó vía Hecho Relevante un nuevo plan de negocio. Este nuevo plan de negocio, aprobado por el Consejo de Administración del 13 de marzo de 2017, sustituye al publicado en el DIIM ya que tiene en consideración los tres aumentos de capital aprobados en la Junta General de Accionistas celebrada el 31 de mayo de 2017:

- Fusión por absorción de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A.
- Adquisición del activo denominado “Madrid Río”
- Ampliación de capital dineraria de 25 millones de euros

Por tanto, las previsiones aplicables para los ejercicios 2017-2020 son las publicadas en el Hecho Relevante del 14 de marzo de 2017.

Las previsiones incluidas en este Hecho Relevante tienen en consideración las tres premisas anteriormente mencionadas. Con objeto de dar una mayor visibilidad sobre el impacto de la operación de fusión con CPI, en el apartado cuarto del presente Documento de Ampliación Reducido se ha incluido información operativa y financiera en la que únicamente se considera el impacto de la fusión con CPI (no se incluye el impacto de la compra del activo “Madrid Río” ni las potenciales inversiones a realizar con la ampliación de capital de 25 millones de euros).

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

La última información financiera publicada por la Compañía se corresponde con las cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio 2016, las cuales se han descrito en el apartado 2.3 del presente Documento de Ampliación Reducido y han sido adjuntadas en el Anexo I.

A continuación se desglosan las principales magnitudes financieras de la cuenta de resultados de Vitruvio correspondiente al periodo de tres meses finalizado a 31 de marzo de 2017. La presente información financiera no ha sido objeto de auditoría y de ningún tipo de revisión por parte del auditor de la Sociedad.

Destacar que las cifras comparativas a marzo de 2016 son un agregado de Vitruvio y Brumana, S.A. (la fusión entre ambas compañías fue aprobada por la Junta General Extraordinaria celebrada el 12 de mayo de 2016, tal y como se informó en el apartado 1.11 del DIIM, y la inscripción de la escritura correspondiente a la mencionada fusión tuvo lugar el 5 de agosto de 2016, tal y como se informó mediante el correspondiente hecho relevante).

€ miles	31-mar-17	31-mar-16
Importe neto de la cifra de negocios	537	466
Otros ingresos de explotación	-	-
Gastos de personal	(16)	(6)
Otros gastos de explotación	(238)	(120)
Amortización del inmovilizado	(94)	(52)
Otros resultados	(3)	-
Resultado de explotación	185	288

Como se puede observar, se ha producido un incremento en todas la partidas de la cuenta de resultados en comparación con los saldos a 31 de marzo de 2016.

El aumento en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” se corresponde con los ingresos generados en el primer trimestre de 2017 por el activo de oficinas situado en la calle Fernández de la Hoz, 52 de Madrid, adquirido en mayo de 2016 y por el activo de oficinas situado en la calle Infanta Mercedes, 31 de Madrid, adquirido el 28 de julio de 2016.

El aumento en el epígrafe “Otros gastos de explotación” se corresponde con los siguientes conceptos:

- Comisión de gestión: hasta junio de 2016 la misma se registraba a trimestre vencido, por lo que no figura en este epígrafe a marzo de 2016. A partir de junio de 2016 la misma se registra dentro del trimestre, por lo que la misma sí figura en marzo de 2017, siendo el importe de 48 miles de euros.

- Gastos de comunidad e IBIs: la diferencia en el gasto registrado a marzo de 2017 por ambos conceptos en comparación con el saldo a marzo de 2016 se corresponde fundamentalmente con los activos adquiridos, los cuales devengan gastos de comunidad e IBI a partir de 2017.

El aumento del gasto de amortización tiene un doble componente, por un lado, la incorporación de los dos nuevos activos, y por otro, a cambios de valoración en los inmuebles integrados en la fusión con Brumana así como a la amortización de fondo de comercio surgido en dicha operación.

2.6 Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de Vitruvio declara que después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación de las nuevas acciones objeto de la presente ampliación de capital.

2.7 Información pública disponible.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 15/2016 sobre la información a suministrar por SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, toda la información financiera periódica y relevante 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/marcos.htm), donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular 15/2016, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

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.

A la fecha del presente Documento de Ampliación Reducido, el capital social de Vitruvio asciende a 30.498.830 millones de euros, representado por 3.049.883 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

La Junta General de Accionistas de Vitruvio, celebrada el 1 de junio de 2017, acordó aumentar el capital social de la Sociedad en los términos y condiciones que seguidamente se detallan (la “**Ampliación de Capital**”):

Importe de la emisión y acciones que se emitirán:

La Junta General de Accionistas de Vitruvio ha acordado aumentar el capital social hasta un máximo de 16.296.070 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.629.607 acciones ordinarias (las “**Nuevas Acciones**”) de DIEZ EUROS (10€) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta. Dicha ampliación de capital será desembolsada mediante aportaciones no dinerarias, concretamente, las acciones que se emitirán para materializar la fusión con CPI, en base a la ecuación de canje explicada en el apartado 2.1 del presente documento.

Para ello, ha acordado emitir las acciones a un tipo de emisión por acción de TRECE CON VEINTIDÓS EUROS (13,222€) (el “**Precio de Suscripción**”) de los cuales, DIEZ EUROS (10€) se corresponden con el valor nominal de las acciones y TRES CON VEINTIDÓS EUROS (3,222€) con la correspondiente prima de emisión.

El importe total efectivo de la emisión ascenderá a un máximo de VEINTIÚN MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTE SESENTA Y TRES CON SETENTA Y CINCO EUROS (21.546.663,75€).

Las Nuevas Acciones gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de Vitruvio actualmente en circulación a partir de la fecha en la que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

Capital resultante de la ampliación:

El capital social resultante de Vitruvio será de CUARENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS EUROS (46.794.900€), dividido en CUATRO MILLONES SEISCIENTAS SETENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA (4.679.490) acciones de DIEZ EUROS (10€) 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 estimando que, salvo imprevistos, las nuevas acciones serán incorporadas al 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

3.3 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.

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 el RDL 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el RDL 4/2015 de 23 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores.

Las acciones son nominativas, están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas. Las acciones están denominadas en euros.

Todas las acciones, incluidas las que se emiten con ocasión de la ampliación de capital serán ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación a partir de la fecha en que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier restricción o condicionamiento a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.

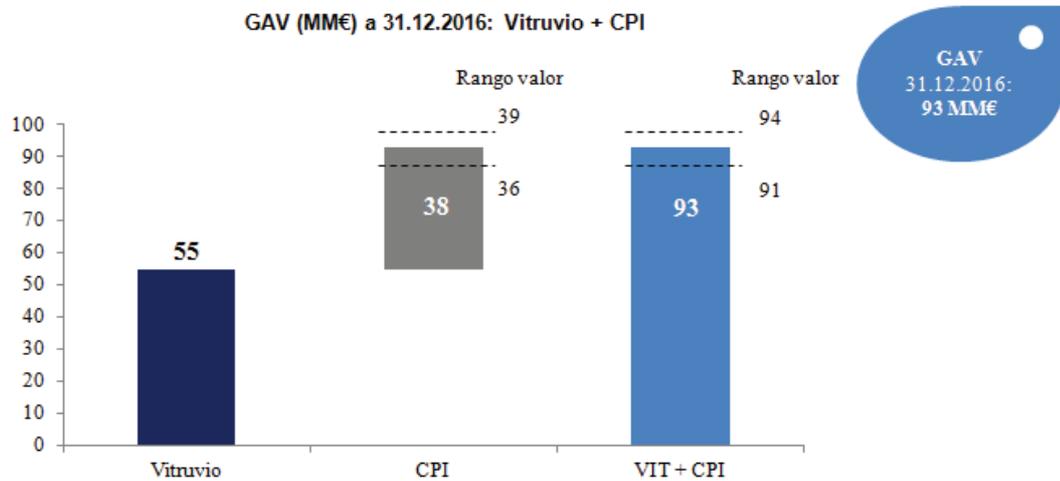
Las acciones que se emitan en virtud de la ampliación de capital podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS

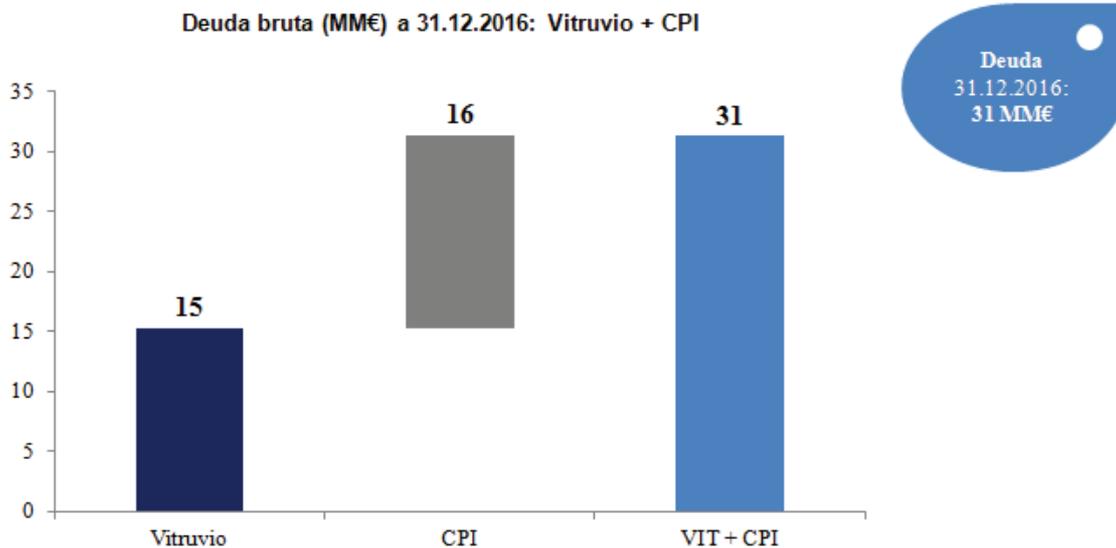
Tal y como se explica en el apartado 2.4 del presente DAR, a continuación se incluye cierta información operativa y financiera del impacto de la fusión de Vitruvio con CPI:

Principales magnitudes financieras:

La fusión con CPI supone para Vitruvio la incorporación de una cartera de activos valorada a 31 de diciembre de 2016 en el entorno de 38 millones de euros. Asimismo, la deuda que se incorpora procedente de CPI sitúa el ratio *Loan To Value* (en adelante “LTV”) en el 33%, cumpliendo por tanto con la limitación que tiene establecida estatutariamente Vitruvio.

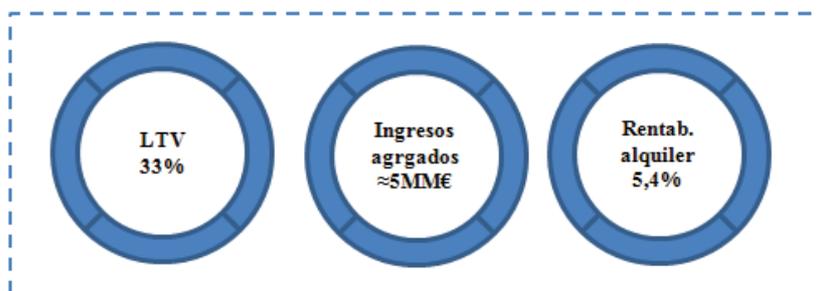


GAV a 31.12.2016 obtenido a partir de las valoraciones realizadas a la fecha por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. para Vitruvio y American Appraisal España, S.L. (Duff & Phelps) para CPI



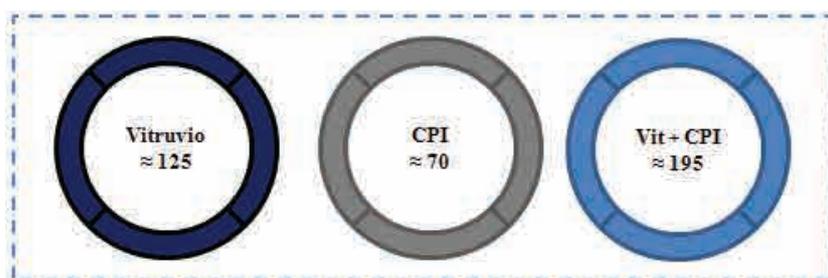
Deuda financiera bruta a 31.12.2016 obtenida a partir de las cuentas anuales auditadas de Vitruvio y CPI

Adicionalmente, se incluyen los siguientes indicadores o variables operativas de negocio. Los mismos se han obtenido agregando los datos contenidos en las cuentas anuales auditadas de Vitruvio y CPI a 31 de diciembre de 2016.



Estructura accionarial:

La fusión con CPI supondrá la incorporación de alrededor de 70 nuevos accionistas, de los cuales, únicamente dos de ellos tenían una participación superior al 10% de CPI.



Los accionistas de CPI que tenían una participación superior al 10% de CPI a 31 de diciembre de 2016 eran los siguientes:

- Onchena, S.L.: 11,25%
- Torrealba y Bezares, S.L.: 10,25%

Gobierno Corporativo:

El Consejo de Administración de Vitruvio propuso a la Junta General de Accionistas de Vitruvio que resolviese sobre la fusión (la Junta celebrada el 1 de junio de 2017), como parte de los acuerdos de la misma, el nombramiento de nuevos administradores adicionales.

Dentro de los acuerdos de dicha Junta se acordó el nombramiento de los siguientes consejeros procedentes de CPI:

- D. José Antonio Torrealba Elías
- Entidad de Previsión Social Voluntaria Araba eta Gazteiz Aureski Kutxa II
- D. Sergio Álvarez Sanz

- D. Pablo de la Iglesia García-Guerrero

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 14/2016, que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMIs, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 23 de noviembre de 2015 a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado.

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 16/2016

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 establecía en la Circular del MAB 10/2010, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de 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 Proveedor de Liquidez y Entidad Agente.

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.

No aplica

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 Reducido, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Vitruvio en relación con la incorporación a negociación de las acciones resultantes de la ampliación de capital en el MAB:

- (i) El despacho de abogados Arcania Legal, Tax & Corporate, S.L., con N.I.F. B83815134 y domicilio en la calle Claudio Coello, 50 5º 28001 de Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal.

- (ii) Mazars Auditores, S.L., con N.I.F B-61622262 y domicilio en la calle Alcalá, 63, 28014 de Madrid como auditor independiente para la revisión de las cuentas anuales de Vitruvio a 31 de diciembre de 2016.

ANEXO I Cuentas Anuales individuales e informe de auditoría para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2016 de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría Independiente

Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

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

Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales

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

Informe sobre las cuentas anuales

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

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de **Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.**, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad **Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.** a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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



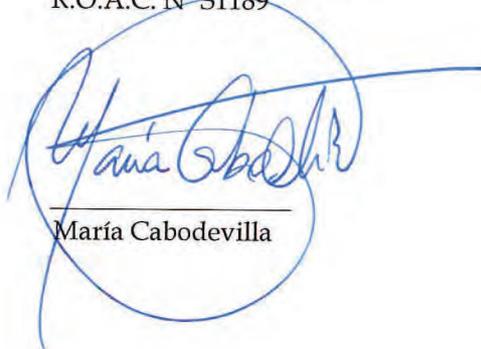
MAZARS AUDITORES, S.L.P.

2017 01/17/01063
Año Nº
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Madrid, 23 de febrero de 2017

MAZARS Auditores, S.L.P.
R.O.A.C. Nº S1189



María Cabodevilla



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO FINALIZADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016



BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2016	31/12/2015	PASIVO	Notas	31/12/2016	31/12/2015
A) ACTIVO NO CORRIENTE		51.972.402,69	39.729.501,32	A) PATRIMONIO NETO		34.335.296,36	34.638.562,17
I. Inmovilizado intangible				A-1) Fondos propios	9	34.335.296,36	34.638.562,17
4. Fondo de comercio	5	408.465,45	-	I. Capital		30.498.830,00	30.498.830,00
		408.465,45	-	1. Capital escriturado		30.498.830,00	30.498.830,00
III. Inversiones inmobiliarias	6	51.205.008,84	28.312.430,56	II. Prima de emisión		3.710.386,29	3.710.386,29
1. Terrenos		34.291.298,72	20.246.460,21	III. Reservas		51.353,56	(101,98)
2. Construcciones		16.289.236,16	8.032.422,81	1. Legal y estatutarias		52.046,80	2.102,01
3. Inversiones inmobiliarias en curso		624.473,96	33.547,54	2. Otras reservas		(693,24)	(2.203,99)
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7.b	-	11.329.887,79	IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(276.683,29)	-
1. Instrumentos de patrimonio		-	11.329.887,79	VII. Resultado del ejercicio	3	591.513,49	499.447,86
V. Inversiones financieras a largo plazo	7.a	358.928,40	87.182,97	VII. (Dividendo a cuenta)	3	(236.103,69)	(70.000,00)
5. Otros activos financieros		358.928,40	87.182,97	B) PASIVO NO CORRIENTE		15.075.176,70	125.662,26
B) ACTIVO CORRIENTE		655.413,20	1.371.715,18	II. Deudas a largo plazo	10	12.811.155,57	125.662,26
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.a	222.466,01	254.872,00	2. Deudas con entidades de crédito		12.445.488,83	-
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		25.422,12	24.475,11	5. Otros pasivos financieros		365.666,74	125.662,26
3. Deudores varios		9.623,80	4.071,57	IV. Pasivos por impuesto diferido	11	2.264.021,13	-
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	187.420,09	226.325,32	C) PASIVO CORRIENTE		3.213.342,83	6.336.992,07
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7.a	-	425.000,00	III. Deudas a corto plazo	10	2.956.512,92	6.000.624,40
5. Otros activos financieros		-	425.000,00	2. Deudas con entidades de crédito		2.932.646,76	5.997.781,58
V. Inversiones financieras a corto plazo	7.a	29.779,80	35.886,40	5. Otros pasivos financieros		23.866,16	2.842,82
2. Créditos a terceros /p		18.956,71	-	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10	256.829,91	336.367,67
5. Otros activos financieros		10.823,09	35.886,40	1. Proveedores		12.133,62	8.516,56
VI. Periodificaciones		28.345,59	13.004,50	2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas		184.314,28	259.545,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	374.821,80	642.952,28	3. Acreedores varios		14.632,77	30.553,54
1. Tesorería		374.821,80	642.952,28	4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		1.731,55	1.125,30
				6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		27.933,92	25.538,73
				7. Anticipos de clientes		16.083,77	11.088,54
TOTAL ACTIVO (A + B)		52.627.815,89	41.101.216,50	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		52.627.815,89	41.101.216,50

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



VITRIVOS GROUP
S.A. (SOCIETAT ANÒNIMA)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en Euros)

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

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

Handwritten signatures and initials in blue ink are present at the bottom of the page, including a large signature on the right and several initials on the left.



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE

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

(Expresado en Euros)

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



ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

(Expresado en Euros)

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



ÍNDICE

1. Actividad de la empresa	3
1.1. <i>Presentación de la Sociedad</i>	3
1.2. <i>Régimen SOCIMI</i>	4
1.3. <i>Operaciones societarias</i>	6
2. Bases de presentación de las cuentas anuales	7
2.1. <i>Imagen fiel</i>	7
2.2. <i>Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre</i>	7
2.3. <i>Empresa en funcionamiento</i>	9
2.4. <i>Comparación de la información</i>	9
2.5. <i>Cambios de criterios contables</i>	10
3. Aplicación de resultados	10
4. Normas de registro y valoración	12
4.1. <i>Inmovilizado intangible</i>	12
4.2. <i>Inversiones inmobiliarias</i>	13
4.3. <i>Instrumentos financieros</i>	14
4.4. <i>Impuestos sobre beneficios</i>	18
4.5. <i>Ingresos y gastos</i>	20
4.6. <i>Provisiones y contingencias</i>	21
4.7. <i>Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal</i>	21
4.8. <i>Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas</i>	22
4.9. <i>Combinaciones de negocios</i>	23
4.10. <i>Clasificación de saldos entre corriente y no corriente</i>	23
4.11. <i>Información medioambiental</i>	24
4.12. <i>Estado de flujos de efectivo</i>	24
4.13. <i>Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros</i>	24
5. Inmovilizado intangible	26
6. Inversiones inmobiliarias	27



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



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

1. Actividad de la empresa

1.1. Presentación de la Sociedad

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

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

Con fecha 13 de agosto de 2015, se elevaron a público los acuerdos alcanzados en la Junta de Accionistas celebrada el día 30 de julio de 2015, entre los cuales se aprobó el cambio de denominación al actual, siendo la denominación social anteriormente 7 VITRUVIO PROYECTOS E INVERSIONES SOCIMI, S.A y el cambio de domicilio social.

Su domicilio social actual se encuentra establecido en la calle Claudio Coello, número 50, piso 5º de Madrid (28001).

Constituye su objeto social:

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

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

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

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

1.2. Régimen SOCIMI.

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

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



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

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

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

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

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

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

1.3. Operaciones societarias.

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

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

Como consecuencia de la fusión, Apartamentos Redondo, S.A. se extingue y es absorbida por 7 Vitruvio Proyectos e Inversiones SOCIMI, S.A., ahora Vitruvio Real Estate, SOCIMI, S.A. que adquiere en bloque a título de sucesión universal, la totalidad del patrimonio de la sociedad absorbida de conformidad con los balances de referencia para la fusión cerrados al día 31 de diciembre de 2014, quedando la sociedad absorbente plenamente subrogada en cuanto derechos y obligaciones procedan de las absorbidas sin reserva, excepción ni limitación conforme a la Ley. Todo ello según resulta del acuerdo de fusión y de lo previsto en los artículos 30 y siguientes de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles. La fusión tiene efectos contables desde el 7 de julio de 2015.

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

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

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

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

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

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. Imagen fiel.

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

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

Las Cuentas Anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria el 12 de mayo de 2016.

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

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



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

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias



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

2.3. Empresa en funcionamiento.

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

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

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

2.4. Comparación de la información.

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

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

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

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

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

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

2.5. Cambios de criterios contables.

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

3. Aplicación de resultados

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

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

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

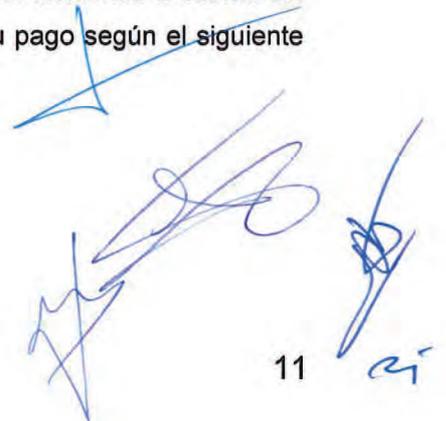
El artículo 6 de la Ley 11/2009 por el que se regulan las SOCIMI además establece las obligaciones de distribución de resultados. La forma de repartir dividendos a sus accionistas, una vez atendidas las obligaciones legales, será la siguiente:

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

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

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

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



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

4. Normas de registro y valoración

4.1. Inmovilizado intangible.

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

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

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

Fondo de Comercio

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

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

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

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

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

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

4.2. Inversiones inmobiliarias.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

4.3. Instrumentos financieros.

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

a) Activos financieros:

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

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

b) Pasivos financieros:

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

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

4.3.1. Activos financieros

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

Inversiones mantenidas hasta su vencimiento: aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento. Se contabilizan a su coste amortizado.



Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas: se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a evaluar si ha existido deterioro de valor de las inversiones. Las correcciones valorativas por deterioro y en su caso la reversión, se llevan como gasto o ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La corrección por deterioro se aplicará siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. Se entiende por valor recuperable, el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, calculados bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizados por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera que sean generados por la empresa participada. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se tomará en consideración el patrimonio neto de la Entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros-

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

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



Baja de activos financieros-

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

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

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

4.3.2. Pasivos financieros

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

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

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

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

Fianzas entregadas



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

Baja de pasivos financieros-

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

4.3.3. Instrumentos de patrimonio propio

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

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

4.3.4. Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo

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

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

4.4. Impuestos sobre beneficios.

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la

diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5. Ingresos y gastos.

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

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

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

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

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

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

4.6. Provisiones y contingencias.

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

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

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

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

No existen pasivos contingentes conocidos.

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

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

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

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

4.8. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

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

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

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

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

4.9. *Combinaciones de negocios.*

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

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

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

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

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

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

4.11. Información medioambiental.

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

4.12. Estado de flujos de efectivo.

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

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

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

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

4.13.1 Riesgo de crédito

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

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

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

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

Actividades operativas

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

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

Actividades de inversión

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

4.13.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

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

Riesgo de inflación

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

4.13.3 Riesgo de liquidez

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

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

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

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

4.13.4 Riesgo fiscal

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

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

5. Inmovilizado intangible

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

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

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

6. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

Tipos de inversiones inmobiliarias y destino

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

- 1.- Edificio C/Ayala 101 en Madrid, destinado al alquiler de locales comerciales y viviendas.
- 2.- Local comercial C/Segovia 8 Madrid, destinado al alquiler comercial.
- 3.- Local y sótano C/ Bravo Murillo 174, 176 y 178 de Madrid, destinado al alquiler
- 4.- Piso en C/ Des Cap Martinet 110 BI:7 Pl:02 Pt:C Polígono 21 Parcela 285 Pouet Bahía de Talamanca Santa Eularia des Riu (ILLES BALEARS), destinado al alquiler
- 5.- Local y 4 plazas de garaje en C/ Gral. Álvarez de Castro, 26 en Madrid, destino al alquiler
- 6.- Locales en Marques de la Ensenada 16 (Centro Colón) en Madrid, destino al alquiler
- 7.- Edificio en la C/Sagasta 24, destino alquiler de viviendas y oficinas
- 8.- Edificio Industrial en la C/ Javier Ferrero, 9 en Madrid, destino alquiler de oficinas.
- 9.- Edificio en la C/Fernández de la Hoz 52, destino alquiler de oficinas.
10. – Locales comerciales en C/Infanta Mercedes 31 y garajes, destino alquiler de oficinas.
11. – Trasteros en C/General Pardiñas 67.
12. – 5 Oficinas en la C/López de Hoyos y plazas de garaje.
13. – Local en C/Goya 5 y 7
14. – Local en C/Goya 5
15. - Local en C/Goya 7
16. – 3 viviendas y plazas de garaje en Avenida de Valladolid 57-59

Todos los activos inmobiliarios están situados en territorio español.

Contratos de arrendamientos

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

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

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

Correcciones valorativas por deterioro

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

Tributos

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

Seguros

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

Compromisos firmes de compra y venta de inmuebles

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

7. Activos financieros

a) Activos financieros, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

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

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

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

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

Créditos, derivados y otros

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

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

Depósitos y fianzas

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

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

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

Clientes y deudores

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

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

Dividendo pendiente de cobro

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

Créditos a terceros

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

b) Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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

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

NIF	Capital	Reservas	Resultado último ejercicio	Rdo. de explotación último ejercicio	Rdo. de operaciones interrumpidas	Valor en libros de la participación	Dividendos recibidos ejercicio 2015
A78049228	150.250,00	3.403.933,01	432.440,36	417.483,41	0,00	11.326.765,79	425.000,00

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

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

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

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

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

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

9. Patrimonio neto

Capital suscrito

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

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

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

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

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

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

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

Reservas

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

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

Reserva Legal

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

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

Reservas voluntarias

Estas reservas son de libre disposición.

Prima de emisión

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

Acciones propias



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

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

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

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

10. Pasivos financieros.

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

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

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

Préstamos recibidos de entidades financieras

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

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

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

Póliza de crédito con entidades financieras

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

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

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

Fianzas recibidas

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

Clasificación por vencimientos

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

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

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

11. Situación fiscal

Saldos con administraciones públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas es:

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

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

Situación fiscal:

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

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

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

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

Impuestos sobre beneficios

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



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

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

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

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

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

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

Activos y pasivos por impuesto diferido

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

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

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

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

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

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

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

12. Ingresos y Gastos

Importe neto de la cifra de negocio

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

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

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

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

Cargas sociales

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

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

Servicios exteriores

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

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

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

Ingresos y gastos financieros

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

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

13. Operaciones con partes vinculadas.

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

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

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

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

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

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

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

Información relativa a los Administradores y personal de Alta Dirección

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

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

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

Otra información referente a los Administradores

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

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

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

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

14. Otra información

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

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

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

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

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

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

Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

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

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

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

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

15. Información sobre medio ambiente

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

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

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

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

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

17. Información segmentada.

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

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

18. Fusión ocurrida en el ejercicio 2015.

Con fecha 30 de julio de 2015 la Junta de Accionistas, aprobó la fusión por absorción de la sociedad Apartamentos Redondo, S.A. elevándose a escritura pública con fecha 9 de septiembre de 2015.

Los efectos contables de la fusión se producen desde el 7 de julio de 2015. Como consecuencia de la operación de fusión, el balance a 31 de diciembre de 2015 recoge el efecto de la incorporación de los activos y pasivos de la sociedad mencionada anteriormente.

A continuación, se presenta el último balance cerrado por Apartamentos Redondo:

ACTIVO	07/07/2015	PASIVO	07/07/2015
A) ACTIVO NO CORRIENTE	344.915,86	A) PATRIMONIO NETO	230.496,98
III. Inversiones inmobiliarias	301.836,39	A-1) Fondos propios	230.496,98
V. Inversiones financieras a largo plazo	43.079,47	I. Capital	108.180,00
		1. Capital escriturado	108.180,00
B) ACTIVO CORRIENTE	100.486,11	III. Reservas	193.823,89
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	86.349,38	VII. Resultado del ejercicio	(71.506,91)
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	28.052,84		
3. Otros deudores	58.296,54	B) PASIVO NO CORRIENTE	172.117,37
V. Inversiones financieras a corto plazo	(14.201,93)	II Deudas a largo plazo	172.117,37
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	28.338,66	3. Otras deudas a largo plazo	172.117,37
TOTAL ACTIVO (A + B)	445.401,97	C) PASIVO CORRIENTE	42.787,62
		V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	42.787,62
		2. Otros acreedores	42.787,62
		TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	445.401,97

La relación de bienes adquiridos que se han incorporado a los libros de contabilidad de Vitruvio Real Estate, SOCIMI, S.A., por un valor diferente a aquél por el que figuraban en los de Apartamentos Redondo, S.A. con anterioridad a la realización de la operación, en los libros de contabilidad de las dos entidades:

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

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

19. Fusión ocurrida en el ejercicio 2016.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20. Hechos posteriores.

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

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

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

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en su redacción dada por la Ley 16/2012, la presente memoria de la Sociedad presenta la siguiente información en relación con el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2016.

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

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

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

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

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

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

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

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




ANEXO I

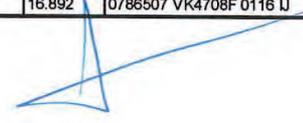
Tipología	Localización	Fecha adquisición	Finca	Referencia catastral
Viviendas y locales comerciales	C/ Ayala, 101 (Madrid)	15.07.2014	6.753	3156611VK4735E001AM
Local comercial	C/ Segovia, 8 (Madrid)	29.09.2014	55.623	9841204VK3794B0003GH
Oficinas	C/ General Álvarez de Castro, 26 (Madrid)	25.03.2015	51.561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

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

C/ Fernández de la Hoz, 52 (Madrid)

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

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




ANEXO II



VITRUVIO SOCIMI
REAL ESTATE

Informe de gestión – 2016

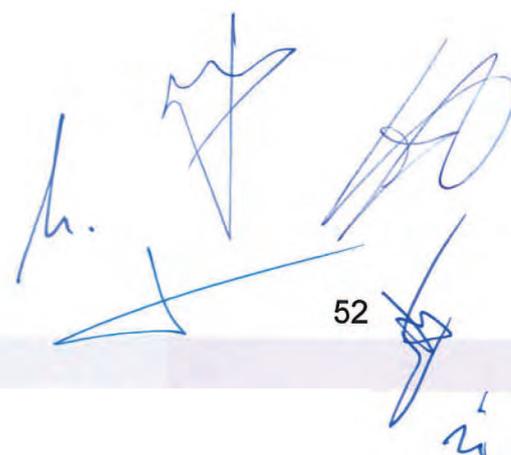
[Handwritten signatures and initials in blue ink]

51

[Handwritten initials]

Índice

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



Handwritten signatures and a stamp. The number 52 is visible near the bottom right of the page.

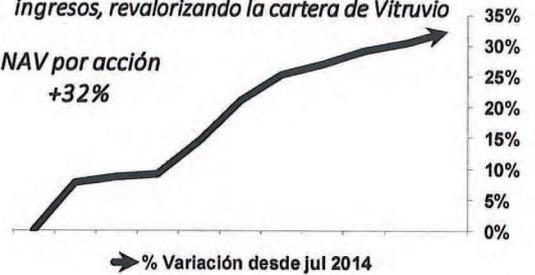
Vitruvio de un vistazo

Estrategia

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

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

NAV por acción
+32%



28% Deuda sobre GAV

Objetivo de Rentabilidad
+5% anual

Diciembre 2016



Residencial
€25,7 MM
47%



Oficinas
€8,2 MM
15%

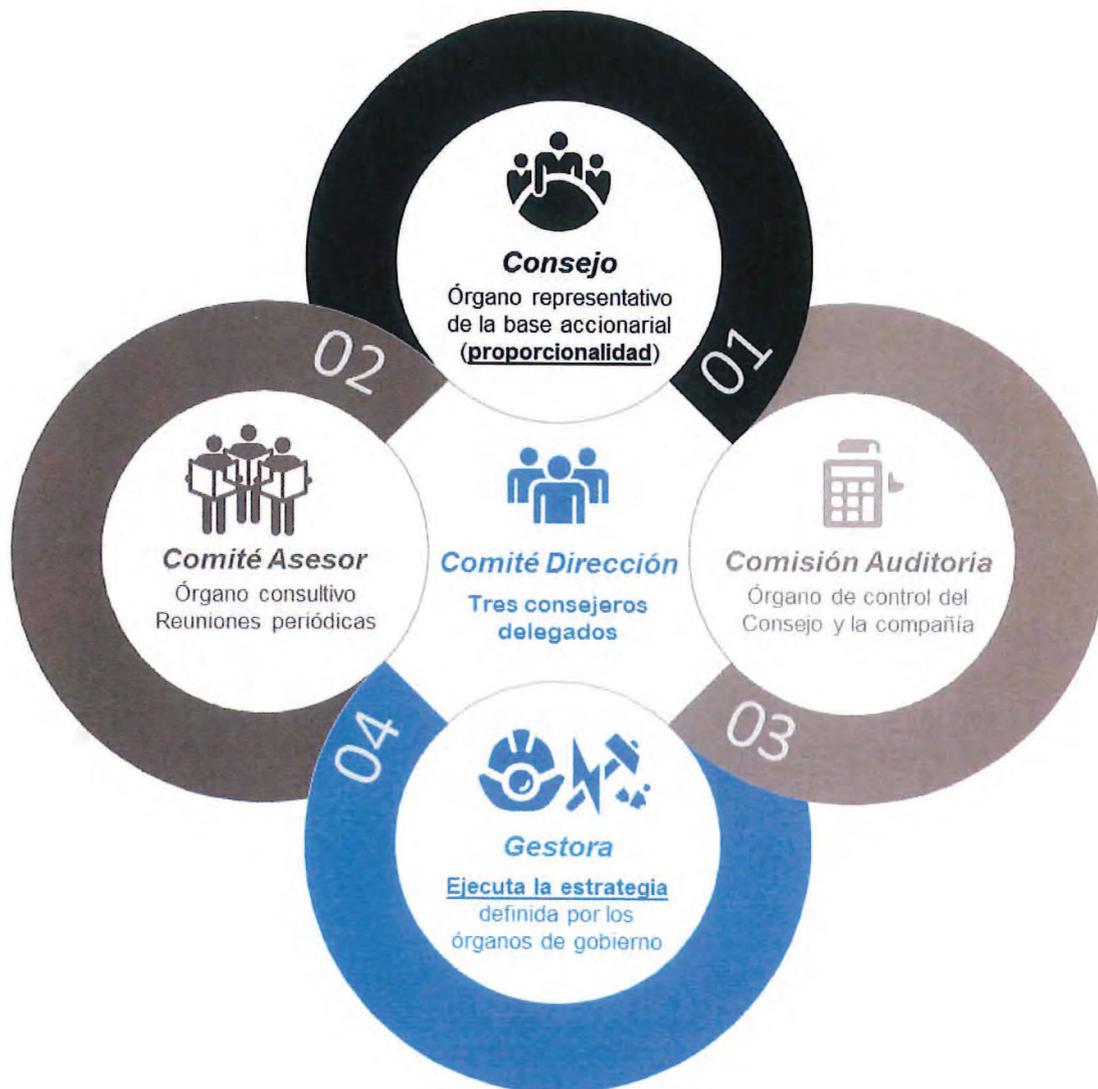


Locales
€20,8 MM
38%

Algunos activos destacados...

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

Estructura organizativa y funcionamiento



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller ones.

Índice

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

Aspectos clave

01

Estructura de capital

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

02

Actividad inversora

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

03

Actividad corporativa

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

04

Cartera patrimonial

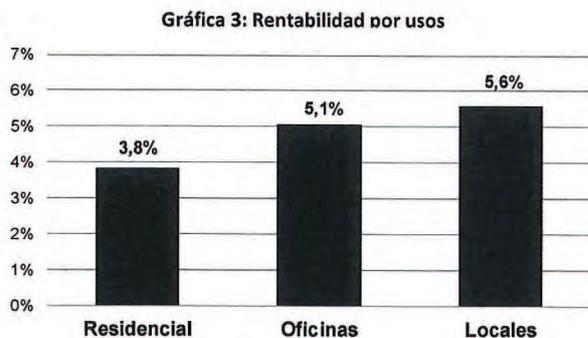
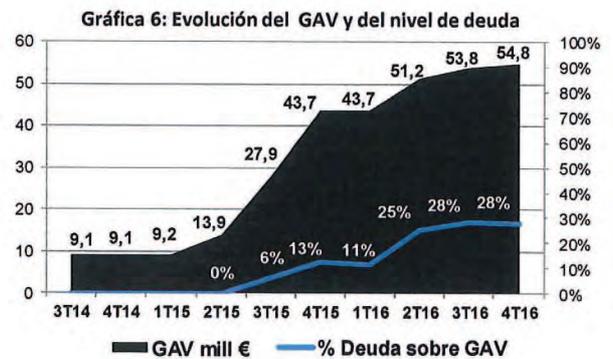
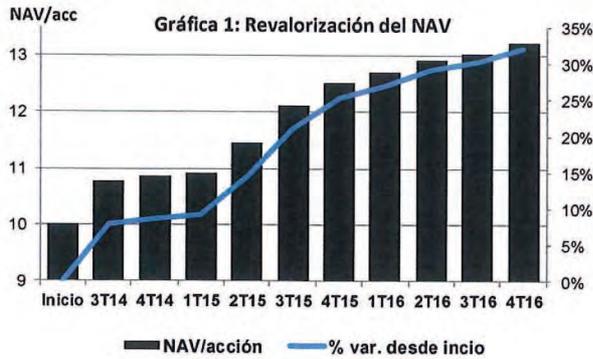
Vitruvio cuenta en diciembre de 2016 con 15 activos, valorados por Savills España en €54,85M, con 64 inquilinos
A cierre de año, el 65% de la cartera estaba ocupada, el 21% en rehabilitación y el 14% desocupada

05

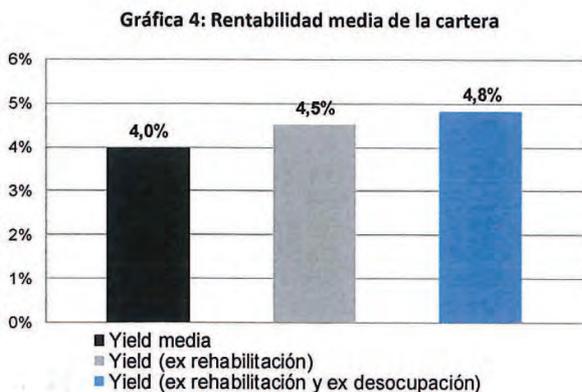
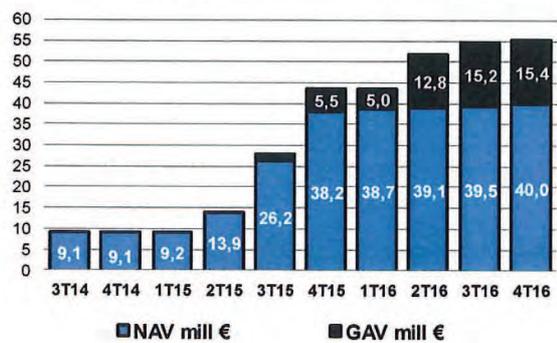
Resultados

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

Aspectos clave



Gráfica 7: Evolución trimestral del GAV y NAV



57

Índice

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

Estados financieros

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

Índice

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

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Integración de Consulnor Patrimonio Inmobiliario

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

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

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

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

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



Breve descripción de la cartera de Consulnor Patrimonio Inmobiliario

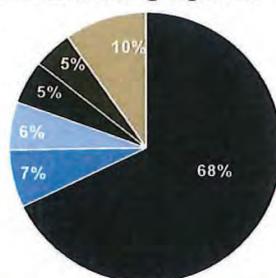
- **Total de 20 Activos:** 60% Comercial y 40% Industrial
- **Localizaciones:** 45% Madrid, 26% País Vasco, 11% Barcelona, 18% capitales de provincia
- **Valor Bruto de los Activos (GAV):** 37,5 millones de euros,
- **Base Accionarial:** más de 60 accionistas, sin participaciones mayoritarias

Principales Ventajas de la Asociación

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

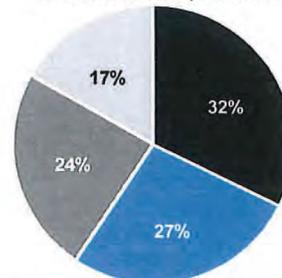
Principales magnitudes de la cartera consolidada (Vitruvio + Consulnor)

Diversificación geográfica



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

Diversificación por usos



■ Comercial ■ Residencial ■ Oficinas ■ Industrial

61

Índice

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

Evolución bursátil

01

Cotización en el MAB

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

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

02

Evolución de la acción

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

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

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

03

Negociabilidad de la acción

Vitruvio tiene una baja negociabilidad

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

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

04

Cartera patrimonial

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

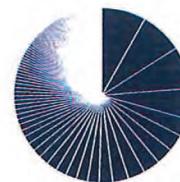
A cierre de año, el 65% de la cartera estaba ocupada, el 21% en rehabilitación y el 14% desocupada



Base accionarial diciembre 2016

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

Elevada difusión



63

Índice

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

Política de dividendos

01

Dividendos trimestrales

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

02

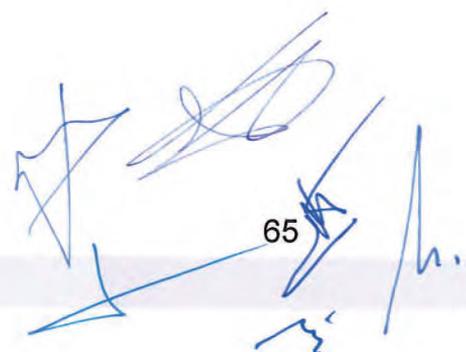
Estimación

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

03

Pago

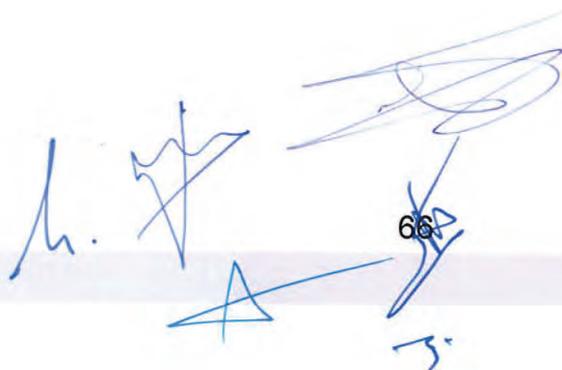
Por un criterio de prudencia, el Consejo aprueba el dividendo a cuenta con dos trimestres de decalaje. Es decir, en julio se abona el dividendo a cuenta correspondiente al 1T. En octubre el dividendo a cuenta del beneficio del 2T. En enero el dividendo a cuenta del beneficio del 3T. Y en abril el dividendo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



65

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 2016 y 2015 es la siguiente:

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

Actividades operativas

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

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

Actividades de inversión

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

Riesgos e incertidumbres

Riesgo de mercado:

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

Riesgo de tipo de interés

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

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

Riesgo de inflación:

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

Riesgo de liquidez:

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

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

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

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

Riesgos e incertidumbres

Riesgo fiscal:

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

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

Indice

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

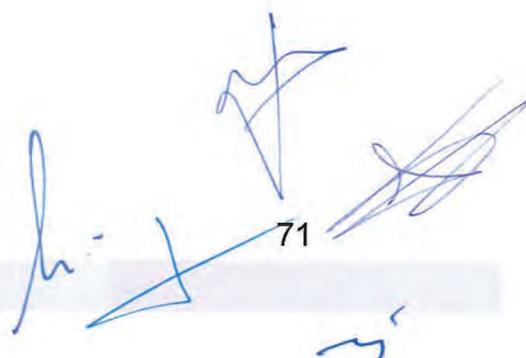
Acciones propias (autocartera)

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

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

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

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



71



VITRUVIO SOCIMI
REAL ESTATE

[Faint handwritten text]

[Handwritten signatures and scribbles]

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

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

Madrid, a 22 de febrero de 2017,



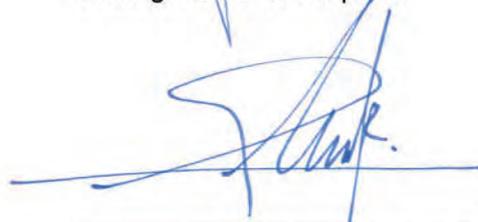
D. Joaquín López-Chicheri Morales



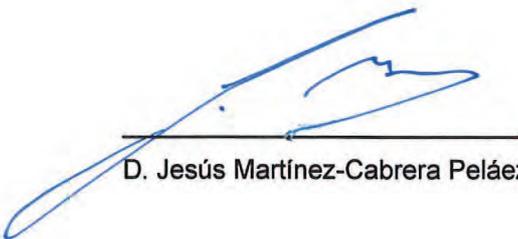
D. Sergio Olivares Requena



D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras



D. Ignacio Uriarte Pérez-Moreiras



D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez



D. Juan Acero-Riesgo Terol

ANEXO II Cuentas Anuales individuales e informe de auditoría para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2016 de Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A.

PKF ATTEST

CONSULNOR PATRIMONIO INMOBILIARIO, S.A.

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

DEL EJERCICIO 2016, JUNTO CON

EL INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

PKF

**INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES
ABREVIADAS**

A los Accionistas de CONSULNOR PATRIMONIO INMOBILIARIO, S.A.
por encargo del Consejo de Administración:

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de CONSULNOR PATRIMONIO INMOBILIARIO, S.A. que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de CONSULNOR PATRIMONIO INMOBILIARIO, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de CONSUL NOR PATRIMONIO INMOBILIARIO, S.A. al 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

PKF ATTEST


Asier Barañano

24 de marzo de 2017



CONSULNOR PATRIMONIO INMOBILIARIO, S.A.

El Consejo de Administración de CONSULNOR PATRIMONIO INMOBILIARIO, S.A., formula con fecha 23 de marzo de 2017 las presentes Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio 2016 que conforman un bloque de 84 folios de la clase N, serie C, números 7355236 al 7355275 (ambos inclusive) y números 7355276 al 7355315 (ambos inclusive) y las correspondientes hojas de firmas extendidas en los folios de la clase N, serie A, números 7695996, 7695997, 7695998 y 7695999, para su aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas.

PRESIDENTE
D. Jorge Bergareche Busquet

VOCALES
D. Jose Antonio Ramirez-Pseudera
Valdès

VOCALES
D. Pablo de la Iglesia García- Guerrero

D. Sergio Álvarez Sanz

SURNE Mutua de Seguros y Reaseguros
a prima fija representado por
D. Rafael Urnaria de Diego

D. Jose Maria Gonetza Onaindia

D. Jose Antonio Torrealba Elias

D. Jose Oscar Lecanda Garamendi

D. Alberto Zardoya Arana

D. Patricio Satrustegui Aznar

Previsión Social Voluntaria Araba eta
Gasteiz Aurrezki Kutxa II
representado por D. Jose Ignacio Iglesias
Lezana



CONSULNOR PATRIMONIO INMOBILIARIO, S.A.

El Consejo de Administración de CONSULNOR PATRIMONIO INMOBILIARIO, S.A., formula con fecha 23 de marzo de 2017 las presentes Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio 2016 que conforman un bloque de 84 folios de la clase N, serie C, números 7355236 al 7355275 (ambos inclusive) y números 7355276 al 7355315 (ambos inclusive) y las correspondientes hojas de firmas extendidas en los folios de la clase N, serie A, números 7695996, 7695997, 7695998 y 7695999, para su aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas.

PRESIDENTE
D. Jorge Bergareche Busquet

VOCALÉS
D. Jose Antonio Ramirez-Escudero
Valdés

VOCALÉS
D. Pablo de la Iglesia Garcia- Guerrero

D. Sergio Álvarez Sanz

SURNE Mutua de Seguros y Reaseguros
a prima fija representado por
D. Rafael Urrutia de Diego

D. Jose María Gometza Onaindia

D. Jose Antonio Torrealba Elias

D. Jose Oscar Lecanda Garamendi

D. Alberto Zardoya Arana

D. Patricio Sarriestegi Aznar

Previsión Social Voluntaria Araba eta
Gasteiz Aurrezki Kutxa II
representado por D. Jose Ignacio Iglesias
Lezana



CONSULNOR PATRIMONIO INMOBILIARIO, S.A.

El Consejo de Administración de CONSULNOR PATRIMONIO INMOBILIARIO, S.A., formula con fecha 23 de marzo de 2017 las presentes Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio 2016 que conforman un bloque de 84 folios de la clase N, serie C, números 7355236 al 7355275 (ambos inclusive) y números 7355276 al 7355315 (ambos inclusive) y las correspondientes hojas de firmas extendidas en los folios de la clase N, serie A, números 7695996, 7695997, 7695998 y 7695999, para su aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas.

PRESIDENTE
D. Jorge Bergareche Busquet

VOCALES
D. Jose Antonio Ramirez-Escudero
Valdés

VOCALES
D. Pablo de la Iglesia Garcia- Guerrero

D. Sergio Álvarez Sanz

SURNE Mutua de Seguros y Reaseguros
a prima fija representado por
D. Rafael Urrutia de Diego

D. Jose Maria Gomezza Onaindia

D. Jose Antonio Torrealba Elias

D. Jose Oscar Lecanda Garamendi

D. Alberto Zarzoya Arana

D. Patricio Sarrastegui Aznar

Previsión Social Voluntaria Araba eta
Gasteiz Aurrezki Kutxa II
representado por D. Jose Ignacio Iglesias
Lezana



CONSULNOR PATRIMONIO INMOBILIARIO, S.A.

El Consejo de Administración de CONSULNOR PATRIMONIO INMOBILIARIO, S.A., formula con fecha 23 de marzo de 2017 las presentes Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio 2016 que conforman un bloque de 84 folios de la clase N, serie C, números 7355236 al 7355275 (ambos inclusive) y números 7355276 al 7355315 (ambos inclusive) y las correspondientes hojas de firmas extendidas en los folios de la clase N, serie A, números 7695996, 7695997, 7695998 y 7695999, para su aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas.

PRESIDENTE

D. Jorge Bergareche Busquet

VOCALES

D. Jose Antonio Ramirez-Escudero
Valdés

VOCALES

D. Pablo de la Iglesia Garcia- Guerrero

D. Sergio Álvarez Sanz

SLRNE Mutua de Seguros y Reaseguros
a prana fíja representao por
D. Rafael Jirrutia de Diego

D. Jose Maria Gometza Onairdia

D. Jose Antonio Terrealba Elias

D. Jose Oscar Lecanda Garamendi

D. Alberto Zardoya Arana

D. Patricio Satrústegui Aznar

Previsión Social Voluntaria Araba eta
Gasteiz Aurrezki Kutxa II
representado por D. Jose Ignacio Iglesias
Lezama



CONSULNOR PATRIMONIO INMOBILIARIO, S.A.

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

DEL EJERCICIO 2016



CONSULNOR PATRIMONIO INMOBILIARIO, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Euros)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios (Notas 5 y 17)	2.735.836,91	2.743.720,80
Gastos de personal (Nota 17)	(33.227,00)	(31.098,45)
Otros gastos de explotación	(663.872,45)	(680.595,48)
Amortización del inmovilizado (Nota 5)	(782.609,88)	(791.590,30)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado (Nota 5)	(29.025,90)	249.872,86
Exceso de provisiones	-	-
Otros resultados	10.832,81	(8.072,26)
RESULTADOS DE EXPLOTACION	<u>1.237.934,49</u>	<u>1.482.237,17</u>
Ingresos financieros	122,58	-
Gastos financieros (Nota 11)	(191.911,32)	(252.354,13)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros (Nota 11)	(95.485,49)	(103.707,91)
RESULTADO FINANCIERO	<u>(287.274,23)</u>	<u>(356.062,04)</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	<u>950.660,26</u>	<u>1.126.175,13</u>
Impuestos sobre beneficios (Nota 6)	(228.158,46)	(271.002,03)
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>722.501,80</u>	<u>855.173,10</u>

Las Notas 1 a 17 incluidas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016.



CONSULTOR PATRIMONIO INMOBILIARIO, S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO ABREVIADOS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

**A) ESTADOS ABREVIADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL
31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**
(Euros)

	Euros	
	2016	2015
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	722.501,80	855.175,16
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		
- Por actividad de flujo de efectivo	(30.358,53)	(79.150,64)
- Efectos impositivos	7.243,49	(9.064,05)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	(23.096,03)	(88.214,69)
Total de ingresos y gastos reconocidos	699.405,77	766.960,47

**B) ESTADOS ABREVIADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

	Euros	Euros					Total	
		Capital emitido	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Reserva de depreciación	Deuda a largo plazo		Ajustes por cambio de valor
Saldo al 31 de diciembre de 2014	19.579.252,00	77.921,52	(114.799,15)	(843.221,73)	383.462,13	-	(90.833,15)	19.681.281,32
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	258.173,16	-	(9.571,39)	794.601,71
Operaciones con socios y propietarios:								
- Reducción de capital (N.º 11)	(391.525,91)	-	-	-	-	-	-	(391.525,91)
- Dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	(391.435,64)	-	(391.435,64)
Operaciones con el patrimonio neto:								
- Ingreso contable resultado de ejercicio 2015	-	-	591.240,36	844.711,11	(1.183.162,02)	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2015	19.179.826,96	77.921,52	128.046,95	-	855.175,16	(391.435,64)	(151.204,54)	19.656.212,45
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	722.501,80	-	(13.050,97)	609.450,77
Operaciones con socios y propietarios:								
- Dividendo	-	-	(371.857,79)	-	-	-	-	(371.857,79)
- Dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	(410.698,29)	-	(410.698,29)
Operaciones con el patrimonio neto:								
- Distribución de resultado de ejercicio 2016	-	-	464.748,29	-	(857.311,00)	191.425,61	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2016	19.179.826,96	77.921,52	217.845,23	-	722.501,80	(410.996,29)	(174.200,57)	19.612.788,64

Las Notas 14 a 17 incluídas en la memoria de esta cuenta anual forman parte integrante del estado de cuentas del patrimonio neto abreviado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016.



CONSULNOR PATRIMONIO INMOBILIARIO, S.A.

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(1) **Naturaleza y Actividad de la Sociedad**

Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. (en adelante la Sociedad), se constituyó por un periodo de tiempo indefinido el 4 de marzo de 2004 y tiene su domicilio social y fiscal en Bilbao.

Su objeto social consiste básicamente en:

- la promoción, construcción, compra, venta, arrendamiento y explotación en cualquier otra forma de toda clase de edificaciones, solares e inmuebles en general, tanto por cuenta propia como ajena.
- la adquisición, tenencia, disfrute, administración, gestión y negociación en general de inmuebles.
- la promoción o el fomento de empresas, mediante la participación temporal en su capital, dedicadas a actividades de carácter empresarial, entre otras, la realización de operaciones inmobiliarias del mercado industrial o empresarial, de adquisición, gestión, administración, explotación y transmisión de todo tipo de inmuebles, sin que, en ningún caso, sea objeto de la Sociedad la participación en actividades que persigan la recalificación del suelo o la construcción, promoción y/o venta de viviendas.

Al 31 de diciembre de 2016, las labores propias de la gestión y administración están encomendadas a Consulnor, S.A. (Nota 17).

Las presentes cuentas anuales abreviadas se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.



(2) **Bases de Presentación de las Cuentas Anuales**

2.1 Imagen fiel-

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad, es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones y adaptaciones.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en su caso).
- e) El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016 han sido preparadas a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, así como de los resultados de sus operaciones habidos durante el ejercicio.

Dichas cuentas anuales abreviadas que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad con fecha 23 de marzo de 2017, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan modificaciones significativas en el proceso de ratificación. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en su reunión ordinaria de 21 de junio de 2016.



2.2 *Principios contables*

Para la elaboración de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016 se ha seguido el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, especialmente, se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. Los Administradores han formulado estas cuentas anuales abreviadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo, no se han aplicado principios contables no obligatorios.

2.3 *Aspectos críticos de la valoración y estimación de la Incertidumbre-*

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2016 se han utilizado juicios y estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Dichas estimaciones están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables bajo las circunstancias actuales. Si bien las citadas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2016 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva. En el ejercicio 2016 no se han producido cambios de estimaciones contables de carácter significativo.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos y pasivos en el ejercicio siguiente, es básicamente, el siguiente:

- Evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Nota 5)



2.4 Comparación de la información-

Las cuentas anuales del ejercicio 2016 presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2015, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2015 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2016.

2.5 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2016 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2015.

2.6 Corrección de errores-

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015.

2.7 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria abreviada sobre las diferentes partidas de los estados financieros o otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016.

**(3) Aplicación de Resultados**

La propuesta de aplicación del resultado formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General, así como la distribución del resultado del ejercicio 2015, aprobado por la Junta General de Accionistas el 21 de junio de 2016 es la siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Base de reparto		
Beneficios del ejercicio	<u>777.501,80</u>	<u>855.173,10</u>
Distribución-		
Reserva Legal	72.250,18	85.517,31
Reservas voluntarias	239.255,33	378.230,75
Dividendo	<u>110.996,29</u>	<u>391.425,04</u>
	<u>722.501,80</u>	<u>855.173,10</u>

Con fechas 22 de noviembre de 2016 y 24 de noviembre de 2015, los Administradores de la Sociedad acordaron el reparto de dividendos a cuenta de los resultados de los ejercicios 2016 y 2015 por importe de 410.996,29 y 391.425,04 euros, respectivamente, los cuales fueron abonados el 1 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, dichos dividendos a cuenta figuraban registrados en el epígrafe "Fondos propios- Dividendo a cuenta" del patrimonio neto del balance adjunto.

Las cantidades distribuidas como dividendos a cuenta no excedieron de los resultados obtenidos por la Sociedad desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del Impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, de acuerdo con lo establecido en el artículo 277 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Los estados contables previsionales formulados de acuerdo con los requisitos legales y que ponían de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de los mencionados dividendos a cuenta se exponen a continuación:



	Euros	
	<u>22.11.2016</u>	<u>24.11.2015</u>
Previsión de beneficios distribuibles del ejercicio	753.663,00	785.226,00
Dividendo a cuenta a distribuir	410.996,29	391.425,04
Previsión de tesorería del periodo anual comprendido entre la fecha de aprobación del dividendo a cuenta y el ejercicio siguiente:		
Saldo de tesorería más financiación disponible a la fecha de aprobación del dividendo a cuenta	3.488.718,00	4.146.332,00
Cobros- Pagos netos estimados, incluido el dividendo a cuenta	<u>(599.900,00)</u>	<u>(601.425,00)</u>
Saldo de tesorería más financiación disponible estimada	<u>2.928.818,00</u>	<u>3.544.907,00</u>

(4) **Normas de Registro y Valoración**

A continuación se resumen las normas de registro y valoración más significativas que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016:

a) ***Inversiones Inmobiliarias-***

Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas de forma continuada, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Las inversiones inmobiliarias son valoradas inicialmente por su precio de adquisición o su coste de producción y posteriormente se valoran a su valor de coste, neto de su correspondiente amortización acumulada y de las eventuales pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes de las inversiones inmobiliarias son incorporados al activo como mayor valor del bien en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad, o alargamiento de su vida útil, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.



Los gastos de mantenimiento, conservación y reparación que no mejoran la utilización ni prolongan la vida útil de los activos, se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

La vida útil para esta clase de activos está comprendida entre 44 y 25 años.

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen, en su caso, como un cambio de estimación.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor contable de estos activos no supera el valor recuperable de los mismos, calculando éste en base a lo explicado en la Nota 4.b).

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro, se describen en la Nota 4.b).

Los ingresos por arrendamiento de estos activos financieros se reconocen siguiendo lo expuesto en Nota 4.c), relativa a arrendamientos.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ascendió a 782.609,88 euros (Nota 5).

b) Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias-

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de sus inversiones inmobiliarias, 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. Los Administradores de la Sociedad han encargado la determinación del valor en uso a expertos independientes de reconocido prestigio. Dicha valoración se ha llevado a cabo en base a múltiplos de activos comparables. Mediante este método se analiza el segmento de mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre tasaciones reales y ofertas en firme, se obtienen precios actuales de compraventa de dichos inmuebles obteniéndose el valor de mercado del activo de referencia una vez realizado el proceso de homogeneización necesario sobre dichos comparables.

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 el epígrafe "Deterioro del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

En el ejercicio 2016 la Sociedad ha registrado un gasto por deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 29.025,90 euros (Nota 5) en base a tasaciones realizadas por un experto independiente según el método de comparación descrito anteriormente.

c) *Arrendamientos-*

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.



Cuando la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Si la Sociedad actúa como arrendataria los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

d) Instrumentos financieros-

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio propio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

A efectos de su valoración, los instrumentos financieros se clasifican en las categorías de préstamos y partidas a cobrar, activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, otros activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, y débitos y cuentas a pagar. La clasificación en las categorías anteriores se efectúa atendiendo a las características del instrumento y a las intenciones de la Dirección en el momento de su reconocimiento inicial.

Los instrumentos financieros se reconocen cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.



Activos financieros y pasivos financieros

Clasificación y valoración de activos financieros-

La totalidad de los activos financieros que posee la Sociedad se corresponden con préstamos y partidas a cobrar. Estos activos financieros son originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa (créditos por operaciones comerciales), o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y no se negocian en un mercado activo (créditos por operaciones no comerciales).

Los préstamos y partidas a cobrar se registran inicialmente por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costos de la transacción que sean directamente atribuibles. Posteriormente estos activos se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

La Sociedad sigue el criterio de eficacia, al menos al cierre del ejercicio, las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un crédito se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor. En tal caso, el importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.



Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión cuando el importe de la pérdida disminuye como consecuencia de un evento posterior se reconocen como un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros-

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho del accionista a recibirlo.

Baja de activos financieros-

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

Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles (considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier nuevo pasivo asumido) 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.

Clasificación y valoración de pasivos financieros-

Los pasivos financieros que posee la Sociedad se corresponden con las siguientes categorías:



1. Débitos y partidas a pagar:

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar de la Sociedad que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa (débitos por operaciones comerciales), o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados (débitos por operaciones no comerciales).

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de la transacción que le sean directamente atribuibles. Posteriormente estos pasivos se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

Las fianzas recibidas corresponden a los importes recibidos de los arrendatarios de los inmuebles en los que la Sociedad actúa como arrendador. Dichas fianzas se valoran siguiendo los criterios expuestos para los pasivos financieros. La diferencia entre el importe recibido y el valor razonable, se reconoce como un cobro anticipado que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada durante el período de arrendamiento.

2. Derivados de cobertura:

Incluyen los derivados financieros clasificados como instrumentos de cobertura.

Los instrumentos financieros que han sido designados como instrumentos de cobertura se valoran según lo establecido en la Nota 4 a.



Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. La Sociedad reconoce la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se da de baja y la contraprestación pagada, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada en que tenga lugar.

e) Coberturas contables

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos procedentes de las variaciones de los tipos de interés, contratando para ello instrumentos financieros de cobertura, fundamentalmente IRS (Interest Rate Swap).

Para que estos instrumentos financieros se puedan calificar como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales, documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen así completamente por los del instrumento de cobertura.

La Sociedad aplica, por tanto, coberturas de flujos de efectivo. En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo periodo en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirían en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido. La pérdida o ganancia relativa a la parte no eficaz se reconoce inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas.

El valor razonable de un derivado de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a doce meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a doce meses.



f) Periodificaciones-

Corresponden, fundamentalmente, a ingresos y gastos anticipados derivados de las fianzas recibidas y entregadas.

g) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito.

h) Impuesto sobre beneficios-

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como, en su caso, las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente. Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente, se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias, que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como, en su caso, las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran abeando a la diferencia temporaria o crédito que corresponde el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos, según la normativa que esté vigente o aprobada y pendiente de publicación al cierre del ejercicio.



Tanto el gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios corriente como el diferido se reconocen en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso que se ha reconocido directamente en una partida de patrimonio neto, en cuyo caso se reconocen con cargo o abono a dicha partida, o de una combinación de negocios, en cuyo caso se reconocen como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido, salvo que constituyan activos o pasivos de la adquirente, en cuyo caso, su reconocimiento o baja no forma parte de la combinación de negocios.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas o inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, sólo 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 (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación 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.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se reconocen, en su caso, en el balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.



i) Ingresos y gastos-

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, devoluciones, impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos relacionados con las ventas.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad. Esta circunstancia se produce cuando el importe de los ingresos, el grado de realización, los costes ya incurridos y los pendientes de incurrir pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados de la prestación del servicio.

j) Provisiones-

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencian entre:

- **Provisiones:** saldos acreedores que cubren obligaciones actuales, ya sean legales, contractuales, implícitas o tácitas, derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- **Contingencias:** obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas recogen, en su caso, todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario y que se pueda realizar una estimación razonable del importe de las mismas. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación con cargo al epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada que corresponda según la naturaleza de la obligación.



Las contingencias no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre las mismas en las notas de la memoria abreviada, en la medida en que no sean consideradas como remotas.

Las provisiones se valoran, en su caso, por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. No obstante, tratándose de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y si el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

Las provisiones revierten, en su caso en resultados cuando es menor la posibilidad de ocurrencia de que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación que de lo contrario.

k) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental-

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

l) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente-

En el balance abreviado adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación. Aquellos otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.



(5) Inversiones Inmobiliarias

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2016 y 2015 en las diferentes cuentas incluidas en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" de los balances abreviados adjuntos, han sido los siguientes:

Ejercicio 2016:	Euros		
	Saldo al 31.12.2015	Adiciones o Deducciones	Saldo al 31.12.2016
COSTE:			
Terrenos	20.936.766,96	-	20.936.766,96
Construcciones	24.374.677,90	-	24.374.677,90
Correcciones valorativas por deterioro	(1.270.404,30)	(29.025,90)	(1.299.430,20)
	<u>44.041.040,56</u>	<u>(29.025,90)</u>	<u>44.012.014,66</u>
AMORTIZACIÓN ACUMULADA:			
Construcciones	(6.785.946,12)	(782.609,88)	(7.568.556,00)
NETO:			
Terrenos	20.936.766,96	-	20.936.766,96
Construcciones	17.588.731,78	(782.609,88)	16.806.121,90
Correcciones valorativas por deterioro	(1.270.404,30)	(29.025,90)	(1.299.430,20)
	<u>37.255.094,44</u>	<u>(811.635,78)</u>	<u>36.443.458,66</u>



Ejercicio 2015:

	Euros			Saldo al 31.12.2015
	Saldo al 31.12.2014	Adiciones o Dotaciones	Retiros	
COSTE				
Terrenos	21.184.290,72	-	(247.523,76)	20.936.766,96
Construcciones	24.593.684,77	-	(219.006,82)	24.374.677,90
Correcciones valorativas por deterioro	(1.592.273,90)	-	321.869,60	(1.270.404,30)
	<u>44.185.701,54</u>	<u>-</u>	<u>(144.660,98)</u>	<u>44.041.040,56</u>
AMORTIZACIÓN ACUMULADA:				
Construcciones	(6.063.889,66)	(791.590,30)	69.533,84	(6.785.946,12)
NETO:				
Terrenos	21.184.290,72	-	(247.523,76)	20.936.766,96
Construcciones	18.599.795,06	(791.590,30)	(149.472,98)	17.588.731,78
Correcciones valorativas por deterioro	(1.592.273,90)	-	321.869,60	(1.270.404,30)
	<u>38.121.811,88</u>	<u>(791.590,30)</u>	<u>(75.127,14)</u>	<u>37.255.094,44</u>

Las inversiones inmobiliarias de las que dispone la Sociedad son básicamente, locales y naves industriales en España.

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

Los ingresos generados por las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2016, correspondientes a arrendamientos operativos, han ascendido a 2.735.836,91 euros (2.743.720,80 euros en el ejercicio 2015) y se encuentran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta. Por su parte, los gastos de explotación incurridos por dichas inversiones durante el ejercicio 2016 corresponden, básicamente, a la dotación a la amortización por importe de 782.609,88 euros (791.590,30 euros en el ejercicio 2015).

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad enajenó un local situado en Canarias, generando pérdidas por importe de 43.500 euros, que fueron registradas en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

Los terrenos y construcciones cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2016 asciende a 36.413.458,66 euros (37.255.094,44 euros al 31 de diciembre de 2015) están sujetas a hipoteca a favor de diversas entidades de crédito, por un importe dispuesto de 16.124.002,91 euros (17.061.901,52 euros al 31 de diciembre de 2015).



Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad tiene reconocidas pérdidas por deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias por importe de 1.299.430,20 (1.270.404,30 euros al 31 de diciembre de 2015). Dichas pérdidas se han fundamentado, básicamente en las valoraciones efectuadas por expertos independientes según el método de valoración descrito en la Nota 4.b.

(6) **Arrendamientos**

Arrendamientos operativos: Arrendador-

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad tiene arrendadas la totalidad de sus inversiones inmobiliarias.

Las fianzas recibidas figuran registradas por su valor razonable en el epígrafe "Deudas a largo plazo- Otras deudas a largo plazo" de balance abreviado adjunto (Nota 11). Los epígrafes "Periodificaciones a largo plazo" y "Periodificaciones a corto plazo" de los balances abreviados recogen el efecto de la actualización de dichas fianzas recibidas por arrendamientos al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, las cuotas de arrendamiento mínimas contratadas con los arrendatarios (a valor nominal), de acuerdo con los actuales contratos en vigor de los locales, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por actualización de rentas (IPC), ni otras actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, son los siguientes:

	Euros	
	31.12.2016	31.12.2015
Hasta un año	2.727.331,58	2.757.881,12
Entre uno y cinco años	7.948.708,10	9.255.016,62
Más de cinco años	5.840.608,20	7.056.281,34
	<u>16.516.647,88</u>	<u>19.069.179,08</u>

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad tenía avales recibidos por importe de 581.828,40 euros (66.705,00 euros al 31 de diciembre de 2015) en garantía del cobro de los alquileres de los inmuebles.



Arrendamientos operativos: Arrendatario-

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las oficinas donde la Sociedad realiza su actividad no son de su propiedad sino se utilizan en régimen de alquiler, mediante un contrato formalizado con fecha 15 de agosto de 2004 con la empresa Consultor, S.A. La duración inicial de este contrato era anual prorrogable por periodos de un año. El importe devengado en los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 por el concepto de alquiler de estos locales ha ascendido a 4.708,64 euros, respectivamente, y figura registrado en el epígrafe "Otros gastos de explotación - Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta. Este contrato de alquiler está referenciado a incrementos anuales en función del IPC.

(7) Activos Financieros por Categorías

Categorías de activos financieros-

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, sin considerar el efectivo y otros activos equivalentes (Nota 9), así como el valor en libros en euros de los mismos, se detalla a continuación:

31.12.16:	Euros	
	No Corriente	Corriente
	Inversiones financieras a largo plazo	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar
<u>Categorías</u>		
Préstamos y partidas a cobrar	<u>52.312,46</u>	<u>54.772,24</u>

31.12.15:	Euros		
	No Corriente	Corriente	
	Inversiones financieras a largo plazo	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Inversiones financieras a corto plazo
<u>Categorías</u>			
Préstamos y partidas a cobrar	<u>27.807,10</u>	<u>77.603,29</u>	<u>2.957,76</u>
			<u>80.556,05</u>



Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los activos financieros detallados en los cuadros anteriores constituye una aproximación aceptable de su valor razonable.

Por otra parte, el movimiento habido en el epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" del balance abreviado adjunto al 31 de diciembre de 2016 se muestra a continuación:

	Euros			
	31.12.2015	Adiciones	Traspaso del corto plazo	31.12.2016
Inversiones financieras a largo plazo-				
Fianzas constituidas a largo plazo	27.807,70	21.552,00	2.952,76	52.312,46

Clasificación por vencimientos-

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los Administradores de la Sociedad consideran que los activos financieros tienen su vencimiento en el corto plazo salvo las inversiones financieras a largo plazo cuyo vencimiento es en el largo plazo.

(8) Información sobre la naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Sociedad Gestora de la Sociedad, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad.

Riesgo de crédito:

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, inversiones y saldos deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, que representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.



El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible, principalmente, a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance abreviado netos de correcciones valorativas por deterioro, estimadas en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

Adicionalmente, hay que indicar que no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros.

Por otra parte, la Sociedad mantiene su tesorería en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Riesgo de liquidez:

Se refiere al riesgo de la eventual incapacidad de la Sociedad para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance. Adicionalmente, la Sociedad cuenta con líneas de crédito no dispuestas por importe de 2,9 millones de euros, aproximadamente (3,7 millones de euros el 31 de diciembre de 2013).

Riesgo de mercado:

Este riesgo incluye el riesgo de tipo de interés, de tipo de cambio y otros riesgos de precio.

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe, principalmente, a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable (Nota 13). La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo de una parte de su financiación ajena a largo plazo mediante permutas de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes.

No existe riesgo de tipo de cambio porque todas las operaciones se realizan en euros.

La Sociedad no se encuentra expuesta al riesgo del precio de mercaderías cotizadas. Asimismo, tampoco posee inversiones con cotización.

**(9) Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes**

El detalle del epígrafe efectivo y otros activos líquidos equivalentes es como sigue:

	Euros	
	2016	2015
Bancos e instituciones de crédito	74.287,25	61.031,55

Estas cuentas corrientes, de libre disposición, durante los ejercicios 2016 y 2015 no han devengado ingresos financieros.

(10) Patrimonio Neto***Capital-***

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el capital social estaba compuesto por 19.571.252 acciones de 0,98 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Durante el ejercicio 2015, la Junta General de Accionistas aprobó una reducción de capital mediante la disminución del valor nominal de la acción en 0,07 euros. Dicha reducción fue inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia con fecha 30 de julio de 2015.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 las sociedades que participan directa o indirectamente en el capital de la Sociedad en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

	Número de acciones	Porcentaje de participación
Onchena, S.L.	2.201.062	11,25%
Torrealtba y Bezares, S.L.	2.006.886	10,25%

Prima de emisión-

La prima de emisión se originó en los aumentos de capital llevados a cabo en los ejercicios 2006, 2007 y 2008. El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.



Reserva legal-

De acuerdo con el artículo 274 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades destinarán a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio hasta que dicha reserva alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

El importe de la Reserva Legal al 31 de diciembre de 2016 y 2015 asciende a 211.458,26 y 125.940,95 euros, respectivamente.

Dividendos-

Con fecha 21 de junio de 2016 la Junta General Ordinaria de Accionistas acordó el reparto de un dividendo con cargo a reservas de libre disposición por importe de 371.853,79 euros.

Ajustes por cambios de valor-

Este epígrafe del balance abreviado al 31 de diciembre de 2016 recoge un importe negativo de 174.300,57 euros (151.204,54 euros al 31 de diciembre de 2015) correspondiente al importe neto de las variaciones del valor razonable, de activos incluidos en la categoría de derivados de cobertura de flujos de efectivo (Nota 12).

(11) Pasivos Financieros por Categorías

Categorías de pasivos financieros-

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como el valor en libros en euros de los mismos al 31 de diciembre 2016 y 2015, se detalla a continuación:



31.12.2016:	Euros				Total
	Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	Otras deudas (Derivados) (Nota 13)	Otros pasivos financieros (Finanzas recibibles)	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-Proveedores	
Debitos y partidas a pagar-					
No corriente	14.538.273,07	-	415.261,33	-	15.053.534,40
Corriente	1.372.976,28	-	-	131.174,96	1.504.151,24
	<u>16.009.251,35</u>	<u>-</u>	<u>415.261,33</u>	<u>131.174,96</u>	<u>16.555.687,64</u>
Pasivos financieros a valor razonable-					
No corriente	-	229.342,87	-	-	176.775,41
Corriente	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>229.342,87</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>176.775,41</u>
	<u>16.009.251,35</u>	<u>229.342,87</u>	<u>415.261,33</u>	<u>131.174,96</u>	<u>16.752.463,03</u>

31.12.2015:	Euros				Total
	Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	Otras deudas (Derivados) (Nota 13)	Otros pasivos financieros (Finanzas recibibles)	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-Proveedores	
Debitos y partidas a pagar-					
No corriente	15.538.735,86	-	390.289,33	-	15.929.025,19
Corriente	1.372.390,21	-	-	187.575,07	1.559.965,23
	<u>16.911.126,07</u>	<u>-</u>	<u>390.289,33</u>	<u>187.575,07</u>	<u>17.488.990,47</u>
Pasivos financieros a valor razonable-					
No corriente	-	176.775,41	-	-	176.775,41
Corriente	-	22.177,94	-	-	22.177,94
	<u>-</u>	<u>198.953,35</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>198.953,35</u>
	<u>16.911.126,07</u>	<u>198.953,35</u>	<u>390.289,33</u>	<u>187.575,07</u>	<u>17.687.943,77</u>

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los "Débitos y partidas a pagar" se aproxima a su valor razonable.

Pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros-

Por otra parte, las pérdidas y ganancias netas procedentes de las distintas categorías de pasivos financieros de los ejercicios 2016 y 2015 son las siguientes:

	Euros		
	2016		
	Pasivos financieros a valor razonable	Débitos y partidas a pagar	Total
Gastos financieros aplicando el método de coste amortizado	-	(191.911,32)	(191.911,32)
Ganancias/(Pérdidas) netas por variación en el valor razonable y derivados de cobertura	(95.485,49)	-	(95.485,49)
Ganancias/(Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias	(95.485,49)	(191.911,32)	(287.396,81)
Variación en el valor razonable (*)	(50.389,52)	-	(50.389,52)
Ganancias/(Pérdidas) netas en patrimonio	(50.389,52)	-	(50.389,52)
Total	(145.875,01)	(191.911,32)	(337.786,33)

(*) Sin considerar el efecto impositivo

	Euros		
	2015		
	Pasivos financieros a valor razonable	Débitos y partidas a pagar	Total
Gastos financieros aplicando el método de coste amortizado	-	(252.354,13)	(252.354,13)
Ganancias/(Pérdidas) netas por variación en el valor razonable y derivados de cobertura	(103.707,91)	-	(103.707,91)
Ganancias/(Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias	(103.707,91)	(252.354,13)	(356.062,04)
Variación en el valor razonable (*)	(79.436,04)	-	(79.436,04)
Ganancias/(Pérdidas) netas en patrimonio	(79.436,04)	-	(79.436,04)
Total	(183.143,95)	(252.354,13)	(435.498,08)

(*) Sin considerar el efecto impositivo

Clasificación por vencimientos-

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la clasificación de los pasivos financieros por vencimientos es como sigue:

31.12.2016:

	Euros							
	Cuenta abazo 2016	2016	2019	2020	2021	2022 y siguientes	Total largo plazo	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	1.372.476,26	1.164.116,86	2.667.710,10	2.323.291,75	1.102.633,79	7.75.472,54	4.630.235,07	16.099.251,25
Deudas (Nota 17) (*)	-	-	13.477,50	195.855,07	-	-	326.342,57	229.322,57
Otros activos financieros	-	65.766,17	25.490,90	11.678,73	42.871,40	158.517,17	4.5761,33	473.291,33
Proveedores	31.174,90	-	-	-	-	-	-	31.174,90
	<u>1.403.651,16</u>	<u>1.229.883,03</u>	<u>2.707.178,50</u>	<u>2.520.118,52</u>	<u>1.109.505,19</u>	<u>7.116.859,61</u>	<u>5.280.829,27</u>	<u>16.784.050,55</u>

(*) La totalidad del valor razonable de cada una de las permisos de tipos de interés se muestra a en la fecha de vencimiento de los mismos.

31.12.2015:

	Euros							
	Cuenta abazo 2016	2015	2016	2019	2020	2021 y siguientes	Total largo plazo	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	1.174.429,21	1.358.267,80	1.351.718,51	2.655.542,54	2.321.962,57	7.831.613,28	15.128.735,80	6.511.126,07
Deudas (Nota 17) (*)	71.177,94	-	-	56.435,72	151.262,84	-	176.725,17	199.635,15
Otros activos financieros	-	73.025,30	71.591,70	22.674,48	102.774,75	120.653,01	360.269,33	480.789,11
Proveedores	187.525,01	-	-	-	-	-	-	187.525,01
	<u>1.333.132,16</u>	<u>1.431.293,10</u>	<u>1.423.310,21</u>	<u>2.714.652,74</u>	<u>2.575.739,16</u>	<u>7.952.266,29</u>	<u>16.165.900,60</u>	<u>7.689.075,34</u>

(*) La totalidad del valor razonable de cada una de las permisos de tipos de interés se muestra a en la fecha de vencimiento de los mismos.

(12) Derivados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad mantiene una serie de derivados de cobertura y de negociación, cuyo detalle es el siguiente:

Instrumento	Tipo de derivado	Euros		Euros		Tipo Fijo	Tipo Variable	Elemento cubierto
		Nómina Inicial Comprometido	Vencimiento	Valor razonable 31.12.2016				
Coberturas de Flujos de Efectivo								
Permuta		1.964.772,31 (*)	10.12.2019	57.477,80		0,47%	Euribor 3M	Préstamo Hipotecario BBVA
Permuta		1.789.849,58 (*)	10.06.2020	34.220,30		0,49%	Euribor 3M	Préstamo Hipotecario BBVA
Permuta		6.805.628,90 (*)	25.12.2020	161.614,77		0,86%	Euribor 12M	Préstamo Hipotecario Caixa Geral
		<u>10.560.250,81</u>		<u>253.312,87</u>				

(*) Nominal de conversión

31.12.2015.		Euros		Euros		Euros	
Instr. unid. no.	Tipo de derivado	Valor nominal Comprendido	Vencimiento	Valor razonable 31.12.2015	Tipo Fijo	Tipo Variable	Elemento cubierto
	Cobertura de Hijos de Afectiva						
	Permuta	2.369.951,00 (*)	10/05/2016	22.171,94	1,25%	Libre 3M	Préstamo hipotecario BBVA
	Permuta (**)	1.964.712,73 (*)	10/12/2019	26.514,57	0,47%	Libre 3M	Préstamo hipotecario BBVA
	Permuta	1.389.849,18 (*)	10/06/2020	26.335,07	0,49%	Libre 3M	Préstamo hipotecario BBVA
	Permuta	6.805.678,00 (*)	31/12/2020	23.925,77	0,89%	Libre 13M	Préstamo hipotecario Caixa Ciudad
		<u>11.879.202,01</u>		<u>108.953,35</u>			

(*) Nominal decreciente

(**): El derivado tiene fecha límite 06/04/2016

Los beneficios y pérdidas generados por esta categoría de pasivos financieros se muestran en la Nota 11.

(13) Deudas con Entidades de Crédito

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el detalle de las deudas con entidades de crédito es el siguiente:

31.12.16	Euros							Total
	Vencimiento							
	Corto plazo		Largo plazo			2015 y siguientes		
Entidad	2017	2018	2019	2020	2021	Total	Total	
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	311.677,64	310.677,64	1.510.570,74	1.221.879,47	-	1.341.268,21	6.184.973,12	
Caixa Ciutat de Depòsits i Còmput	609.146,61	611.818,71	613.322,87	616.235,32	1.383.959,79	1.142.856,82	6.195.745,73	
Banco Sabadell	-	-	-	-	-	1.423.632,76	1.183.632,76	
Banquepar	241.425,00	241.428,00	210.428,00	241.428,00	241.428,00	609.751,56	1.830.943,56	
Banco Santander	243.130,00	243.756,00	243.756,00	243.756,00	243.756,00	909.501,80	2.018.341,80	
Interesa a corto plazo	11.131,15	-	-	-	-	-	11.131,15	
Otros gastos de financiación	(17.152,12)	(42.557,12)	(11.198,47)	-	-	-	(81.325,91)	
	<u>1.572.976,28</u>	<u>1.364.316,25</u>	<u>2.969.716,10</u>	<u>3.131.291,77</u>	<u>1.102.622,79</u>	<u>2.138.327,54</u>	<u>16.609.741,55</u>	

31.12.15	Euros							Total
	Vencimiento							
	Corto plazo		Largo plazo			2015 y siguientes		
Entidad	2016	2017	2018	2019	2020	Total	Total	
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	311.677,64	310.677,64	310.677,64	1.510.677,72	1.221.879,47	1.454.911,51	6.768.596,11	
Caixa Ciutat de Depòsits i Còmput	607.427,11	611.789,34	608.819,34	611.955,05	1.400.000,00	1.274.268,21	6.798.177,51	
Banco Sabadell	-	-	-	-	-	1.428.733,29	1.646.713,43	
Banquepar	241.425,00	241.428,00	210.428,00	241.428,00	241.428,00	1.098.176,57	2.565.639,57	
Banco Santander	243.130,00	243.756,00	243.756,00	243.756,00	243.756,00	1.014.916,01	2.223.180,01	
Interesa a corto plazo	19.461,98	-	-	-	-	-	19.461,98	
Otros gastos de financiación	(42.352,42)	(42.557,12)	(42.557,12)	(11.198,17)	-	-	(169.239,93)	
	<u>1.372.390,21</u>	<u>1.359.297,56</u>	<u>1.361.318,21</u>	<u>2.095.842,99</u>	<u>2.131.965,97</u>	<u>2.851.615,58</u>	<u>18.911.126,07</u>	

Esta financiación ajena se encuentra contratada a tipos de interés de mercado.



(14) **Información sobre los Aplazamientos de Pago Efectuados a Proveedores**

De acuerdo con lo establecido en la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y en la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, se detalla a continuación la información sobre el periodo medio de pago a proveedores durante los ejercicios 2016 y 2015:

	Días	
	2016	2015
Periodo medio de pago a proveedores	22,81	15,30

(15) **Información Relativa al Consejo de Administración y a la Alta Dirección**

Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores y a la Alta Dirección-

Durante los ejercicios 2016 y 2015 no se han devengado retribución ni prestación alguna a favor de los Administradores de la Sociedad, no habiendo percibido remuneraciones de ninguna clase.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existían anticipos o créditos concedidos, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida o responsabilidad civil respecto de los miembros del Consejo de Administración.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no hay personal calificable como de Alta Dirección.



Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores-

De acuerdo con lo previsto en el artículo 229,3 de la Ley de Sociedades de Capital, se informa que durante los ejercicios 2016 y 2015 ni los Administradores de la Sociedad ni las personas vinculadas a ellos han tenido situación alguna de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad.

(16) Situación Fiscal

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los saldos con las Administraciones Públicas presentan los siguientes conceptos:

	Euros			
	31.12.16		31.12.15	
	Deudor	(Acreedor)	Deudor	(Acreedor)
No Corriente-				
Activos por impuesto diferido	55.042,25	-	200.585,39	-
Corriente-				
Pasivos por impuesto corriente-				
Hacienda Pública acreedora por impuesto sobre Sociedades	-	(75.321,83)	-	-
Otros créditos (deudas) con las Administraciones Públicas-				
Hacienda Pública, por IVA	-	(125.516,88)	-	(130.409,46)
Hacienda Pública, por retenciones	-	(37.900,22)	-	(36.906,86)
Hacienda Pública, por IGIC	-	(290,21)	-	(313,41)
Seguridad Social	-	(734,27)	-	(667,52)
Otros	-	(3.843,56)	-	(28.703,41)
	-	(168.285,14)	-	(197.000,66)
	<u>55.042,25</u>	<u>(243.606,97)</u>	<u>200.585,39</u>	<u>(197.000,66)</u>

Impuesto sobre Beneficios-

El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2016 se liquidará según la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Los beneficios de la Sociedad, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un tipo de gravamen sobre la base imponible que para el ejercicio 2016 es del 24%.



La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos de los ejercicios 2016 y 2015 con la base imponible del Impuesto de Sociedades de dicho ejercicio se muestra a continuación:

Ejercicio 2016:

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	722.501,80	(23.096,03)	699.405,77
Impuesto sobre sociedades	228.158,46	(7.293,49)	220.864,97
Compensación de bases imponibles negativas en el ejercicio	(621.793,99)	-	(621.793,99)
Disminuciones por diferencias temporarias			
Ajustes por cambio de valor		30.389,52	30.389,52
Base imponible (Resultado fiscal)	328.866,27	-	328.866,27

Ejercicio 2015:

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	855.173,10	(60.371,39)	794.801,71
Impuesto sobre sociedades	271.002,03	(19.061,65)	251.940,38
Aumentos por diferencias permanentes con origen en el ejercicio	3.000,00	-	3.000,00
Compensación de bases imponibles negativas en el ejercicio	(1.129.175,13)	-	(1.129.175,13)
Disminuciones por diferencias temporarias-			
Ajustes por cambio de valor	-	79.436,04	79.436,04
Base imponible (Resultado fiscal)	-	-	-



La conciliación entre el (gasto) /ingreso por Impuesto sobre Sociedades y el total de ingresos y gastos reconocidos en los ejercicios 2016 y 2015, se muestra a continuación:

Ejercicio 2016:	Euros		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto	Total
Total ingresos y gastos reconocidos (antes de impuestos)	950.660,26	(30.389,54)	920.270,72
Cuota al 24%	(228.158,46)	7.293,49	(220.864,97)
Impuesto sobre beneficios	<u>(278.158,46)</u>	<u>7.293,49</u>	<u>(220.864,97)</u>

Ejercicio 2015:	Euros		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto	Total
Total ingresos y gastos reconocidos (antes de impuestos)	1.126.175,13	(79.436,04)	1.046.739,09
Cuota al 24%	(770.282,03)	19.064,65	(251.217,38)
Diferencias permanentes	(720,00)	-	(720,00)
Impuesto sobre beneficios	<u>(271.002,03)</u>	<u>19.064,65</u>	<u>(251.937,38)</u>

El detalle de los cálculos efectuados en relación con el saldo de la cuenta "Hacienda Pública Acreditada, por Impuesto sobre Sociedades" al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Base imponible (resultado fiscal)	328.866,27	-
Cuota al 24%	(78.927,90)	-
Deducciones y bonificaciones	3.606,07	-
Impuesto sobre sociedades a pagar	<u>(75.321,83)</u>	<u>-</u>

Durante los ejercicios 2016 y 2015 a la Sociedad no le han practicado retenciones ni ha realizado pagos a cuenta por el Impuesto sobre Sociedades.



El detalle del epígrafe "Activos por impuesto diferido" del balance abreviado al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se presenta a continuación:

	Euros	
	2016	2015
Diferencias temporarias-		
Créditos fiscales por bases imponibles negativas		149.230,56
Derivados	55.042,25	47.748,76
Deducciones	-	3.606,07
	<u>55.042,25</u>	<u>200.585,39</u>

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad tenía activadas bases imponibles pendientes de compensar por importe de 621.793,99 euros que fueron generadas entre los ejercicios 2004 y 2009 por Consultor Inmuebles, S.A., sociedad fusionada, y que han sido compensadas en el ejercicio 2016.

Según establece la legislación 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. Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los impuestos principales que le son aplicables para los cuatro últimos ejercicios. Los Administradores de la Sociedad no esperan que en caso de inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

(17) **Otra Información**

Importe neto de la cifra de negocios.

El importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad ha sido obtenido en España y, en el ejercicio 2016 recoge ingresos por arrendamiento por importe de 2.735.836,91 euros (2.743.720,80 euros en el ejercicio 2015)

Gastos de personal

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta durante los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:



	Euros	
	2016	2015
Sueldos y salarios	25.258,21	24.384,82
Cargos sociales		
Seguridad Social a cargo de la empresa	7.968,79	6.713,63
	<u>33.227,00</u>	<u>31.098,45</u>

Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta es el siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Servicios exteriores	577.521,98	601.857,08
Tributos	89.816,59	78.738,40
Dotación neta a provisiones	(3.466,12)	-
	<u>663.872,45</u>	<u>680.595,48</u>

El epígrafe "Servicios exteriores" recoge por importe de 352.983 euros (356.880 euros durante el ejercicio 2015) la comisión de gestión (Nota 1) facturada por Consultor, S.A. cuyo cálculo está referido, fundamentalmente, al valor bruto de los activos (sin computar amortizaciones) de la Sociedad.

Plantilla

La plantilla media de los ejercicios 2015 y 2016 ha sido una persona.

Por otra parte, a continuación se indica la distribución por sexos, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, del personal y de los Administradores de la Sociedad, desglosado por categorías y niveles:

	2016		2015	
	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer
Administradores	11	-	10	1
Administrativa	-	1	-	1
	<u>11</u>	<u>1</u>	<u>10</u>	<u>2</u>



Honorarios de auditoría-

Durante el ejercicio 2016, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas individuales abreviadas prestados por el auditor de la Sociedad han ascendido a 6.100 euros, (5.100 euros en el ejercicio 2015).

Adicionalmente, durante el ejercicio 2015 se devengaron 1.500,00 euros por otros servicios prestados por la firma auditora o por sociedades vinculadas a la misma.

Hechos posteriores-

Con fecha 10 de enero de 2017, la Sociedad ha enajenado un inmueble de su propiedad sito en Madrid por importe de 560.000 euros cuyo valor en libros al cierre del ejercicio 2016 ascendía a 461.562,86 euros.

Por otra parte, con fecha 28 de febrero de 2017 se ha inscrito en el Registro Mercantil de Bizkaia el proyecto de fusión entre las sociedades Vitruvio Real Estate Socimi, S.A. como sociedad absorbente y Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A. como sociedad absorbida. Dicho proyecto de fusión se encuentra pendiente de aprobación por las respectivas Juntas de Accionistas.

ANEXO III Proyecto común de fusión formulado por Vitruvio Real Estate SOCIMI,S.A. y Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A.

PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN

que formulan las sociedades

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
(como sociedad absorbente)

&

CONSULNOR PATRIMONIO INMOBILIARIO, S.A.
(como sociedad absorbida)

1. INTRODUCCIÓN

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 Consulnor Patrimonio Inmobiliario S.A. ("CPI"), 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.

Vitruvio y CPI suscribieron una carta de intenciones en virtud de la cual ambas partes acordaron los términos y condiciones conforme a los cuales los se produciría la integración de ambas compañías, por medio de una fusión (la "Fusión" o la "Operación") en virtud de la cual, CPI será absorbida por Vitruvio, como sociedad absorbente.

2. JUSTIFICACIÓN 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 55 millones de euros con la siguiente distribución por segmentos:

Residencial: 45 %

Oficinas: 40 %

Locales Comerciales: 15 %

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. CPI, por su parte, es una sociedad anónima dedicada a la actividad inmobiliaria de alquiler, que posee un parque inmobiliario en alquiler por valor bruto de 36,7 millones de euros cuya distribución presenta más exposición al segmento comercial e industrial, con una rentabilidad neta acorde. Los activos inmobiliarios están más

El presente folio es el 1 de un total de 20 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 459 del Libro Indicial.

dispersos geográficamente, cuyas principales localizaciones son, en este orden, Madrid, Vizcaya y Barcelona.

3. Tras la fusión proyectada, Vitruvio gestionará una cartera de activos inmobiliarios de valor bruto de 92,5 millones de euros con una cifra de negocios estimada de 5,2 millones de euros y una distribución geográfica y de tipologías mucho más diversificada, con una significativa elevación de la rentabilidad media. La integración de CPI supone un crecimiento, con muy bajos costes asociados, en activos brutos de casi el 70%, con un aumento significativo de la facturación y la rentabilidad para el accionista.
4. Por su parte, tras la fusión, los actuales accionistas de CPI pasarán a formar parte de un vehículo de mayor tamaño, implicando una mayor liquidez, un menor riesgo debido a la diversificación de los activos, y el acceso a una plataforma de crecimiento más robusta. Desde el punto de vista de la liquidez y la negociabilidad de las acciones, la ventaja para los accionistas de CPI se concretará en su entrada en una sociedad que cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), que permite las operaciones de compra y venta de acciones sin restricciones, y acogida al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre.
5. La combinación de negocios que se proyecta proporciona ventajas indiscutibles a los accionistas de ambas sociedades, pues valida el modelo de negocio, diversifica el riesgo, permitirá captar capitales en óptimas condiciones y dinamizará el crecimiento, propiciando la consolidación de un operador relevante en el mercado inmobiliario español.

3. IDENTIFICACIÓN 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 Claudio Coello nº 50 5º exterior, 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 30.498.830 euros dividido en 3.049.883 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").

Al cierre de la sesión bursátil de las Bolsas de Valores españolas inmediatamente anterior a la fecha de este Proyecto de Fusión,

Tiene el siguiente objeto social:

"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 Consulnor Patrimonio Inmobiliario S.A.

CONSULNOR PATRIMONIO INMOBILIARIO S.A. domiciliada en Bilbao, calle Gran Vía 38, 2º, fue constituida por tiempo indefinido y bajo la denominación de Consulnor

Patrimonio Inmobiliario SPE Sociedad Anónima mediante escritura del Notario Don Juan Ignacio Gomeza Villa el 4 de Marzo de 2004, bajo el número 614 de su protocolo; inscribiéndose por ello en Registro Mercantil de Bilbao en el tomo 4.404, folio 84, hoja BI-39191; con CIF A-95303798.

El capital social de Consulnor asciende a 19.179.826,96 euros dividido en 19.571.252 acciones de 0,98 euros de valor nominal cada una, representadas mediante títulos nominativos, totalmente suscritas y desembolsadas, con idénticos derechos y conformando, por tanto, una única clase y serie.

Tiene el siguiente objeto social: *“La promoción o el fomento de empresas, mediante a participación temporal en su capital, dedicadas a actividades de carácter empresarial, entre otras, la realización de operaciones inmobiliarias del mercado industrial o empresarial, de adquisición, gestión, administración, explotación y transmisión de todo tipo de inmuebles, sin que, en ningún caso, sea objeto de la Sociedad la participación en actividades que persigan la recalificación del suelo o la construcción, promoción y/o venta de viviendas”.*

4. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

La estructura jurídica elegida para llevar a cabo la integración de los activos de CPI 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 CPI (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 CPI.

Como consecuencia de la Fusión, los accionistas de CPI recibirán acciones de Vitruvio, en los términos y de acuerdo con los procedimientos descritos en el Apartado 5 posterior.

5. TIPO DE CANJE DE LA FUSIÓN

5.1. Tipo de Canje

El tipo de canje de las acciones de Vitruvio y las acciones de CPI, que ha sido determinado sobre la base del valor real de sus patrimonios, será de 1 acción de Vitruvio, de 10 euros de valor nominal, por 12.,0076 acciones de CPI, de 0,98 euros de valor nominal, sin que esté prevista la compensación complementaria en dinero.

De acuerdo con lo anterior, los socios de CPI tendrán derecho a recibir 1.629.907 acciones de Vitruvio, de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, representativas aproximadamente de un 35 % del capital social de Vitruvio tras la Fusión, mientras que el

resto de los accionistas de Vitruvio serán titulares, de forma conjunta, aproximadamente del 65 % de dicho capital social.

En relación con el 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 CPI.

5.3 Métodos para atender al canje

Vitruvio atenderá al canje de las acciones de CPI, de acuerdo con el tipo de canje previsto en el apartado 5.1 anterior, con 1.629.907 acciones de nueva emisión.

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 de 16.299.070 euros 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 asignado al patrimonio de CPI que será 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 CPI 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 en la Bolsa de Madrid a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

El presente folio es el 3 de un total de 20 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 159 del Libro Indicador.

Las acciones de CPI quedarán automáticamente extinguidas como consecuencia de la inscripción de la escritura de Fusión en los Registros Mercantiles de Vizcaya y de Madrid.

5.4 Procedimiento de Canje

El canje de las acciones de CPI por acciones de Vitruvio y, en consecuencia, la entrega a los accionistas de CPI 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 los Registros Mercantiles de Vizcaya y Madrid.

Con el objeto de que los accionistas de CPI reciban las acciones de Vitruvio conforme al tipo de canje previsto en el Apartado 5.1, deberán, en su caso, aperturar cuentas de valores y comunicar sus detalles, al asesor registrado Renta 4, participante en IBERCLEAR con el fin de que les sean depositadas las acciones emitidas.

La titularidad sobre las acciones de CPI deberá acreditarse mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de fusión, en la que deberá comparecer persona de CPI con facultad de certificar Asimismo, los accionistas de CPI llevarán a cabo cuantas otras actuaciones sean necesarias para la efectividad del canje, incluyendo, sin limitación, la comunicación al asesor registrado los detalles de la cuenta de valores abierta en cualquier entidad participante en IBERCLEAR en la que deberán ser depositadas las acciones recibidas.

La entrega de acciones de Vitruvio a los accionistas de CPI se realizará mediante el registro de las mismas en las cuentas de valores designadas por los accionistas de CPI.

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 CPI desde la fecha de este Proyecto de Fusión hasta la Fecha de elevación a público de los acuerdos de Fusión, Vitruvio y CPI han acordado que, el Consejo de Administración de Vitruvio acordará o propondrá a la junta que haya de aprobar las cuentas anuales la distribución de un dividendo bruto a cuenta de o complementario sobre los resultados de 2016 de un máximo

de 0,039 euros por acción y la distribución de un dividendo bruto a cuenta de los resultado de 2017 de un máximo de 0,039 euros por acción.

A excepción de los dividendos ordinarios (a cuenta y/o complementario) referido en este apartado anterior (ya sea por la cantidad descrita o cualquier otra que decidan los accionistas), Vitruvio y CPI 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 (en el que está inscrita la sociedad absorbente) la designación de un experto independiente para la elaboración de un único informe sobre este Proyecto de Fusión y sobre el patrimonio que CPI aportará a Vitruvio como consecuencia de la Fusión.

7. OTRAS MENCIONES EXIGIDAS POR LA LEGISLACIÓN 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

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 2016, el cual forma parte de sus cuentas anuales cerradas a dicha fecha que habrán de ser aprobadas por la Junta General de Accionistas de Vitruvio a celebrar con anterioridad a la celebración de la Junta extraordinaria que resuelva sobre la Fusión. Dicho balance será verificado por el auditor de cuentas de Vitruvio y se someterá también a la aprobación de los accionistas de Vitruvio en la Junta General de Accionistas que resuelva sobre la Fusión, como parte de los acuerdos de Fusión.

El balance de fusión de CPI será el cerrado a 31 de diciembre de 2016, el cual forma parte de sus cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado a dicha fecha y habrán de ser aprobadas por la Junta General de Accionistas de CPI con anterioridad a la Fusión. Dicho balance será verificado por el auditor de cuentas de CPI y se someterá también a la aprobación de los accionistas de CPI 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 2016.

Las cuentas anuales de las Sociedades Fusionadas a 31 de diciembre de 2016, 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 el domicilio social de CPI, 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, CPI se disolverá sin liquidación, siendo sus activos y pasivos transmitidos en bloque y por sucesión universal a Vitruvio.

Los activos y pasivos de la sociedad adquirida se registrarán en la contabilidad de la sociedad adquirente por el valor neto contable al que estén contabilizados en los libros de aquella sociedad en la fecha de efectos contables de la Fusión, tal y como se establece en el Apartado 7.3 posterior, si bien las valoraciones, que se han otorgado a ambas entidades a los efectos de lo dispuesto en el artículo 31. 9ª de la LME, son los siguientes:

Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A.: 21.551.056.- €

Vitruvio Real Estate Socimi, S.A.: 40.023.390.- €

7.2 Fecha a partir de la cual los accionistas de Consulnor Patrimonio Inmobiliario 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 CPI 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 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 adquirente será la de la celebración de la Junta de CPI que resuelva sobre la Fusión.

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 CPI 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 CPI 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 está previsto que la Fusión tenga ningún impacto directo sobre los empleados de Vitruvio y de CPI.

En cualquier caso, se hace constar que las Sociedades Fusionadas cumplirán con sus obligaciones de acuerdo a la legislación laboral, según resulte aplicable. Además, se comunicará el hecho de la Fusión a las autoridades públicas cuando resulte apropiado, incluyendo, en particular, a la Tesorería General de la Seguridad Social.

8. GOBIERNO CORPORATIVO DE VITRUVIO TRAS LA CONSUMACIÓN DE LA OPERACIÓN

8.1 Consejo de Administración

En la fecha de elevación a público de los acuerdos de la Fusión, el Consejo de Administración de Vitruvio estará inicialmente compuesto por diez miembros, de acuerdo con lo siguiente:

- (i) Presidente y Consejero Delegado: D. Joaquín López-Chicheri Morales.
- (ii) Consejeros Delegados, Ejecutivos y Dominicales: D. Sergio Olivares Requena y D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras
- (iii) Consejero Independiente: D. Ignacio Uriarte Pérez-Moreiras.
- (iv) Consejeros Dominicales: D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez y D. Juan Acero-Riesgo Terol.
- (v) Cuatro Consejeros propuestos por los actuales accionistas de CPI.

- (vi) El Secretario del Consejo de Administración, que será D. Octavio Fernández de la Reguera Méndez, quien seguirá manteniendo su condición de secretario no consejero.

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas de Vitruvio que resuelva sobre la Fusión, como parte de los acuerdos de la Fusión, el nombramiento, dimisión y/o remoción de consejeros que sean necesarios para implementar la composición del Consejo de Administración descrita anteriormente. En consecuencia, la efectividad de cualquiera de dichos acuerdos, en su caso, estará condicionada a la efectividad 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 (i) 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 y (ii) del aumento del número de miembros del órgano de administración y otros cambio mecánicos y no materiales. 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 imprimidos, y a los accionistas de CPI en el domicilio social, con anterioridad a la publicación de la convocatoria de la Junta General de Accionistas que resuelva sobre la Fusión.

9. RÉGIMEN FISCAL

De conformidad con lo establecido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (respecto de Vitruvio), en el Capítulo VII del Título VI de la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades del Territorio Histórico de Bizkaia (respecto de CPI) y en el artículo 47 del Concierto Económico con la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado por la Ley 12/2012, de 23 de mayo, a la Fusión proyectada le será de aplicación el régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o de una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea establecido en los capítulos (y disposiciones correspondientes) de las anteriores normas, sin renunciar en ningún caso a su aplicación, y ello sin perjuicio de la obligación de comunicar la Fusión a las Administraciones tributarias competentes, de conformidad con lo establecido en las referidas normas y en la forma y plazos reglamentariamente establecidos.

10. 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. 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.vitruviosocimi.com), así como de la fecha de su inserción.

La inserción del Proyecto de Fusión en la página web corporativa de Vitruvio (www.vitruviosocimi.com) 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.

Por lo que se refiere a CPI, los administradores depositarán un ejemplar del Proyecto de Fusión en el Registro Mercantil de Bizkaia.

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 CPI 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 (www.vitruviosocimi.com) con la antelación suficiente para cumplir con el plazo mínimo previsto en el Artículo 39.1 de la LME y será puesto a disposición de los accionistas de CPI en la forma establecida en el referido precepto.

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.

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.

El presente folio es el 6 de un total de 20 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 159 del Libro Indicador.

[Resto de la página intencionalmente en blanco; sigue hoja de firmas]

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

D. Joaquín López-Chicheri Morales

PP

D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez

D. Juan Acero-Riesgo Terol

D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras

D. Sergio Olivares Requena

D. Ignacio Uriarte Pérez-Moreiras

En Madrid, a 22 de febrero de 2017.

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, y don Ignacio Uriarte Pérez-Moreiras, puestas en el reverso de la séptima hoja del presente documento extendido en veinte hojas de papel común, 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 50743267-T, 05383844-G, 52989178-F, 52774870-J y 07493277-S, que me han sido exhibidos. El presente testimonio de legitimación se asienta bajo el número 159 del Libro Indicador de este año.

En Madrid, a veintitres de febrero de dos mil diecisiete.

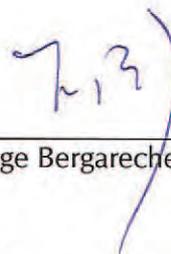


No consta la firma de D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez por encontrarse ausente en el día de la celebración del Consejo de Administración que aprobó la formulación del Proyecto de Fusión. No obstante, haciendo uso de lo previsto en los artículos 25 d) de los Estatutos y el artículo 29 del Reglamento del Consejo, había delegado su voto en D. Joaquín López-Chicheri Morales que acepta su delegación.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE CONSULNOR PATRIMONIO INMOBILIARIO,
S.A.



D. Pablo de la Iglesia García-Guerrero



D. Jorge Bergareche Busquet



D. José Antonio Torrealba Elías
Valdés



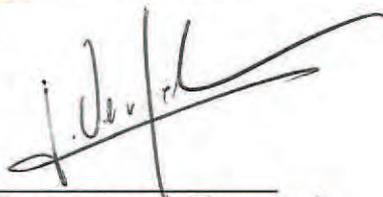
D. José Antonio Ramírez Escudero



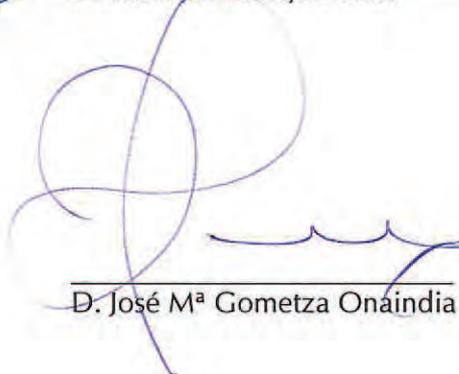
SURNE Mutua de Seguros y
Reaseguros a Prima Fija
D. Rafael Urrutia de Diego



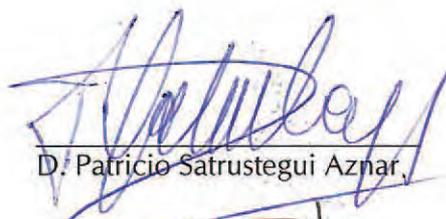
D. Alberto Zardoya Arana



D. José Oscar Lecanda Garamendi



D. José Mª Gometza Onaíndia



D. Patricio Satrustegui Aznar



D. Sergio Álvarez Sanz



Entidad de Previsión Social Voluntaria Araba eta Gasteiz Aurrezki Kutxa II
D. José Ignacio Iglesias Lezama

En Bilbao, a 24 de febrero de 2017

El presente folio es el 8 de un total de 26 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 159 del Libro Indicador.



.../..._TIMACIÓN.-

Yo, JUAN IGNACIO GOMEZA VILLA, Notario del Ilustre Colegio Notarial del País Vasco, con residencia en Bilbao, DOY FE: -----

Que, considero legítimas las firmas y rúbricas que anteceden de: -----

- DON PABLO DE LA IGLESIA GARCÍA-GUERRERO, con D.N.I. número: 14.600.029-C. -----

- DON JORGE BERGARECHE BUSQUET, con D.N.I. número: 14.908.651-M. -----

- DON JOSÉ ANTONIO TORREALBA ELÍAS, con D.N.I. número: 16.547.014-D. --

- DON JOSÉ ANTONIO RAMÍREZ-ESCUADERO VALDÉS, con D.N.I. número: 14.477.081-F. -----

- DON RAFAEL URRUTIA DE DIEGO, con D.N.I. número: 14.959.633-L. -----

- DON ALBERTO ZARDOYA ARANA, con D.N.I. número: 15.938.250-D. -----

- DON JOSÉ OSCAR LECANDA GARAMENDI, con D.N.I. número: 16.041.021-Q. ---

- DON JOSÉ MARIA GOMETZA ONAINDIA, con D.N.I. número: 14.877.666-R. ---

- DON PATRICIO SATRUSTEGUI AZNAR, con D.N.I. número: 00.224.497-V. -----

- DON SERGIO ÁLVAREZ SAINZ, con D.N.I. número: 72.773.676-C. -----

- y DON JOSÉ IGNACIO IGLESIAS LEZAMA, con D.N.I. número: 14.909.320-F, por su cotejo, con las que constan de las indicadas personas, en el protocolo a mi cargo. -----

LA PRESENTE LEGITIMACION HA SIDO ANOTADA EN MI LIBRO INDICADOR CON EL NUMERO: 14912

En Bilbao, a veintisiete de Febrero de dos mil diecisiete.-



Anexo 1
Estatutos Sociales de VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

El presente folio es el 9 de un total de 20 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 159 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 Claudio Coello 50, 5º exterior.

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.

El presente folio es el 10 de un total de 20 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y hùbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 159 del Libro Indicado.

TITULO II- CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES

Artículo 5.- CAPITAL SOCIAL.

El capital social de la Sociedad se fija en CUARENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS euros (46.797.900 €), representado por 4.679.790 acciones nominativas, numeradas correlativamente de la 1 a la 4.679.790, 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.

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 21.3 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.

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

El presente folio es el 12 de un total de 20 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el folio 159 del Libro Indicador.

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 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.

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.

El presente folio es el 13 de un total de 20 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rubrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asento 159 del libro indicado.

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.

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 el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web de la sociedad. De no tener la sociedad página web la convocatoria se publicará 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 concurran 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 concurran 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

El presente folio es el 14 de un total de 20 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rubrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el número 159 del libro Individual.

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.

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 acciones que representen como mínimo el 1 por mil del capital social vigente en el momento de celebración de la Junta General correspondiente, 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

El presente folio es el 15 de un total de 20 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rubrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el acta del 17 de Mayo de 2010.

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 equiparará 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 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.

El presente folio es el 16 de un total de 20 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 159 del presente libro.

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 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 concurren 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 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

El presente folio es el 18 de un total de 20 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rubrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 159 del Libro Inscripción.

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.

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 libro registro de acciones nominativas a las 23.59 horas del día en que la Junta General de accionistas o, de ser el caso, el Consejo de Administración, haya acordado la 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 accesoria, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesoria 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

El presente folio es el 19 de un total de 20 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 159 del Libro Índice.

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 20 de un total de 20 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 159 del Libro Indicador.

