

**Elix Vintage Residencial
SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2017 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

La Sociedad gestiona una cartera de activos inmobiliarios para su arrendamiento situados en la ciudad de Madrid, que se encuentran registrados en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación y cuyo valor en libros al 31 de diciembre de 2017 asciende a 13.573 miles de euros, no habiéndose registrado ningún deterioro de valor (Nota 5).

De acuerdo con lo descrito en la Nota 4.1 de la memoria, la determinación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre la base de valoraciones realizadas por un experto contratado por la Sociedad.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de "Descuento de Flujos de Caja", que requiere realizar estimaciones sobre: los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado, la tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización, así como del valor residual del activo al final del período de proyección (tasa de salida "exit yield").

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención del informe de valoración del experto contratado por la Sociedad para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, y la evaluación de la competencia, capacidad y objetividad del mismo, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos evaluado las principales hipótesis consideradas en las valoraciones, así como la metodología de cálculo utilizada por el experto contratado por la Sociedad, tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad de la Sociedad.

Igualmente hemos revisado la corrección de la información incluida en la valoración y hemos replicado el cálculo realizado por la Sociedad para verificar la existencia o no de deterioro para cada uno de los activos.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en las Notas 4.1 y 5 de las cuentas anuales del ejercicio.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre el contenido de la Nota 2.5 de la memoria adjunta, en la que se indica que la Sociedad ha sido constituida el 19 de mayo de 2017, por lo que no se incluyen cifras comparativas en las cuentas anuales del ejercicio 2017, que deben considerarse iniciales. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción, que se encuentra en las páginas 5 y 6 de este informe, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Francesc Ganyet
Inscrito en el R.O.A.C. nº 21334

13 de abril de 2018

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

DELOITTE, S.L.

Any 2018 Núm. 20/18/05040
IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

.....
Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional
.....

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017
e Informe de Gestión

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2017	PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE	Nota 5	13.573.234	PATRIMONIO NETO	Nota 7	3.060.000
Inversiones inmobiliarias-		7.117.166	FONDOS PROPIOS-		3.060.000
Terrenos		5.808.568	Capital		-
Construcciones		647.500	Capital escriturado		-
Anticipos inversiones inmobiliarias	Nota 6	20.495	Reservas-		(928.823)
Inversiones financieras a largo plazo		20.495	Otras reservas		-
Otros activos financieros		13.593.729	Resultado del ejercicio		2.131.177
Total activo no corriente			Total patrimonio neto		
			PASIVO NO CORRIENTE	Nota 6	32.627
			Deudas a largo plazo-		32.627
			Otros pasivos financieros		32.627
			Total pasivo no corriente		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE	Nota 8.1	13.100.968
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		203.497	Deudas a corto plazo-		1.100.904
Deudores varios		152.313	Deudas con entidades de crédito a corto plazo		12.000.064
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 9	51.184	Deudas a corto plazo con partes vinculadas		379.002
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		1.846.548	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		5.755
Tesorería		1.846.548	Proveedores y acreedores comerciales		370.411
Total activo corriente		2.050.045	Acreedores varios		2.836
TOTAL ACTIVO		15.643.774	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 9	13.479.970
			Total pasivo corriente		15.643.774
			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2017.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2017

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 10.1	6.252
Otros gastos de explotación- Servicios exteriores	Nota 10.2	(927.858)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(2.002)
Otros resultados		8.385
Resultado de explotación		(915.223)
Gastos financieros- Por deudas con terceros	Nota 8	(13.600)
Resultado financiero		(13.600)
Resultado antes de impuestos		(928.823)
Impuestos sobre beneficios	Nota 9	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		(928.823)
Resultado del ejercicio		(928.823)

(*) Véase Nota 2.5

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2017.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2017
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
 (Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	Nota 3	(928.823)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(928.823)

(*) Véase Nota 2.5

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2017.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2017
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Notas de la Memoria	Capital	Reservas	Resultado del ejercicio	TOTAL
CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD (Nota 7)	Nota 7	60.000	-	-	60.000
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	(928.823)	(928.823)
Operaciones con socios o propietarios:	Nota 7	3.000.000	-	-	3.000.000
-Ampliación de capital	Nota 7	3.060.000	-	(928.823)	2.131.177
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017					

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2017.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2017

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(751.316)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(928.823)
Ajustes al resultado		2.002
- Amortización del inmovilizado	Nota 5	2.002
Cambios en el capital corriente		175.505
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(203.497)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		379.002
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(13.595.731)
Pagos por inversiones		(13.595.731)
- Inmovilizado Inversiones Inmobiliarias	Nota 5	(13.575.236)
- Otros activos	Nota 6	(20.495)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		16.193.595
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		3.060.000
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 7	3.060.000
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		13.133.595
- Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 8	1.100.968
- Emisión otras deudas	Notas 2.7 y 8	12.032.627
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		1.846.548
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.846.548

(*) Véase Nota 2.5

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2017.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria a correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2017

1. Actividad de la Empresa

Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. (en adelante "la Sociedad") es una sociedad española con C.I.F. A-66461716, constituida por tiempo indefinido el 19 de mayo de 2017 con C.I.F. A87840112 bajo la denominación de Cleburne Spain, S.A. Posteriormente, con fecha 20 de julio de 2017, cambió su denominación social por la actual. Su domicilio social radica en calle Velázquez, 70, 4º exterior izquierda de Madrid.

La Sociedad, en el momento de constitución, se acogió al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

La Sociedad tiene por objeto social las siguientes actividades:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, tal y como pueda ser modificada en cada momento.
- b) La 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 al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs").
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas en su conjunto representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La Sociedad está controlada por la Sociedad Vintage JV Sarl que a su vez está controlada por los fondos gestionados por KKR & Co, LP y Altamar Capital Partners, S.L.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma 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.

Acuerdo marco de inversión y contrato de Gestión

La Sociedad es el vehículo de un proyecto de inversión regulado en virtud de un acuerdo marco de inversión firmado el 20 de julio de 2017 entre la Sociedad, sus accionistas, la sociedad gestora y el equipo de dirección con el propósito de definir el proyecto, los criterios, la estrategia y regulación de la inversión, la relación entre accionistas y la gestión de la SOCIMI. Los principales aspectos a considerar del mencionado acuerdo son los siguientes:

- El principal objetivo es el de crear una cartera de propiedades inmobiliarias localizadas en el centro de Barcelona y Madrid, destinadas al arrendamiento.
- La duración del proyecto de inversión es de 5 años pudiéndose extender en 2 años adicionales. Éste incluye un periodo inicial de inversión de 3 años, que puede ser prolongado un año adicional en el que se pretende invertir y crear la cartera de inmuebles de la Sociedad y, posteriormente, se determina un periodo de 2 años, extensible a uno adicional, a partir del cual se prevén diferentes escenarios de desinversión.
- La contribución de capital para la ejecución del proyecto se fija en 100.490 miles de euros, aproximadamente, aportados por los accionistas según su porcentaje de participación en la Sociedad.
- Los costes mínimos establecidos en el contrato de inversión derivados de la implementación del proyecto en concepto de consultoría y búsqueda de inversiones, servicios de preparación y planificación del proyecto y servicios legales, ascienden a 900 miles de euros. Durante el ejercicio 2017 se han devengado un total de 600 miles de euros (Nota 10.2) y el resto del importe se devengará en función del cumplimiento de ciertos porcentajes de inversión llevados a cabo por la Sociedad.

El Acuerdo Marco de Inversión se terminará al finalizar el proyecto descrito, si bien, existen cláusulas de vencimiento anticipado detalladas en dicho Acuerdo Marco de Inversión, que principalmente hacen referencia a incumplimientos contractuales por parte de alguno de los socios. Adicionalmente se establecen otras cláusulas de finalización del acuerdo sujetas, por una parte a que se llegue a invertir el 20% del total de la inversión al finalizar el primer año del período de inversión y el 50% al finalizar el segundo año del período de inversión, y por otra a que no más del 50% de los activos tengan una desviación sustancial del plan de negocio individual establecido para cada activo inmobiliario en términos de costes, ventas, financiación, comercialización, etc.

Con fecha 20 de julio de 2017 la Sociedad firmó un contrato de gestión con Elix SCM Partners, S.L. (en adelante, la "Gestora") con el objeto de delegar la gestión ordinaria, administrativa y financiera de la Sociedad, así como la implementación y desarrollo de las operaciones inmobiliarias durante un periodo de 5 años, sujeto a ampliarse en función de los años de duración final del proyecto de inversión. En el contrato de gestión se establece una retribución a la Gestora por los servicios prestados según el siguiente detalle:

- Asset Management Fee: la Sociedad abonará a la Gestora el 1 % sobre del EPRA NAV (Net Asset Value o valor neto de los activos según el acrónimo inglés y calculado de acuerdo con los criterios establecidos por la organización European Public Real Estate, EPRA) de la compañía, calculado en base a la valoración de los activos inmobiliarios.
- Project Management Fee: la Sociedad abonará a la Gestora el 16,53% del total de los costes directos de construcción incurridos en la adecuación o puesta a punto de las inversiones inmobiliarias.
- Rental Management Fee: la Sociedad debe abonar a la Gestora un 4,5% del total de los ingresos por rentas generados por los activos inmobiliarios.
- Sales Fee: la Sociedad debe abonar a la Gestora un 3% del ingreso total por la venta realizada de cualquier unidad inmobiliaria con un mínimo de 6 miles de euros.
- Profit Participation: en el momento en que la Sociedad haya distribuido a sus accionistas un importe igual al 100% de las aportaciones recibidas más un 9% de TIR sobre estas contribuciones, la Gestora tendrá derecho a percibir, en adelante, un 20% del total de los repartos de beneficios futuros.

El acuerdo de Gestión se terminará al finalizar el proyecto de inversión definido anteriormente, si bien, existen cláusulas de vencimiento anticipado, que principalmente hacen referencia a incumplimientos contractuales que, en su caso, puedan darse.

Régimen de SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dichas sociedades 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 invertir el 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.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los períodos máximos de reinversión establecidos.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- 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.
 - 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 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.
5. Obligación de información (Véase Nota 2). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
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 incumplimiento de alguna de las condiciones 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. Si bien al cierre del ejercicio 2017 no se cumplen todas las condiciones establecidas, los Administradores de la Sociedad estiman que dichos requisitos serán cumplidos en el plazo de dos años que establece la ley.

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.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden del 28 de diciembre de 1994 así como el Real Decreto 1159/2010, del 17 de septiembre y el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por los que se introducen algunas modificaciones al Plan General de Contabilidad.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

2.3. Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales 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.

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

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios críticos se refieren a:

- Principio de empresa en funcionamiento (Nota 2.7)
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.1).
- El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Nota 4.1).
- Estimación del "Asset Management fee" detallado en la Nota 1.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2017 es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5. Comparación de la información

La información contenida en esta memoria sólo hace referencia al ejercicio 2017, al ser este ejercicio el primero de la Sociedad, por lo que las presentes cuentas anuales tienen la consideración de cuentas anuales iniciales. Asimismo, según se indica en la Nota 1, la Sociedad se ha constituido el 19 de mayo de 2017, por lo que la cuenta de pérdidas y ganancias y estado de flujos de efectivo, únicamente recogen las operaciones de 226 días correspondientes al período comprendido entre la fecha de constitución de la Sociedad y el 31 de diciembre de 2017.

2.6. Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.7. Principio de empresa en funcionamiento.

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad mantiene un fondo de maniobra negativo por importe de 11.421 miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes de la Sociedad, por importe de 13.480 miles de euros, un importe de 12.000 miles de euros corresponde a una deuda con sus accionistas derivada de unas aportaciones dinerarias para realizar una ampliación de capital. Con fecha 13 de diciembre de 2017, se aprobó en Junta General de Accionistas una ampliación de capital por importe de 12.000 miles de euros, que fue elevada a público con fecha 21 de diciembre de 2017 y presentada en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de enero de 2018. Con fecha 2 de febrero de 2018, el Registro Mercantil de Madrid ha notificado a la Sociedad, la calificación defectuosa de la mencionada escritura de ampliación de capital, con base a que la Junta General que aprobaba la

ampliación de capital no estaba debidamente convocada por un defecto de convocatoria de los accionistas. La calificación registral tiene carácter de no subsanable y, en consecuencia, los acuerdos adoptados en la Junta General del 13 de diciembre de 2017, no tienen validez al cierre del ejercicio.

Sin embargo, conforme al artículo 132 del Reglamento del Registro Mercantil, para que las Aportaciones de Capital efectuadas por los accionistas puedan tener la consideración de aportación dineraria, como lo fue en la Junta General de la Sociedad de fecha 13 de diciembre de 2017, las aportaciones no pueden ser anteriores en más de dos meses a la celebración de la Junta General que acuerde la ampliación de capital. Dado que transcurrió el plazo máximo de dos meses desde que se realizaron las Aportaciones de Capital, sin que se haya realizado la ampliación de capital de manera efectiva, las Aportaciones de Capital devinieron en derechos de crédito a favor de los accionistas, los cuales reunían las condiciones de ser líquidos, estar vencidos y ser exigibles y, por lo tanto, susceptibles de ser capitalizados. Con fecha 27 de febrero de 2018 se ha celebrado una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se ha aprobado la ampliación de capital mediante la capitalización de los créditos por importe de 12.000 miles de euros resultando una cifra de capital social de 15.060 miles de euros. Dicha ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 28 de febrero de 2018.

Los Administradores de la Sociedad, en representación de los accionistas de la Sociedad, han decidido formular las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y la liquidación de los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance de situación adjunto, dado que derivado del acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de fecha 27 de febrero de 2018, el importe de 12.000 miles de euros registrado en el pasivo corriente de la Sociedad, no va a ser exigible por los accionistas a corto plazo y, por lo tanto, no existen dificultades para atender los compromisos de la Sociedad a corto plazo.

3. Aplicación del resultado

El resultado negativo que arroja la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 se aplicará a resultados negativos de ejercicios anteriores.

Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible a los accionistas.

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (Véase Nota 1).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1. Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. En el ejercicio 2017, no se han capitalizado gastos financieros por dicho concepto.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50

Los beneficios o pérdidas surgidas de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado. Los Administradores, a efectos de determinar el valor neto de realización, utilizan las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A.).

La base de valoración utilizada por el tasador experto independiente es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el Red Book "Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales" 9ª Edición, publicado en 2014. Se establece la definición de la VSP4 – Valuation Practice Statement: "El importe por el que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción". (IVSC – International Valuation Standard Council 2013).

La metodología de la valoración realizada por el experto tercero independiente se ha realizado en base a valoraciones individuales con inspección de las propiedades. Para la valoración de las unidades se ha adoptado el método del descuento de flujos al tratarse de activos puestos en rentabilidad. En este sentido, la valoración se ha realizado en base a un descuento de flujos con los ingresos generados por las rentas del arrendamiento y los costes inherentes al mantenimiento de dicho activo (impuestos, mantenimiento), así como una estimación del coste de rehabilitación del activo una vez finalizado el contrato de arrendamiento y previo a la comercialización de este para su venta. Dicha proyección se ha realizado considerando que el activo se desinvertirá en un plazo de 10 años a un valor terminal o precio de salida.

En relación al valor terminal o precio de salida, la metodología utilizada ha sido el Método de Comparación, con el fin de obtener testigos de mercado en venta de la zona de influencia de la unidad.

Las tasas de descuento deflactadas aplicadas a la cartera de activos del grupo han sido entre el 5% y el 5,5%.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un período de comercialización.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

4.2. 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.

Al 31 de diciembre de 2017, la totalidad de los arrendamientos de que dispone la Sociedad se consideran operativos.

Arrendamiento operativo -

Los ingresos y 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.

4.3. Instrumentos financieros

4.3.1. Activos financieros

Clasificación -

Los activos financieros que posee la Sociedad corresponden, principalmente, a préstamos y partidas a cobrar. Se incluyen en esta categoría los activos financieros originados en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior -

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. Al 31 de diciembre de 2017, no existen saldos deudores no provisionados para los cuales exista riesgo de mora.

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.

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

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

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, la Sociedad da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

La Sociedad considera que las condiciones de los pasivos financieros son sustancialmente diferentes, siempre que el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, difiere al menos en un 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

4.4. Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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 las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

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 las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, 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.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no resultará de aplicación cuando el accionista que percibe el dividendo sea una entidad a la que resulte de aplicación esta Ley.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2017 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.

4.5. Efectivo y otros medios equivalentes

En este epígrafe del balance se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

4.6. Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de

liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

4.7. 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 recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Prestación de servicios -

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos 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.

4.8. Provisiones y contingencias

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

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales 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.
- b) Pasivos contingentes: 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 recogen 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. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

Las provisiones se valoran 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.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

4.9. Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.10. Estado de flujos de efectivo

En el estado 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 activos financieros equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, 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 no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo, se ha considerado como "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

5. Inversiones inmobiliarias

La información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2017

	Euros		
	Constitución de la Sociedad	Altas / (Dotaciones)	31/12/2017
Terrenos y construcciones:			
Coste	-	12.927.736	12.927.736
Anticipos a proveedores	-	647.500	647.500
Amortización acumulada	-	(2.002)	(2.002)
Total	-	13.573.234	13.573.234

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler. Las altas del ejercicio 2017 corresponden a los siguientes inmuebles:

1. Un edificio sito en calle Águila, 19, Madrid, junto con el suelo que dicho inmueble se encuentra edificado, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio adquirido está conformado por 28 viviendas y 2 locales. El precio de la compraventa ascendió a 2.500.000 euros, junto con 24 miles euros de costes asociados a la compraventa que han sido registrados como mayor valor del activo. Al cierre del ejercicio 2017 este edificio no tiene ocupado ningún piso ni local y está pendiente de que la Sociedad realice una reforma integral sobre el mismo para ponerlo en disposición de alquiler.
2. Un edificio sito en la avenida de los Toreros, 18, Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 30 viviendas y 3 locales. El precio de la compraventa ascendió a 10.100.000 euros, junto con 303 miles euros de costes asociados a la compraventa que han sido registrados como mayor valor del activo. Al cierre del ejercicio 2017, este edificio tiene una ocupación del 73%.

A continuación, mostramos el detalle de los edificios de inversiones inmobiliarias que mantiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 a su valor neto contable:

Ejercicio 2017

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor neto contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
Águila, 19	2.276.500	247.833	-	-	2.524.333
Toreros, 18	4.840.666	5.562.737	-	(2.002)	10.401.401
Total	7.117.166	5.810.570	-	(2.002)	12.925.734

La totalidad de los activos registrados en este epígrafe están ubicados en Madrid. El detalle de los metros cuadrados de dichas inversiones, por finca y por tipología, se distribuye de la siguiente manera:

	Viviendas		Locales	
	Unidades	Metros cuadrados	Unidades	Metros cuadrados
Águila, 19	28	790	2	194
Toreros, 18	30	2.627	3	1.767
Total	58	3.417	5	1.961

Adicionalmente, al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad tiene firmados dos contratos de arras sobre los siguientes inmuebles:

1. Un edificio situado en Madrid, por el que la sociedad ha entregado un total de 490.000 euros en concepto de pago y señal o arras penitenciales, teniendo que otorgarse la escritura pública de compraventa por 4.900.000 euros.
2. Un edificio situado en Madrid, por el que la sociedad ha entregado un total de 157.500 euros en concepto de pago y señal o arras penitenciales, teniendo que otorgarse la escritura pública de compraventa por 1.575.000 euros.

En el ejercicio 2017 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 6.252 euros (Nota 10.1).

La inversión inmobiliaria de la calle Águila 19 se encuentra en garantía hipotecaria del préstamo mantenido por importe de 1.100.000 euros (Nota 8).

Al cierre del ejercicio 2017 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2017 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.6. Arrendamientos

Al cierre del ejercicio 2017, la mayoría de los arrendamientos operativos que la Sociedad tiene contratados son rescindibles por los arrendatarios con un preaviso, en su mayoría, de un mes. Si bien existen cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables, el importe de dichas cuotas es insignificante.

No ha habido cuotas contingentes reconocidas como ingresos en el ejercicio 2017.

Al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad mantenía 32.627 euros como importes recibidos de los inquilinos en concepto de fianzas exigidas y depósitos en garantía, las cuales han sido depositadas ante el instituto de la vivienda correspondiente por importe de 20.495 euros.

7. Patrimonio neto y fondos propios

7.1. Capital social

La Sociedad se constituyó el 19 de mayo de 2017 con un capital social de 60.000 euros, representados por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 60.000, ambas inclusive, totalmente suscritas.

Con fecha 20 de julio de 2017 se realizó una ampliación del capital social por importe de 3.000.000 de euros, representada por 3.000.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del número 60.001 al 3.060.000, ambos inclusive, y de igual clase y derechos a las existentes. Al cierre del ejercicio 2017, la totalidad de las acciones se encuentran suscritas y desembolsadas.

Al cierre del ejercicio 2017 el único accionista con un porcentaje igual o superior al 10% del capital de la sociedad es Vintage JV S.à r.l.

Las acciones de la Sociedad no cotizan en bolsa al 31 de diciembre de 2017.

7.2. Reserva legal y otras reservas

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social en la parte de su saldo que exceda el 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 siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), 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 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra.

Al 31 de diciembre de 2017, la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

8. Deudas a corto plazo

8.1. Pasivos financieros corto plazo

Dado que las deudas han sido contratadas durante el ejercicio 2017 en condiciones de mercado, se estima que el valor razonable de dichas deudas no difiere significativamente del importe contabilizado.

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al cierre del ejercicio 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2017

	Euros	
	Pasivo corriente	
	Corto plazo	Total
Deudas con entidades de crédito:		
- Préstamos hipotecarios	1.100.904	1.100.904
Deudas a corto plazo con partes vinculadas:		
- Deudas con accionistas (Notas 2.7 y 11.3)	12.000.000	12.000.000
- Otras deudas con partes vinculadas (Nota 11.3)	64	64
Total	13.100.968	13.100.968

El tipo de interés medio del ejercicio para las deudas con entidades de crédito ha sido de un 1,85%.

El préstamo, mantenido con entidades de crédito, cuyo vencimiento está fijado el 16 de noviembre de 2018, está garantizado con garantía hipotecaria sobre una inversión inmobiliarias descrita en la Nota 5.

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

a) Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, la Sociedad tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera. Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad. Una vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja consolidados. Sin embargo, los Administradores de la Sociedad consideran que el efecto no sería significativo.

b) Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales. La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Asimismo, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

c) Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, endeudándose únicamente con entidades financieras de elevado nivel crediticio.

d) Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en las Notas 1 y 13, incluyendo la de 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 incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

8.2. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, 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.

	2017
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	29,64
Ratio de operaciones pagadas	36,40
Ratio de operaciones pendientes de pago	6,31
	Euros
Total pagos realizados	1.047.372
Total pagos pendientes	303.887

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, y a los proveedores por trabajos realizados sobre las inversiones inmobiliarias de la sociedad, incluidos en las partidas "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2017 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, aunque podrán ser ampliados mediante pacto entre las partes sin que, en ningún caso, se pueda acordar un plazo superior a 60 días naturales.

9. Administraciones Públicas y situación fiscal

9.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2017	
	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública deudora por IVA	51.184	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	2.836
Total	51.184	2.836

La Sociedad ha optado por la aplicación de la prorrata especial del IVA, siendo el porcentaje de IVA no deducible en sus actividades sujetas del 78%.

9.2. Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2017

Concepto	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(928.823)
Diferencias permanentes:	-	-	-
Diferencias temporales:	-	-	-
Base imponible fiscal			(928.823)

9.3. Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto. La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio 2017, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2017

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(928.823)
Diferencias permanentes			-
Diferencias temporales			-
Base imponible fiscal			(928.823)
Cuota al 0%			-
Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias			-

9.4. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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 cierre del ejercicio 2017 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

10. Ingresos y gastos

10.1. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2017, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros
	2017
Edificios residenciales	6.252
Total	6.252

Los ingresos por arrendamiento se han realizado en su totalidad en el territorio español, concretamente en la ciudad de Madrid por importe de 6.252 euros.

10.2. Otros gastos de explotación

Los epígrafes "Servicios Exteriores" y "Tributos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017 adjunta presenta la siguiente composición (en euros):

	2017
Servicios de profesionales independientes	926.122
Primas de seguros	371
Servicios bancarios y similares	712
Otros gastos	653
Total	927.858

Los gastos registrados por la Sociedad, corresponden, fundamentalmente, a los asociados al Acuerdo Marco de Inversión y al contrato de gestión descrito en las Notas 1 y 11.3.

11. Operaciones y saldos con partes vinculadas

11.1. Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores y a la Alta Dirección

Durante el ejercicio 2017, no se han devengado sueldos, dietas ni otras remuneraciones a los Administradores, ni se les han concedido créditos, anticipos ni garantías. La Sociedad no ha contraído ninguna obligación en materia de fondos o planes de pensiones a favor de los Administradores.

La Sociedad no tiene personal contratado, las funciones de Alta Dirección son realizadas por los miembros del Consejo de Administración.

Los seguros de responsabilidad civil de Administradores son contratados y desembolsados por la sociedad Vintage JV S.à.r.l. y han ascendido a un importe de 9.500 Euros.

11.2. Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Durante el ejercicio 2017, ni los Administradores de Elix Vintage Socimi, S.A., ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los órganos de gobierno de la Sociedad situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

11.3. Operaciones y saldos con partes vinculadas

a) Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2017:

	Euros (*)
	Servicios recibidos y otros
Elix SCM Partners, S.L.	117.760
Elix Servicios inmobiliarios, S.L.	64
Roussaud Costas Duran, S.L.P.	197.780
	315.604

(*) Los importes detallados en el cuadro anterior no tienen en consideración el impacto del IVA no deducible

La compañía tiene suscrito con Elix SCM Partners, S.L. (la "Gestora") un contrato de gestión según se detalla en la Nota 1 de la presente memoria. El importe total devengado en el ejercicio 2017 asciende a 117.760 euros y de los que 50.000 euros corresponden a los costes de implementación del acuerdo de inversión descrito en la Nota 1 y 67.760 euros corresponden al asset management fee devengado desde la fecha de firma del contrato de gestión hasta el cierre del ejercicio 2017. Ambos importes se han registrado en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

b) Saldos con vinculadas

El detalle de saldos realizados con partes vinculadas durante el ejercicio 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2017:

	Euros		
	Deudores comerciales	Deudas a corto plazo con partes vinculadas	Acreedores varios
Elix SCM Partners, S.L.	111.588	-	1.525
Elix Servicios inmobiliarios, S.L.	-	64	-
Roussaud Costas Duran, S.L.P.	-	-	6.902
Deudas con accionistas (Nota 2.7)	-	12.000.000	-
	111.588	12.000.064	8.427

12 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

A continuación, detallamos las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

A cierre del ejercicio 2017, la Sociedad carece de reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen especial de SOCIMI, por lo que no es de aplicación.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

El ejercicio 2017 es el primer ejercicio en el que se aplica el régimen especial de SOCIMI y la Sociedad no dispone de reservas, por lo que no es de aplicación.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

La Sociedad durante el ejercicio 2017 no ha distribuido ningún dividendo.

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

No se han distribuido dividendos en ningún ejercicio.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

No se han distribuido con cargo a reservas en ningún ejercicio.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

El detalle de los inmuebles destinados al arrendamiento es el siguiente:

Inmueble	Fecha de adquisición
C/ Águila, 19, Madrid	16/11/2017
Av/ de los Toreros, 18, Madrid	22/12/2017

- g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

No es de aplicación.

- h) Identificación de los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

Los inmuebles descritos en el apartado f) anterior tienen un importe agregado de 13.573.234 euros, registrados en la partida de "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación adjunto, que representan un 87% del total del activo.

- i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

13. Otra información

13.1. Personal

La Sociedad no tiene personal contratado.

13.2. Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2017, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L. ascienden a:

	Euros
	2017
Servicios de Auditoría	13.000
Total servicios de Auditoría y Verificación	13.000

13.3. Modificación o resolución de contratos

No se ha producido la conclusión, modificación o extinción anticipada de cualquier contrato entre la Sociedad y cualquiera de sus accionistas o Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, cuando se trate de una operación ajena al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se realice en condiciones normales.

14. Hechos posteriores

Con fecha 15 de febrero de 2018, la Sociedad ha firmado un contrato de arras por importe de 400 miles de euros correspondiente a un edificio Barcelona. El precio de la compraventa ascenderá a 4.000 miles de euros.

Adicionalmente, con fecha 19 de febrero de 2018, la Sociedad ha firmado un contrato de financiación por importe de 8.000 miles de euros con garantía hipotecaria el edificio de la calle Toreros.

Finalmente, con fecha 1 de Marzo de 2018, la Sociedad ha escriturado la compra del edificio sito en Hermanos Machado, 16 en Madrid por importe 1.575 miles indicado en la Nota 5.

Desde el cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales, adicional a lo comentado, no ha ocurrido ningún hecho significativo adicional que haya supuesto la modificación de la información contenida en la memoria, ni que afecte a la evaluación de la empresa por parte de terceros.

Elix Vintage Residencial Socimi, S.A.

Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2017

Situación de la Sociedad y evolución del negocio

De acuerdo a lo indicado en la Nota 1, Elix Vintage Residencial Socimi, SA (en adelante, "la Sociedad"), anteriormente denominada Cleburne Spain, S.A., se constituyó en escritura otorgada ante el Notario de Madrid don Francisco Javier Piera Rodríguez, el día 19 de mayo de 2017, con el número 2.050 de su protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 36.091 folio 137 sección 8ª, hoja M-648491, inscripción 1ª.

Con fecha 20 de julio de 2017 se modifica su denominación social y trasladada su domicilio social en virtud de la escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Antonio Morenés Giles, con el número 1.113 de su protocolo, que causó la inscripción 2ª en el Registro Mercantil de Barcelona.

En virtud de la escritura autorizada fecha 25 de octubre de 2017 por el Notario de Madrid Don Antonio Morenés Giles, se trasladó de nuevo su domicilio social a la actual dirección en Madrid.

Con fecha 16 de noviembre de 2017, la Sociedad adquirió su primer inmueble ubicado en Madrid, Calle Águila, 19, con el objeto de rehabilitar el activo para su arrendamiento.

Posteriormente, con fecha 22 de diciembre de 2017, la Sociedad adquirió su segundo inmueble ubicado en Madrid, Avenida de los Toreros, 18, con el objeto de rehabilitar el activo para su arrendamiento.

Negocios y actividades

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha obtenido unos ingresos por alquileres, por importe de 6.252 euros.

De cara al ejercicio 2018 es intención de la Sociedad continuar con la actividad de alquiler de inmuebles.

Resultado

El resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 refleja unas pérdidas de 928.823 euros.

Los Administradores de la Sociedad someterán para su aprobación a la Junta General de Accionistas que dicho resultado sea destinado a Resultados negativos de ejercicios anteriores.

Exposición al riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales. La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Asimismo, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Exposición al riesgo de interés

La Sociedad no realiza operaciones de cobertura de tipo de interés.

Los préstamos hipotecarios del balance de situación de la Sociedad devengan un tipo de interés de mercado. Sin embargo, los Administradores de la Sociedad considera que el efecto no sería significativo.

Hechos posteriores

No existen hechos posteriores adicionales a los comentados en la memoria.

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

El periodo medio de pago de la Sociedad para los pagos del ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2017 es de 29,64 días.

Otras informaciones

La sociedad no ha adquirido ni mantiene en cartera acciones propias. No se realizan labores de investigación y desarrollo.

Información medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativas 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.

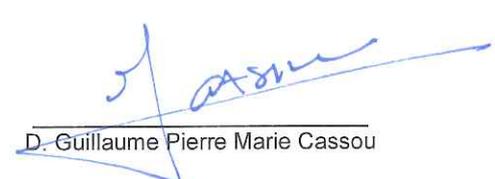
Elix Vintage Residencial Socimi, S.A.

Formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2017

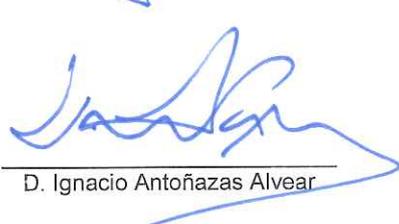
La formulación de las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión de Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido formulados por los Administradores con vistas a su posterior aprobación por los Accionistas. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión están extendidas en 29 hojas.

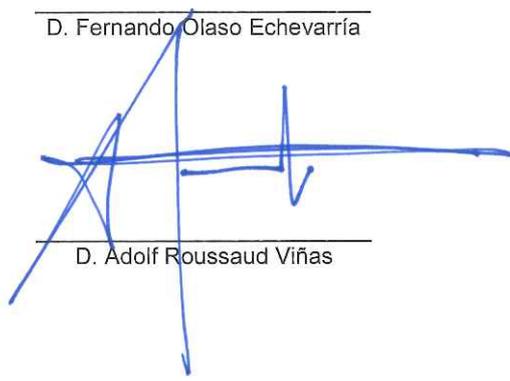
Madrid, a 21 de Marzo de 2018


D. Rayon Everton Taylor


D. Guillaume Pierre Marie Cassou


D. Fernando Olaso Echevarría


D. Ignacio Antofazas Alvear


D. Adolf Roussaud Viñas

Elix Vintage Residencial Socimi, S.A.

Formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2017

La formulación de las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión de Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido formulados por los Administradores con vistas a su posterior aprobación por los Accionistas. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión están extendidas en 29 hojas.

Madrid, a 21 de Marzo de 2018

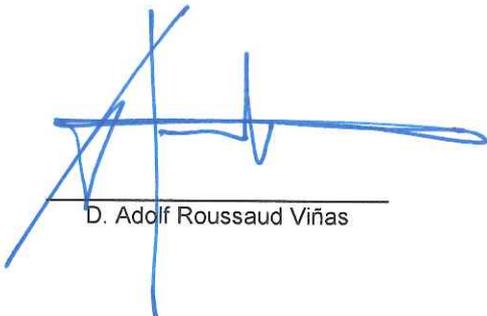


D. Rayon Everton Taylor

D. Guillaume Pierre Marie Cassou

D. Fernando Olaso Echevarría

D. Ignacio Antofñazas Alvear



D. Adolf Roussaud Viñas