

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL  
MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIMI (MAB-SOCIMI)  
DE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD

**ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

**JULIO DE 2018**

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el “**Mercado**” o el “**MAB**”), en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante “**MAB-SOCIMI**”), de la sociedad Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. (en adelante “**Elix**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo de la Circular del MAB 9/2017, de 21 de diciembre, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (en adelante “**Circular del MAB 9/2017**”), designándose a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado en cumplimiento de lo establecido en las Circulares del MAB 9/2017 y 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado (en adelante, “**Circular del MAB 16/2016**”).

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 al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante el “**Documento Informativo**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.

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 Informativo.

Renta 4 Corporate, S.A. con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, 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 la Circular del MAB 16/2016,

### **DECLARA**

**Primero.** Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, ha comprobado que Elix cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

**Segundo.** Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación y redacción del Documento Informativo, exigido por la Circular del MAB 9/2017.

**Tercero.** Ha revisado la información que la Compañía ha reunido y publicado y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

**Cuarto.** Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido por razón de su incorporación en el segmento MAB-SOCIMI, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>RESUMEN.....</b>	<b>1</b>
1.1.	Responsabilidad sobre el Documento .....	1
1.2.	Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción....	1
1.3.	Principales factores de riesgo.....	3
1.4.	Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia .....	6
1.5.	Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor .....	10
1.6.	Administradores y altos directivos del emisor .....	14
1.7.	Composición accionarial.....	14
1.8.	Información relativa a las acciones .....	15
<b>2.</b>	<b>INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO .....</b>	<b>16</b>
2.1.	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 .....	16
2.2.	Auditor de cuentas de la Sociedad .....	16
2.3.	Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social .....	17
2.4.	Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes .....	18
2.4.1.	Nombre legal y comercial .....	18
2.4.2.	Acontecimientos más importantes de la Sociedad .....	18
2.5.	Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI .....	22

2.6.	Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera .....	23
2.6.1.	Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.) .....	23
2.6.2.	Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario .....	35
2.6.3.	Información fiscal .....	36
2.6.4.	Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.....	42
2.6.5.	Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.....	43
2.7.	Estrategia y ventajas competitivas del Emisor .....	47
2.8.	Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.....	49
2.9.	En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	50
2.10.	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos.....)	50
2.11.	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor .....	51
2.12.	Información financiera .....	51
2.12.1.	Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera	

	(NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.....	51
2.12.2.	En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello .....	60
2.12.3.	Descripción de la política de dividendos.....	60
2.12.4.	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor .....	62
2.13.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo .....	62
2.14.	Principales inversiones del Emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 2.12 y 2.13) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse .....	74
2.14.1.	Principales inversiones del Emisor en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017 y el ejercicio en curso .....	74
2.14.2.	Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse .....	75
2.15.	Información relativa a operaciones vinculadas .....	77
2.15.1.	Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.....	77
	<i>(i) Operaciones realizadas con los accionistas significativos .....</i>	<i>78</i>
	<i>(ii) Operaciones realizadas con administradores y directivos.....</i>	<i>78</i>
	<i>(iii) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo .....</i>	<i>80</i>
2.16.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.	80

2.16.1.	Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.....	82
2.16.2.	Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de previsiones o estimaciones .....	83
2.16.3.	Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra .....	83
2.17.	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.....	84
2.17.1.	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural .....	84
2.17.2.	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores, de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas.....	85
2.17.3.	Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.....	88
2.18.	Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica). .....	88
2.19.	Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Asimismo se incluirá también el detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social.....	88
2.20.	Declaración sobre el capital circulante .....	89
2.21.	Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.....	89
2.22.	Declaración sobre la existencia Reglamento interno de conducta .....	90
2.23.	Factores de riesgo .....	90

<b>3.</b>	<b>INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES .....</b>	<b>104</b>
3.1.	Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación .....	104
3.2.	Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado .....	104
3.3.	Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	104
3.4.	En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de la acciones estatutarias compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMI ....	106
3.5.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto .....	107
3.6.	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI .....	111
3.7.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad.....	111
3.8.	Descripción del funcionamiento de la Junta General.....	114
3.9.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función .....	116
<b>4.</b>	<b>OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.....</b>	<b>118</b>
<b>5.</b>	<b>ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES .....</b>	<b>119</b>
5.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor .....	119
5.2.	En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.....	119

5.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI .....	120
<b>ANEXO I</b>	<b>Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs.....</b>	<b>121</b>
<b>ANEXO II</b>	<b>Cuentas anuales individuales junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2017.....</b>	<b>122</b>
<b>ANEXO III</b>	<b>Revisión limitada de los estados financieros intermedios a 28 de febrero de 2018 .....</b>	<b>123</b>
<b>ANEXO IV</b>	<b>Informe de valoración independiente de la Compañía .....</b>	<b>124</b>
<b>ANEXO V</b>	<b>Informe sobre la estructura organizativa de la Sociedad .....</b>	<b>125</b>

## **1. RESUMEN**

### **1.1. Responsabilidad sobre el Documento**

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a saber, D. Guillaume Pierre Marie Cassou como Presidente del consejo de administración, D. Fernando Olaso Echevarría como Vicepresidente del Consejo y D. Tobias Stemmler, D. Ignacio Antoñanzas Alvear y D. Adolf Rousaud Viñas, como vocales del consejo de administración y en nombre y representación de Elix, en ejercicio de la delegación, expresamente conferida por la Junta General Ordinaria, Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada con fecha 7 de mayo de 2018, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular MAB 9/2017 sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo presenta, según su conocimiento, una imagen fiel del Emisor, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

### **1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción**

En cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 9/2017 sobre el régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante, "SOCIMI"), cuyos valores se incorporen al MAB, la Sociedad ha encargado a CBRE Valuation Advisory, S.A. (en adelante, "CBRE") una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 28 de febrero de 2018. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 24 de abril de 2018, se adjunta como Anexo IV a este Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis utilizadas ni las proyecciones realizadas en la valoración de CBRE, ni el resultado de la misma.

CBRE ha llevado a cabo una valoración de los fondos propios de la Sociedad empleando la metodología del "Patrimonio Neto Ajustado". El detalle y alcance de las fases seguidas en la aplicación de esta metodología es el siguiente:

- Cálculo del valor de mercado de los activos (GAV) para la obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas (basadas en la valoración de los activos llevada a cabo por CBRE Valuation Advisory a 28 de febrero de 2018 bajo metodología RICS).
- Análisis del resto de partidas del activo y del pasivo del balance de la Compañía a 28 de febrero de 2018, cuyos ajustes a valor de mercado podrían tener impacto en la valoración de la Compañía.

- Cálculo del valor actual de los costes de estructura recurrentes que no han sido considerados en el valor de mercado de los activos.

Sobre la base del juicio profesional de CBRE, tomando como base los estados financieros intermedios a 28 de febrero de 2018 sujetos a revisión limitada, el rango de valor del capital de la Compañía a tal fecha sería el siguiente:

<b>VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS</b>	<b>Rango Bajo</b>	<b>Rango Medio</b>	<b>Rango Alto</b>
<i>(Miles Euros)</i>			
<b>Patrimonio Neto Contable</b>	<b>13.927</b>	<b>13.927</b>	<b>13.927</b>
V.razonable Inv. Inmobiliarias	12.395	13.100	13.938
V.contable Inv. Inmobiliarias	-12.980	-12.980	-12.980
<b>+ Plusvalía en Inv. Inmobiliarias</b>	<b>-585</b>	<b>120</b>	<b>958</b>
V.razonable opciones de compra	1.346	2.023	2.760
V.contable opciones compra	-1.176	-1.176	-1.176
<b>+ Plusvalía en opciones de compra</b>	<b>170</b>	<b>847</b>	<b>1.584</b>
<b>+ Total Plusvalía</b>	<b>-415</b>	<b>967</b>	<b>2.542</b>
<b>Patrimonio Neto Ajustado</b>	<b>13.512</b>	<b>14.894</b>	<b>16.469</b>
<b>- Ajustes por gastos de formalización de deuda</b>	<b>-185</b>	<b>-185</b>	<b>-185</b>
<b>- Ajustes por gastos de estructura</b>	<b>-3.849</b>	<b>-3.633</b>	<b>-3.439</b>
<b>Valor de los Fondos Propios a 28/02/2018</b>	<b>9.478</b>	<b>11.076</b>	<b>12.845</b>

#### **Hechos posteriores que afectan a la valoración**

Con posterioridad al informe de valoración emitido por CBRE, el 7 de mayo de 2018, la Junta de Accionistas de la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital por importe de 29.999.998 euros. Consecuentemente, la valoración de los fondos propios de la Sociedad, ajustada por el efecto de la ampliación de capital del 7 de mayo de 2018, a efectos de la fijación del precio de Incorporación al MAB es:

<b>VALORACIÓN DE LOS FF.PP. AJUSTADA</b>	<b>Rango Bajo</b>	<b>Rango Medio</b>	<b>Rango Alto</b>
<i>(Miles Euros)</i>			
Valor de los Fondos Propios a 28/02/2018	9.478	11.076	12.845
Ampliación de capital a 07/05/2018	30.000	30.000	30.000
<b>Valor de los FF.PP. a efectos de la fijación del precio</b>	<b>39.478</b>	<b>41.076</b>	<b>42.845</b>

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por CBRE de las acciones de la sociedad a 28 de febrero de 2018 y los hechos posteriores al mismo, el Consejo de Administración celebrado con fecha 22 de junio de 2018, ha fijado un valor de referencia para cada una de las acciones de la Sociedad de 0,95 euros, lo que supone un valor total de los fondos propios de la Sociedad de 42,8 millones de euros.

### 1.3. Principales factores de riesgo

Antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de Elix, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor, siendo los principales:

#### *Influencia actual del accionista mayoritario*

La Sociedad se encuentra controlada al 92,72% por Vintage JV S.à.r.l. (81,68%), Maveor, S.L. (5,00%), Altan IV Global IICIICIL (4,60%) y Elix SCM Partners, S.L. (1,44%), cuyos intereses pudieran resultar distintos de los intereses de los potenciales nuevos accionistas, que mantendrán una participación minoritaria, por lo que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

#### *Riesgo vinculado al modelo de negocio*

El modelo de negocio de la Sociedad contempla la compra de activos y su posterior reforma para alquilarlos a precios de mercado. Como alguno de estos activos está ocupado, la Sociedad plantea una rehabilitación gradual, inmueble a inmueble, a medida que se van desocupando.

Antes de adquirir los inmuebles, la Sociedad lleva a cabo un proceso de *due diligence* para anticipar posibles contingencias, entre otras, las asociadas a los plazos de rehabilitación por causa de las condiciones de los contratos vigentes con inquilinos –incluyendo aquellos con contratos de Renta Antigua, que suponen un 15% de los cuatro inmuebles en propiedad de la Sociedad a fecha del presente Documento.

Si los plazos estimados por la Sociedad para poder realizar la rehabilitación de los activos no se cumplieran, podría afectar negativamente a los resultados futuros y valoración del Emisor.

#### *Riesgos relativos a la política de decisiones de inversiones*

Las decisiones de inversión han decidido articularse mediante la delegación y aceptación plena, excepto limitadas situaciones, de las decisiones tomadas por un Comité de Inversiones constituido al efecto en la Sociedad. No obstante lo anterior, dichas decisiones se van a tomar siempre sobre las propuestas de la sociedad gestora (la “Sociedad Gestora”), a la cual se le han delegado plenamente dichas funciones de proponer y gestionar los activos objeto de posibles inversiones del vehículo de inversión, y por ende, de la sociedad. Es por tanto importante entender y evaluar que pueden existir:

- Riesgos a nivel del Comité de Inversiones: si bien el funcionamiento de dicho Comité de Inversiones está articulado para un correcto funcionamiento y cumplimiento de los objetivos marcados por la Sociedad, se debería tener en cuenta que, bajo determinadas circunstancias, las decisiones tomadas en dicho Comité de Inversiones pudieran afectar, de forma directa o

indirecta, negativamente a la valoración, rentabilidad o liquidez del vehículo de inversión y por tanto de la Sociedad. No obstante lo anterior, dicho riesgo queda minimizado en tanto en cuanto el Consejo de Administración, ejerciendo sus funciones de auditoría y control de las operaciones inmobiliarias propuestas por el Comité de Inversiones, tiene facultad para decidir si autoriza o no las decisiones y operaciones inmobiliarias propuestas por el Comité de Inversiones.

- Riesgos a nivel de la delegación en la Sociedad Gestora: Las funciones y responsabilidades delegadas en la Sociedad Gestora afectan directamente a la posible rentabilidad, valoración y liquidez de la Sociedad, por lo que cualquier decisión tomada o propuesta por esta, o bien por la alteración sustancial de la situación que goza en el momento actual dicha gestora, pudiera afectar directamente a la Sociedad. Entre estas situaciones anómalas pudieran darse (i) un cambio en el equipo ejecutivo o ejecutivos claves que toman las decisiones y gestiona las inversiones, (ii) un cambio en el accionariado de la misma que pudiera afectar a las responsabilidades asumidas o incluso (iii) la declaración concursal o la propia disolución o desaparición de la Sociedad Gestora, y (iv) incumplimiento sustancial y reiterado de las obligaciones de gestión y administración delegadas.

No obstante lo anterior, y con el objeto de minimizar la mayoría de las situaciones y riesgos expuestos que pudieran perjudicar a la Sociedad, el propio contrato de gestión entre la Sociedad Gestora y la Sociedad (el “**Contrato de Gestión**”) establece, por un lado, un compromiso de exclusividad durante el periodo de inversión por parte de su equipo gestor y, por otro lado, una serie de cláusulas que permiten la resolución del contrato de gestión y/o la sustitución de la Sociedad Gestora, en supuestos de falta de dedicación o salida de miembros del equipo gestor.

#### *Nivel de endeudamiento*

La inversión realizada hasta el momento por la Sociedad se ha financiado mediante la combinación de fondos propios y préstamos concedidos por entidades financieras.

A 28 de febrero de 2018, el nivel de endeudamiento con entidades de crédito a corto y largo plazo es de 6,85 millones de euros (ver sección 2.13). Teniendo en cuenta el rango medio de la valoración de los activos a 28 de febrero, equivalente a 15,12 millones de euros, el ratio de endeudamiento “Loan To Value” de la Sociedad es de un 45,3%. No obstante, el nivel de endeudamiento podría incrementar a niveles superiores al 65% en línea con la política de inversión de la Sociedad (ver sección 2.6.4).

El incumplimiento en el pago de la deuda financiera y/o de otras obligaciones asumidas bajo los referidos préstamos por parte de la Sociedad (por ejemplo, el incumplimiento de *covenants*) afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración del Emisor.

#### *El sector inmobiliario es un sector cíclico*

La actividad inmobiliaria está sujeta a ciclos que dependen del entorno económico-financiero. Los precios de las rentas obtenidas así como el valor de los activos están influidos, entre otros factores,

por la oferta y la demanda de inmuebles, los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, los cambios en la legislación, la situación geopolítica, las medidas políticas adoptadas y los factores demográficos y sociales.

Ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

#### *Sector altamente competitivo*

Las actividades en las que opera Elix se encuadran en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Es posible que los grupos y sociedades con los que Elix compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera o pudiera operar en el futuro, y pudieran reducir las oportunidades de negocio de Elix.

La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios.

Finalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos en términos favorables para el Emisor. Asimismo, los competidores del Emisor podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Emisor. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente el desarrollo futuro de sus actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

#### *Concentración geográfica de producto y mercado*

Los inmuebles que la Sociedad posee en la Comunidad de Madrid y Barcelona representan el 100% del total de la cartera de viviendas. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dicha comunidad autónoma o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

#### *Riesgos vinculados al nivel de ocupación de los inmuebles*

La Sociedad, una vez finalizados los proyectos de rehabilitación de los inmuebles que posee, podría tener dificultades para captar nuevos inquilinos y consecuentemente incrementar la tasa de

ocupación, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

#### *Riesgos asociados a la valoración*

A la hora de valorar el activo inmobiliario CBRE ha sumido, entre otras, hipótesis relativas al grado de ocupación de los edificios de viviendas. También se han considerados hipótesis relativas al periodo de comercialización y a la tasa de descuento empleada, con los que un potencial inversor puede no estar de acuerdo. En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por CBRE, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y por ende, de la propia compañía.

#### **1.4. Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia**

##### *Origen de la compañía*

Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A., fue constituida con carácter indefinido el 19 de mayo de 2017 bajo la denominación social Cleburne Spain, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, bajo el tomo 36.091, folio 194, hoja M-648.491, inscripción 1ª, con número de identificación fiscal A-87840112, y con un capital social de 60.000 euros dividido en 60.000 acciones de un valor nominal de un euro (1 €) cada una. Los accionistas fundadores, TMF Participaciones Holding (Spain), S.L. y TMF Sociedad de Participación, S.L., suscribieron la totalidad de las participaciones sociales desembolsando quince mil euros (15.000 €) de forma dineraria y generando cuarenta y cinco mil euros (45.000 €) en dividendo pasivo. El desembolso del dividendo pasivo se completó el 10 de agosto de 2017.

En fecha 20 de julio de 2017, Vintage JV S.à.r.l., Altan IV Global IICIICIL, Elix SCM Partners, S.L. y Maveor, S.L., entre otros, adquirieron la totalidad de las acciones de la Sociedad titularidad de TMF Participaciones Holding (Spain), S.L. y TMF Sociedad de Participación, S.L. en virtud de escritura de compraventa de acciones otorgada ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, bajo el número 1.111 de su protocolo.

También en unidad de acto, la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad aprobó la suscripción del contrato de gestión con Elix SCM Partners, S.L. y la solicitud de acogimiento al régimen de SOCIMI y la ampliación de capital de 3.000.000€ a través de aportación dineraria de los accionistas, para alcanzar un capital social total de 3.060.000€, entre otros acuerdos.

### *Ampliaciones de capital*

A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Elix está compuesto por 45.059.998 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas.

A modo resumen, hasta la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad ha llevado a cabo las siguientes ampliaciones de capital, con la consiguiente modificación de la estructura accionarial (ver apartado 2.19 del presente Documento Informativo):

	<i>Euros</i>
Capital inicial a 20 de julio de 2017	60.000
Ampliación julio 2017	3.000.000
Ampliación febrero 2018	12.000.000
Ampliación mayo 2018	29.999.998
<b>Capital total a fecha del DIIM</b>	<b>45.059.998</b>

### *Principales inversiones realizadas y comprometidas*

Las inversiones realizadas a 31 de diciembre de 2017 por importe total de 12.927.736 € (incluyendo inversiones posteriores a la compraventa) corresponden a:

- 10.403.403 € en el edificio de Avenida de los Toreros 18, correspondiendo 4.840.666 € a inversiones en terrenos y 5.562.737 € a inversiones en construcciones.
- 2.524.333 € en el edificio de Águila 19, correspondiendo 2.276.500 € a inversiones en terrenos y 247.833 € a inversiones en construcciones.

Las inversiones realizadas en el periodo de dos meses a 28 de febrero de 2018 por importe total de 58.926 euros corresponden a:

- 39.562 € en el edificio de Avenida de los Toreros 18, correspondiendo a inversiones en construcciones.
- 19.364 € en el edificio de Águila 19, correspondiendo a inversiones en construcciones.

Las inversiones realizadas con posterioridad al 28 de febrero son las siguientes:

- Con fecha 1 de marzo de 2018, la Sociedad ha escriturado la compra del edificio sito en la calle Hermanos Machado, 16, Madrid por importe de 1.575.000 €.
- Con fecha 9 de mayo de 2018, la Sociedad ha escriturado la compra del edificio sito en Cardenal Cisneros 73 de Madrid por importe de 4.900.000 €.

A fecha del presente Documento Informativo, Elix tiene prevista la adquisición de 8 edificios adicionales (4 de ellos a través de su Sociedad Filial), actualmente en contrato de arras o promesa de compraventa:

- Edificio sito en Barcelona sobre el que tiene firmado contrato de arras a la fecha del Documento (ver descripción del activo en el apartado 2.6.1). El precio de la compraventa ascenderá a 4,0 millones de euros, habiéndose abonado un importe de 0,4 millones de euros en concepto de arras. La compraventa deberá formalizarse, como máximo, el 15 de agosto de 2018. Si en la fecha fijada para el otorgamiento de la compraventa, alguno de los vendedores no compareciera ante Notario o no formalizara el otorgamiento, éstos vendrán obligados a devolver a la Sociedad el duplo de la cantidad recibida en concepto de arras. Si, por el contrario, en la fecha fijada para el otorgamiento de la compraventa, la Sociedad no compareciera ante Notario o no formalizara el otorgamiento, ésta perdería la cantidad entrega en concepto de arras.
- Tres activos adicionales en Barcelona sobre los que se tiene firmado contrato de arras a la fecha del Documento (ver descripción de los activos en el apartado 2.6.1.). El precio de la compraventa ascenderá a 30 millones de euros, habiéndose abonado un importe de 3 millones de euros en concepto de arras. La compraventa deberá formalizarse, como máximo, el 31 de julio de 2018, siempre y cuando los propietarios de dichos inmuebles entreguen las fincas en las condiciones pactadas. La compraventa ha sido convenida por la totalidad de los copropietarios de los edificios y por un precio global.
- Edificio sito en Barcelona sobre el que la Sociedad Filial tiene firmado contrato de arras a la fecha del Documento (ver descripción del activo en el apartado 2.6.1). El precio de la compraventa ascenderá a 6,0 millones de euros, habiéndose abonado un importe de 0,6 millones de euros en concepto de arras. La compraventa deberá formalizarse, como máximo, el 31 de octubre de 2018. Si en la fecha fijada para el otorgamiento de la compraventa, el vendedor no compareciera ante Notario o no formalizara el otorgamiento, éste vendrá obligado a devolver a la Sociedad Filial el duplo de la cantidad recibida en concepto de arras. Si, por el contrario, en la fecha fijada para el otorgamiento de la compraventa, la Sociedad no compareciera ante Notario o no formalizara el otorgamiento, ésta perdería la cantidad entrega en concepto de arras.
- Edificio sito en Barcelona sobre el que la Sociedad Filial tiene firmado contrato de arras a la fecha del Documento (ver descripción del activo en el apartado 2.6.1). El precio de la compraventa ascenderá a 4,1 millones de euros, habiéndose abonado un importe de 0,41 millones de euros en concepto de arras. La compraventa deberá formalizarse, como máximo, el 31 de octubre de 2018. Si en la fecha fijada para el otorgamiento de la compraventa, el vendedor no compareciera ante Notario o no formalizara el otorgamiento, éste vendrá obligado a devolver a la Sociedad Filial el duplo de la cantidad recibida en concepto de arras. Si, por el contrario, en la fecha fijada para el otorgamiento de la compraventa, la Sociedad no compareciera ante Notario o no formalizara el otorgamiento, ésta perdería la cantidad entrega en concepto de arras.
- Edificio sito en Barcelona sobre el que la Sociedad Filial tiene firmado contrato de arras a la fecha del Documento (ver descripción del activo en el apartado 2.6.1). El precio de la compraventa ascenderá a 4,0 millones de euros, habiéndose abonado un importe de 0,4 millones de euros en concepto de arras. La compraventa deberá formalizarse, como máximo,

el 31 de octubre de 2018. Si en la fecha fijada para el otorgamiento de la compraventa, el vendedor no compareciera ante Notario o no formalizara el otorgamiento, éste vendrá obligado a devolver a la Sociedad Filial el duplo de la cantidad recibida en concepto de arras. Si, por el contrario, en la fecha fijada para el otorgamiento de la compraventa, la Sociedad no compareciera ante Notario o no formalizara el otorgamiento, ésta perdería la cantidad entregada en concepto de arras.

- Edificio sito en Barcelona sobre el que la Sociedad Filial tiene firmado un contrato promesa de compraventa a la fecha del Documento (ver descripción del activo en el apartado 2.6.1). El precio de la compraventa ascenderá a 2,2 millones de euros.

### *Estrategia de la Sociedad*

Desde su constitución, Elix ha llevado a cabo una estrategia de crecimiento basada en la gestión de la cartera de activos inmobiliarios actual con el objetivo de añadir valor a la misma e incrementar la rentabilidad de los accionistas, mediante la adquisición de activos inmobiliarios, su posterior renovación y su comercialización para arrendamiento.

Elix invierte en edificios en localizaciones en zonas centrales de la ciudad de Barcelona (preferiblemente dentro de las Rondas) y Madrid (preferiblemente dentro de la M30). Estos edificios deben tener una superficie total de entre 800 y 1.500 metros cuadrados, deben tener en su mayoría un uso residencial después de su remodelación, y rendimientos proyectados de alrededor de 15% de TIR o superiores sobre la inversión de capital requerida.

Todas las adquisiciones de activos de la Sociedad están cuidadosamente estudiadas e implican un plan de desarrollo específico para cada inmueble acorde a sus características y potencial, así como a un estudio detallado de la demanda.

La estrategia de la Sociedad en relación con la rentabilidad de los inmuebles prevé, a la terminación de los contratos de arrendamiento vigentes en los inmuebles de su titularidad, la suscripción de nuevos contratos de arrendamientos en términos actualizados a mercado tras su rehabilitación o acondicionamiento.

Las principales fortalezas y ventajas competitivas del Emisor son las siguientes: (i) entrada en el mercado inmobiliario en un momento atractivo del ciclo, (ii) sponsors con experiencia en el mercado inmobiliario, (iii) diversificación de activos, (iv) uso de la tecnología, (v) equipo gestor y (vi) estrategia de comercialización activa (ver sección 2.7 para mayor detalle de cada una de las fortalezas).

**1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor**

*Información financiera histórica*

La Sociedad cuenta con información financiera auditada por Deloitte del ejercicio iniciado a 19 de mayo de 2017 (constitución social) y finalizado a 31 de diciembre de 2017. A continuación, a modo de resumen, se presenta el balance de situación y la cuenta de resultados auditados de dicho ejercicio (ver sección 2.12 para mayor detalle).

a) Balance de situación

<i>Euros</i>	<b>31/12/2017</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>13.573.234</b>
<i>Terrenos</i>	<i>7.117.166</i>
<i>Construcciones</i>	<i>5.808.568</i>
<i>Anticipos inversiones inmobiliarias</i>	<i>647.500</i>
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>20.495</b>
<i>Otros activos financieros</i>	<i>20.495</i>
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b>13.593.729</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>203.497</b>
<i>Deudores varios</i>	<i>152.313</i>
<i>Otros créditos con las Administraciones Públicas</i>	<i>51.184</i>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>1.846.548</b>
<i>Tesorería</i>	<i>1.846.548</i>
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>2.050.045</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>15.643.774</b>

<i>Euros</i>	<b>31/12/2017</b>
<b>Capital</b>	<b>3.060.000</b>
<i>Capital escriturado</i>	<i>3.060.000</i>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(928.823)</b>
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>2.131.177</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>32.627</b>
<i>Otros pasivos financieros</i>	<i>32.627</i>
<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>32.627</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>13.100.968</b>
<i>Deudas con entidades de crédito a corto plazo</i>	<i>1.100.904</i>
<i>Deudas a corto plazo con partes vinculadas</i>	<i>12.000.064</i>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>379.002</b>
<i>Proveedores y acreedores comerciales</i>	<i>5.755</i>
<i>Acreeedores varios</i>	<i>370.411</i>
<i>Otras deudas con las Administraciones Públicas</i>	<i>2.836</i>
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>13.479.970</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>15.643.774</b>

b) Cuenta de resultados

<i>Euros</i>	<b>2017</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>6.252</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>(927.858)</b>
<i>Servicios exteriores</i>	<i>(927.858)</i>
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>(2.002)</b>
<b>Otros resultados</b>	<b>8.385</b>
<b>Resultado de explotación</b>	<b>(915.223)</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>(13.600)</b>
<i>Por deudas con terceros</i>	<i>(13.600)</i>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(928.823)</b>
Impuestos sobre beneficios	-
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(928.823)</b>

*Tendencias significativas*

La Sociedad cuenta con estados financieros intermedios a 28 de febrero de 2018 sometidos a revisión limitada por Deloitte. Estos estados financieros intermedios se resumen en el siguiente balance de situación y cuenta de resultados (ver sección 2.12 para mayor detalle).

a) Balance de situación

<i>Euros</i>	<b>28/02/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>14.155.849</b>	<b>13.573.234</b>
<i>Terrenos</i>	7.117.166	7.117.166
<i>Construcciones</i>	5.862.605	5.808.568
<i>Anticipos inversiones inmobiliarias</i>	1.176.078	647.500
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>650.495</b>	<b>20.495</b>
<i>Otros activos financieros</i>	650.495	20.495
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b>14.806.344</b>	<b>13.593.729</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>316.580</b>	<b>203.497</b>
<i>Deudores varios</i>	261.651	152.313
<i>Otros créditos con las Administraciones Públicas</i>	54.929	51.184
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>6.085.604</b>	<b>1.846.548</b>
<i>Tesorería</i>	6.085.604	1.846.548
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>6.402.184</b>	<b>2.050.045</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>21.208.528</b>	<b>15.643.774</b>

<i>Euros</i>	<b>28/02/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Capital</b>	<b>15.060.000</b>	<b>3.060.000</b>
<i>Capital escriturado</i>	15.060.000	3.060.000
<b>Resultados negativos de ejercicios anteriores</b>	<b>(928.823)</b>	<b>-</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(131.657)</b>	<b>(928.823)</b>
<b>Ajustes por cambio de valor</b>	<b>(72.237)</b>	<b>-</b>
<i>Operaciones de cobertura</i>	(72.237)	-
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>13.927.283</b>	<b>2.131.177</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>5.826.294</b>	<b>32.627</b>
<i>Deudas con entidades de crédito a largo plazo</i>	5.758.306	-
<i>Derivados</i>	35.361	-
<i>Otros pasivos financieros</i>	32.627	32.627
<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>5.826.294</b>	<b>32.627</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>1.132.131</b>	<b>13.100.968</b>
<i>Deudas con entidades de crédito a corto plazo</i>	1.095.255	1.100.904
<i>Deudas a corto plazo con partes vinculadas</i>	-	12.000.064
<i>Derivados</i>	36.876	-
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>322.820</b>	<b>379.002</b>
<i>Proveedores y acreedores comerciales</i>	340	5.755
<i>Acreedores varios</i>	322.344	370.411
<i>Otras deudas con las Administraciones Públicas</i>	136	2.836
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>1.454.951</b>	<b>13.479.970</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>21.208.528</b>	<b>15.643.774</b>

b) Cuenta de resultados

<i>Euros</i>	<b>28/02/2018 (2 meses)</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>40.285</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>(161.732)</b>
<i>Servicios exteriores</i>	<i>(125.734)</i>
<i>Tributos</i>	<i>(35.998)</i>
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>(4.889)</b>
<b>Otros resultados</b>	<b>759</b>
<b>Resultado de explotación</b>	<b>(125.577)</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>(6.080)</b>
<i>Por deudas con terceros</i>	<i>(6.080)</i>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(131.657)</b>
Impuestos sobre beneficios	-
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(131.657)</b>

#### *Previsiones de los ejercicios 2018 y 2019*

La Sociedad ha llevado a cabo previsiones de los ejercicios 2018 y 2019. Estas previsiones han sido aprobadas por el Consejo de Administración el 7 de junio de 2018. A continuación se presenta la cuenta de resultados prevista para dichos ejercicios (ver sección 2.16 para mayor detalle).

<i>Miles de euros</i>	<b>Real 2017 (de 19 may. a 31 dic.)</b>	<b>Previsiones 2018e (12 meses)</b>	<b>Previsiones 2019e (12 meses)</b>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>6</b>	<b>236</b>	<b>520</b>
Total gastos de explotación	(928)	(1.299)	(987)
Amortización del Inmovilizado	(2)	(98)	(233)
Otros resultados	8		
<b>Resultado de explotación</b>	<b>(915)</b>	<b>(1.160)</b>	<b>(700)</b>
Resultado financiero	(14)	(363)	(562)
<b>Resultado consolidado antes de impuestos</b>	<b>(929)</b>	<b>(1.524)</b>	<b>(1.262)</b>

## 1.6. Administradores y altos directivos del emisor

El órgano de administración de la Sociedad es un consejo de administración (el “**Consejo de Administración**”) formado por los cinco miembros que a continuación se detallan, junto con un secretario no consejero:

<i>Miembro del Consejo de Administración</i>	<i>Cargo</i>	<i>Fecha de nombramiento</i>
Don Guillaume Pierre Marie Cassou	Presidente del Consejo	20 de julio de 2017
Don Fernando Olaso Echevarría	Vicepresidente del Consejo	20 de julio de 2017
Don Tobias Stemmler	Vocal	7 de mayo de 2018
Don Ignacio Antoñanzas Alvear	Vocal	20 de julio de 2017
Don Adolf Rousaud Viñas	Vocal	20 de julio de 2017
Don Juan Manuel Gómez-Acebo Sáenz de Heredia	Secretario no Consejero	20 de julio de 2017

Adicionalmente, la Sociedad cuenta con un Comité de Inversiones, que es supervisado por el Consejo de Administración, y cuya función es examinar, aprobar y monitorizar las potenciales operaciones inmobiliarias presentadas por la Sociedad Gestora a la Sociedad, que deben cumplir con la política y la estrategia de inversión. Dicho Comité de Inversiones está formado por seis (6) miembros, los cuales pueden ser o no miembros del Consejo de Administración, y cuyo cargo como miembro del Comité de Inversiones es no retribuido. El Consejo de Administración designa libremente a cuatro (4) miembros del Comité de Inversiones, siendo los otros dos (2) D. Jaime Lacasa González y D. Jorge Benjumeda Peñafiel, personas claves vinculadas a la Sociedad Gestora.

La Sociedad no cuenta con altos cargos directivos adicionales a los mencionados en el presente apartado.

## 1.7. Composición accionarial

A fecha del presente Documento Informativo, Elix cuenta con 26 accionistas, representando 4 de ellos el 92,72%. Los principales accionistas son los siguientes:

Accionista	% sobre capital social	Nº de acciones
Vintage JV S.à.r.l.	81,68%	36.805.413
Maveor, S.L	5,00%	2.253.000
Altan IV Global IICIICIL	4,60%	2.073.544
Elix SCM Partners, S.L.	1,44%	647.983
22 accionistas minoritarios	6,77%	3.049.656
Autocarera	0,51%	230.402
<b>Total</b>		<b>45.059.998</b>

La Sociedad está controlada por la Sociedad Vintage JV Sarl que a su vez está controlada por los fondos gestionados por KKR & Co, LP –firma estadounidense de inversión fundada en 1976 con más de 148.000 millones de dólares en activos bajo gestión– y Altamar Capital Partners, S.L. – firma española de inversión fundada en 2004, con más de 5.500 millones de euros en capital comprometido históricamente.

Los fondos gestionados por KKR & Co, LP controlan de forma indirecta un 44,8% de la Sociedad a través de Vintage JV S.à.r.l. Los fondos gestionados por Altamar Capital Partners, S.L. controlan directa o indirectamente un 41,5% de la Sociedad a través de Vintage JV S.à.r.l. y de Altan IV Global IICIICIL.

Ningún administrador o directivo tiene una participación superior al 1%.

### **1.8. Información relativa a las acciones**

Todas las acciones son de un euro (1 €) de valor nominal cada una de ellas, nominativas, y se encuentran representadas mediante anotaciones en cuenta, de clase y serie únicas, numeradas de la 1 a la 45.059.998, ambas inclusive, todas ellas totalmente suscritas y desembolsadas.

## **2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO**

### **2.1. 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**

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a saber, D. Guillaume Pierre Marie Cassou como Presidente del consejo de administración, D. Fernando Olaso Echevarría como Vicepresidente del Consejo y D. Tobias Stemmler, D. Ignacio Antoñanzas Alvear y D. Adolf Rousaud Viñas, como vocales del consejo de administración y en nombre y representación de Elix, en ejercicio de la delegación, expresamente conferida por la Junta General Ordinaria, Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada con fecha 7 de mayo de 2018, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular MAB 9/2017 sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo presenta, según su conocimiento, una imagen fiel del Emisor, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

### **2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad**

Las cuentas anuales individuales de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio cerrado con fecha 31 de diciembre de 2017 han sido auditadas por Deloitte, S.L. (en adelante “**Deloitte**”) domiciliada en Madrid 28020, Plaza Pablo Ruiz Picasso 1, Torre Picasso, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 13.650, Sección 8ª, Folio 188, Hoja M-54414 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692, de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007 y, en particular, la Adaptación Sectorial de las Empresas Inmobiliarias aprobado según la Orden del 28 de diciembre de 1994 así como las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010 y el Real Decreto 60/2016. Adicionalmente, los estados financieros intermedios de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. correspondientes a 28 de febrero de 2018 han sido sujetos a revisión limitada por Deloitte.

Con fecha 27 de febrero de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad nombró a Deloitte auditor de las cuentas anuales individuales del ejercicio 2017, 2018 y 2019. Sobre dicho acuerdo se levantó la correspondiente certificación en fecha 27 de febrero de 2018, firmada por el Secretario no Consejero con el Visto Bueno del Presidente del Consejo de

Administración, constando inscrito su nombramiento en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36,091, Folio 196, Inscripción 5ª en fecha 3 de mayo de 2018.

### **2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social**

Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en Madrid, calle Velázquez número 70, 4º Exterior Izquierda, y con N.I.F. A-87840112.

El objeto social de Elix está indicado en el artículo 2 de sus estatutos sociales (en adelante los “**Estatutos Sociales**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (en adelante la “**Ley de SOCIMIs**”), es el siguiente:

*"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 acciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMIs**”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs 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 SOCIMIs 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 (“**Ley de SOCIMIs**”); y*

*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.*

*Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, 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.*

*Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.*

*El número de clasificación nacional de actividades económicas (CNAE) correspondiente a la actividad principal de la Sociedad es el 6820."*

## **2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes**

### **2.4.1. Nombre legal y comercial**

La denominación social actual de la compañía es Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

### **2.4.2. Acontecimientos más importantes de la Sociedad**

#### **Constitución de la Sociedad y operaciones societarias relativas al ejercicio 2017**

- La Sociedad, Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A., fue constituida con carácter indefinido el 19 de mayo de 2017 bajo la denominación social Cleburne Spain, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, bajo el tomo 36.091, folio 194, hoja M-648.491, inscripción 1ª, con número de identificación fiscal A-87840112, y con un capital social de 60.000 euros dividido en 60.000 acciones de un valor nominal de un euro (1 €) cada una. Los accionistas fundadores, TMF Participaciones Holding (Spain), S.L. y TMF Sociedad de Participación, S.L., suscribieron la totalidad de las participaciones sociales desembolsando quince mil euros (15.000 €) de forma dineraria y generando cuarenta y cinco mil euros (45.000 €) en dividendo pasivo. El desembolso del dividendo pasivo se completó el 10 de agosto de 2017.
- En fecha 20 de julio de 2017, Vintage JV S.à.r.l., Altan IV Global IICICIL, Elix SCM Partners, S.L. y Maveor, S.L., entre otros, adquirieron la totalidad de las acciones de la Sociedad titularidad de TMF Participaciones Holding (Spain), S.L. y TMF Sociedad de Participación, S.L. en virtud de escritura de compraventa de acciones otorgada ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, bajo el número 1.111 de su protocolo.

También en unidad de acto, la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad aprobó los siguientes acuerdos:

- Modificación de la denominación social a Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.
- Traslado del domicilio social a Barcelona 08009, Passatge Permanyer número 19.
- Suscripción del contrato de gestión con Elix SCM Partners, S.L.
- Solicitud de acogimiento al régimen de SOCIMI (con comunicación a la Agencia Tributaria el mismo día 20 de julio de 2017).
- Cese y nombramiento de miembros del Consejo de Administración.

- Ampliación de capital de 3.000.000€ a través de aportación dineraria de los accionistas, para alcanzar un capital social total de 3.060.000€.
- El 16 de octubre de 2017, el Consejo de Administración aprobó el traslado del domicilio social de la Sociedad a la calle Velázquez 70 4º Exterior Izquierda de Madrid.
- El 6 de noviembre de 2017, el Consejo de Administración aprobó la solicitud a los accionistas de un desembolso de capital conjunto por importe de doce millones de euros (12.000.000 €). Este importe figuró como deuda con accionistas hasta el 27 de febrero de 2018, cuando la Junta General de Accionistas aprobó la conversión de esta deuda en capital.

### **Operaciones inmobiliarias relativas al ejercicio 2017**

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha formado un portfolio de 2 activos en propiedad, habiendo firmado contratos de arras para la adquisición de 2 activos adicionales.

- El 3 de noviembre de 2017, se escrituró la promesa de compraventa del activo sito en Avenida de los Toreros 18, Madrid. Posteriormente, el 22 de diciembre de 2017, la Sociedad escrituró la compra por un importe de 10,1 millones de euros y el 19 de febrero de 2018 suscribió con Caixabank un contrato de financiación de hasta 8,0 millones de euros destinado a financiar parcialmente tanto su adquisición (con 5.935.000 euros) como su rehabilitación (hasta 2.065.000 euros) y garantizado mediante hipoteca sobre el inmueble y pignoración de activos derivados del inmueble adquirido.
- El 16 de noviembre de 2017, la Compañía adquirió el activo sito en calle Águila 19 de Madrid por un importe de 2,5 millones de euros. En relación a la financiación del activo, la Compañía suscribió con Caixabank un préstamo destinado íntegramente a financiar parcialmente su adquisición, y garantizado mediante hipoteca sobre el inmueble y pignoración de activos derivados del inmueble adquirido. El importe de la deuda en balance a 31 de diciembre de 2017 era de 1,1 millones de euros.
- El 17 de noviembre de 2017, la Compañía realizó el pago reserva para el activo sito en calle del Cardenal Cisneros 73 de Madrid. Posteriormente, el 13 de diciembre de 2017, se suscribió el contrato de arras penitenciales relativo a este activo. Con fecha 9 de mayo de 2018, se escrituró la compra del activo por importe de 4,9 millones de euros.
- El 4 de diciembre de 2017, se suscribió un contrato de arras penitenciales relativo al activo sito en Hermanos Machado 16 de Madrid. Con fecha 1 de marzo de 2018, se escrituró la compra del activo por importe de 1,575 millones de euros.

## **Operaciones societarias relativas al ejercicio 2018 hasta la fecha del Documento Informativo de Incorporación al Mercado**

A continuación se detallan los hitos más relevantes del ejercicio 2018:

- El 27 de febrero de 2018, se aprobó en Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, en línea con el acuerdo del Consejo de Administración del 6 de noviembre de 2017, el aumento de capital social de la Sociedad en la cifra de doce millones de euros (12.000.000€) por compensación de créditos. Dicho aumento de capital se inscribió el 7 de marzo de 2018 en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 36.091 folio 194 sección b, hoja M-648491, inscripción 4ª.

Estos créditos de doce millones de euros corresponden al desembolso de accionistas de noviembre 2017 que se había mantenido en el balance como deuda con socios.

- Con fecha 2 de mayo de 2018, se constituyó la sociedad filial Vintage Rents, S.L.U. (la “**Sociedad Filial**”), bajo la denominación “BRISTOL SOLUTIONS, S.L.” en virtud de escritura pública en dicha fecha, otorgada ante el Notario de Barcelona Don Ariel Sultán Benguigui con el número 3.035 de su protocolo notarial. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en la Hoja B-67214353, Tomo 46.409, Folio 140. El domicilio social de la Sociedad Filial consta en Madrid, calle Velázquez número 70, 4ª planta. El capital social de la Sociedad Filial asciende a 3.000 Euros, representado por 3.000 participaciones sociales de 1 Euro de valor nominal cada una de ellas, titularidad de la Sociedad.
- Con fecha 7 de mayo de 2018, se acuerda en la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de Elix la emisión de 29.999.998 nuevas acciones a un euro (1 €) de valor nominal por acción que fueron adquiridas por 26 accionistas, de los cuales 10 eran nuevos. En dicha Junta General se aprobó asimismo un texto refundido de los Estatutos Sociales de la Sociedad, a los efectos de adaptarlos a las exigencias y requisitos del MAB.
- El 7 de mayo de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de Elix, aprobó la adquisición de acciones propias en autocartera con objeto de ponerlas a disposición del proveedor de liquidez.
- Tras la referida ampliación de capital y la adquisición de acciones propias en autocartera, el capital social estaría formado por 45.059.998 acciones que pertenecen a 26 accionistas, 22 de los cuales son accionistas minoritarios que cuentan con 3.280.058 acciones (7,28% del capital social).

## **Operaciones inmobiliarias relativas al ejercicio 2018 hasta la fecha del Documento Informativo de Incorporación al Mercado**

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad adquirió 2 activos con un coste de adquisición total de 6,4755 millones de euros (este coste no incluye las reformas que a fecha del presente Documento Informativo se han realizado o están en curso). A continuación se detallan los hitos más relevantes.

- El 15 de febrero de 2018, la Sociedad suscribió un contrato de arras penitenciales relativo a un activo sito en Barcelona. El precio de la compraventa ascenderá a 4,0 millones de euros, a formalizar antes del 15 de agosto de 2018, habiéndose abonado un importe de 0,4 millones de euros en concepto de arras.
- Con fecha 1 de marzo de 2018, la Sociedad ha escriturado la compra del edificio sito en la calle Hermanos Machado, 16, Madrid por importe de 1,575 millones de euros.
- Con fecha 9 de mayo de 2018, la Sociedad ha escriturado la compra del edificio sito en Cardenal Cisneros 73 de Madrid por importe de 4,9 millones de euros.
- Con fecha 27 de abril de 2018, la Sociedad suscribió un contrato de arras penitenciales relativo a 3 activos adicionales en Barcelona. El precio de la compraventa ascenderá a 30 millones de euros, a formalizar antes del 31 de julio de 2018, habiéndose abonado un importe de 3 millones de euros en concepto de arras.
- Con fecha 15 de junio de 2018, la Sociedad Filial suscribió un contrato de arras penitenciales relativo a un activo sito en Barcelona. El precio de la compraventa ascenderá a 6,0 millones de euros, a formalizar antes del 31 de octubre de 2018, habiéndose abonado un importe de 0,6 millones de euros en concepto de arras.
- Con fecha 15 de junio de 2018, la Sociedad Filial suscribió un contrato de arras penitenciales relativo a un activo sito en Barcelona. El precio de la compraventa ascenderá a 4,1 millones de euros, a formalizar antes del 31 de octubre de 2018, habiéndose abonado un importe de 0,41 millones de euros en concepto de arras.
- Con fecha 15 de junio de 2018, la Sociedad Filial suscribió un contrato de arras penitenciales relativo a un activo sito en Barcelona. El precio de la compraventa ascenderá a 4,0 millones de euros, a formalizar antes del 31 de octubre de 2018, habiéndose abonado un importe de 0,4 millones de euros en concepto de arras.
- Con fecha 25 de junio de 2018, la Sociedad Filial suscribió un contrato promesa de compraventa relativo a un activo sito en Barcelona. El precio de la compraventa ascenderá a 2,2 millones de Euros.

## Estructura del capital social a fecha del presente Documento Informativo

- A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Elix está compuesto por 45.059.998 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas.
- A modo resumen, hasta la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad ha llevado a cabo las siguientes ampliaciones de capital, con la consiguiente modificación de la estructura accionarial (ver apartado 2.19 del presente Documento Informativo):

	<i>Euros</i>
Capital inicial a 20 de julio de 2017	60.000
Ampliación julio 2017	3.000.000
Ampliación febrero 2018	12.000.000
Ampliación mayo 2018	29.999.998
<b>Capital total a fecha del DIIM</b>	<b>45.059.998</b>

### 2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

Las principales razones que han llevado a Elix a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son las siguientes:

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs que establece que las acciones de las SOCIMIs deberán estar incorporadas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.
- (ii) Habilitar un mecanismo de financiación que permita aumentar la capacidad de la Sociedad para captar recursos que podrían financiar el futuro crecimiento de la Compañía, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.
- (iii) Proporcionar un mecanismo de liquidez a los accionistas de la Sociedad.
- (iv) Aumentar la notoriedad y transparencia de la Sociedad frente a terceros (clientes, proveedores, entidades de crédito, etc.) así como reforzar la imagen de marca.
- (v) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones.

**2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera**

**2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).**

Elix se caracteriza por su enfoque de inversión, gestión y desarrollo de cartera de inmuebles, centrada principalmente en la adquisición de edificios residenciales para su posterior renovación y comercialización para arrendamiento.

A fecha del presente Documento Informativo, la cartera de activos está compuesta por 4 edificios en propiedad, habiendo firmado contratos de arras o promesas de compraventa para la adquisición de 8 activos adicionales. La superficie alquilable total de la cartera de 4 activos en propiedad de Elix asciende a 8.394 metros cuadrados, con un ratio de ocupación a 28 de febrero de 2018 es 51,4%.

Un 15% de los inmuebles en propiedad de la Sociedad están ocupados por inquilinos con contratos de Renta Antigua, cuyos términos son respetados por la Sociedad.

Cada uno de los inmuebles titularidad de la Sociedad dispone de las licencias y autorizaciones necesarias atendiendo al grado de desarrollo o avance de su rehabilitación.

La totalidad de la cartera de activos de Elix está actualmente ubicada en Madrid y Barcelona.

La política de amortización para la cartera de activos se basa en amortizar los inmuebles siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de las construcciones entre los años de vida útil estimada, consistente en 50 años.

La Sociedad tiene asegurados los edificios con distintas pólizas anuales que cubren responsabilidad civil, daños, continente y contenido de los inmuebles según se ha negociado para cada caso:

- Avenida de los Toreros 18: póliza con Zurich Insurance PLC Sucursal en España, con vencimiento 11 de febrero de 2019 y cobertura de 5.888.762,44 €.
- Calle Águila 19: póliza con Zurich Insurance PLC Sucursal en España, con vencimiento 14 de noviembre de 2018 y cobertura de 2.230.408 €.
- Calle Hermanos Machado 16: póliza con Caja de Seguros Reunidos, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. (Caser), con vencimiento 13 de julio de 2018 y cobertura de 1.280.000 €.
- Calle Cardenal Cisneros 73: póliza con Zurich Insurance PLC Sucursal en España, con vencimiento 8 de mayo de 2019 y cobertura de 1.914.846 €.

A continuación, se detallan las características principales de los activos de la Sociedad edificio a edificio:

### Edificios en propiedad

#### *Edificio Avenida de los Toreros 18 (Madrid)*

El edificio está situado en la Avenida de los Toreros 18 de Madrid. El edificio fue construido en el año 1954 y cuenta con 5 plantas.



Edificio residencial compuesto por 30 viviendas y 3 locales. El edificio está compuesto por dos bloques en altura interconectados por una pasarela interior que comunica ambos bloques, teniendo uno de ellos su fachada a la Avenida de los Toreros y el otro fachada a la calle Londres. Las viviendas presentan un estado de conservación antiguo precisando una gran rehabilitación la totalidad de ellas. El inmueble se encuentra actualmente parcialmente arrendado, si bien muchos de los inquilinos de las viviendas disponen de contratos de renta antigua. Las comunicaciones del inmueble con el entorno son excelentes disponiendo la propiedad de rápidos y cómodos accesos a la ronda de circunvalación M-30 que la comunica con el resto de distritos de Madrid.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de 4.394 metros cuadrados, con un ratio de ocupación a 28 de febrero de 2018 del 80,04%. No obstante lo anterior, el plan de negocio de la Sociedad prevé, a su terminación, la sustitución por contratos de arrendamiento de las viviendas rehabilitadas actualizados a términos de mercado tal y como se describe en el apartado 2.7 siguiente.

El valor neto contable del inmueble a 28 de febrero de 2018 ascendía a 10.436.074 euros y su amortización acumulada de 6.891 euros.

Este inmueble está garantizando un préstamo hipotecario otorgado por CaixaBank por importe de hasta 8,0 millones, así como las obligaciones derivadas del contrato de cobertura de su tipo de interés (para mayor detalle, ver secciones 2.12.1 y 2.13).

### *Edificio calle Águila 19 (Madrid)*

El edificio está situado en la calle Águila 19 de Madrid. El edificio fue construido en el año 1910 y cuenta con 5 plantas.



Edificio entre medianeras, de planta rectangular contando con planta baja y cuatro alturas, la última retranqueada, respecto a la fachada. Las plantas se distribuyen en torno a un patio central con corredores abiertos de acceso a las viviendas, y una escalera centrada en la segunda crujía. Edificio íntegro para rehabilitar compuesto actualmente por 28 viviendas y 2 locales. El edificio está ubicado en el barrio de La Latina, distrito centro de la ciudad de Madrid, y muy bien comunicado con el resto de la ciudad a través de transporte público. La propiedad dispone igualmente de rápidos accesos a la ronda de circunvalación M-30. El edificio consta de 5 alturas con locales comerciales en la planta baja. Actualmente el inmueble cuenta con 28 viviendas siendo muchas de ellas viviendas de 22 metros cuadrados de una sola unidad habitacional. No obstante, hay actualmente un proyecto para unir varias viviendas y ofrecer unas dimensiones suficientes para que cada vivienda sea cómoda y funcional.

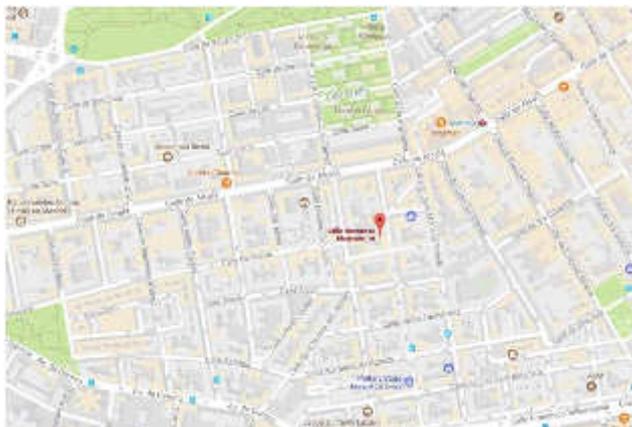
El edificio cuenta con una superficie alquilable de 984 metros cuadrados, con un ratio de ocupación a 28 de febrero de 2018 del 0%. El plan de negocio de la Sociedad prevé la suscripción de contratos de arrendamiento de las viviendas rehabilitadas actualizados a términos de mercado tal y como se describe en el apartado 2.7 siguiente.

El valor neto contable del inmueble a 28 de febrero de 2018 ascendía a 2.543.697 euros y sin amortización acumulada hasta la fecha.

Este inmueble está garantizando un préstamo hipotecario otorgado por Caixabank por importe de 1,1 millones de euros (para mayor detalle, ver secciones 2.12.1 y 2.13).

### *Edificio calle Hermanos Machado 16 (Madrid)*

El edificio está situado en la calle Hermanos Machado 16 de Madrid. El edificio fue construido en el año 1930 y cuenta con 4 plantas.



Edificio residencial compuesto por 18 viviendas y 3 locales en planta semisótano. El edificio dispone de planta semisótano y tres plantas sobre rasante destinadas a viviendas. El estado de conservación de las mismas es antiguo, necesitando las mismas reforma integral. El edificio se configura en forma de V disponiendo de dos patios interiores con tres locales en planta semisótano actualmente vacíos. Se prevé la ejecución de un proyecto de reforma dejando la distribución original de las unidades residenciales pero configurando los semisótanos en 6 lofts. El inmueble se ubica cerca de la calle Alcalá lo que le comunica rápidamente con la ronda de circunvalación M-30. Dispone asimismo de buenas comunicaciones a través de transporte público.

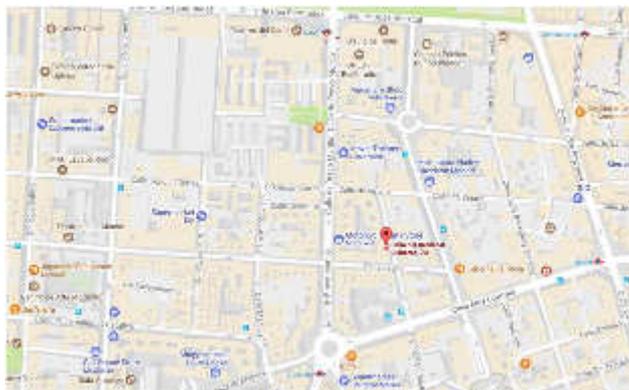
El edificio cuenta con una superficie alquilable de 1.438 metros cuadrados, con un ratio de ocupación a 28 de febrero de 2018 del 47,22%. El plan de negocio de la Sociedad prevé, a su terminación, la sustitución por contratos de arrendamiento de las viviendas rehabilitadas actualizados a términos de mercado tal y como se describe en el apartado 2.7 siguiente.

A 28 de febrero de 2018, el inmueble no figuraba en el balance de la Sociedad al no haberse escriturado la compraventa hasta el 1 de marzo de 2018.

El 3 de julio de 2018 se formalizó un contrato de financiación bancaria conjunta tanto para este inmueble como para el inmueble situado en la calle Cardenal Cisneros 73 de Madrid. Este contrato de financiación se otorgó por importe total conjunto máximo de 5.550.000 €, estructurado en cuatro tramos (para mayor detalle, ver sección 2.13).

### *Edificio calle Cardenal Cisneros 73 (Madrid)*

El edificio está situado en la calle Cardenal Cisneros 73 de Madrid. El edificio fue construido en el año 1903 y cuenta con 5 plantas.



Edificio residencial a rehabilitar compuesto actualmente por 34 viviendas y 2 locales. El edificio está ubicado en el céntrico barrio de Chamberí en una zona consolidada donde es común el modelo de edificios residenciales con unidades comerciales en la planta baja que alberga tiendas y restaurantes locales. El inmueble goza de excelentes comunicaciones con parada de autobús y estación de metro en las inmediaciones. El inmueble se encuentra prácticamente desocupado, con varios inquilinos de renta antigua. Actualmente se prevé un plan de rehabilitación integral del inmueble con una nueva configuración de unidades residenciales en el que el edificio pasaría a tener 20 viviendas, 2 en planta baja, 3 en planta primera y 5 viviendas en el resto de plantas.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de 1.578 metros cuadrados, con un ratio de ocupación a 28 de febrero de 2018 del 7,60%. No obstante lo anterior, el plan de negocio de la Sociedad prevé, a su terminación, la sustitución por contratos de arrendamiento de las viviendas rehabilitadas actualizados a términos de mercado tal y como se describe en el apartado 2.7 siguiente.

A 28 de febrero de 2018, el inmueble no figuraba en el balance de la Sociedad al no haberse escriturado la compraventa hasta el 9 de mayo de 2018.

El 3 de julio de 2018 se formalizó un contrato de financiación bancaria conjunta tanto para este inmueble como para el inmueble situado en la calle Hermanos Machado 16 de Madrid. Este contrato de financiación se otorgó por importe total conjunto máximo de 5.550.000 €, estructurado en cuatro tramos (para mayor detalle, ver sección 2.13).

### Edificios de la Sociedad en contrato de arras

#### *Edificio en Barcelona con arras firmadas el 15 de febrero de 2018*

El edificio está situado en la ciudad de Barcelona. El edificio fue construido en el año 1929 y cuenta con 5 plantas.

Edificio residencial compuesto por 11 viviendas y 3 locales. El edificio presenta un diseño modernista con balcones, todos ellos con vistas exteriores. Las viviendas están desfasadas y requieren renovar el amueblamiento por completo. El activo está totalmente arrendado, aunque muchos de los arrendatarios tienen alquiler en renta antigua. Las comunicaciones son excelentes debido a la localización céntrica en el casco antiguo de la ciudad, cercano a Plaza Cataluña y Las Ramblas. El activo también se beneficia de buenas comunicaciones a través de transporte público.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de entre 1.500 y 2.000 metros cuadrados, con un ratio de ocupación a 28 de febrero de 2018 del 100%. No obstante lo anterior, el plan de negocio de la Sociedad prevé, a su terminación, la sustitución por contratos de arrendamiento de las viviendas rehabilitadas actualizados a términos de mercado tal y como se describe en el apartado 2.7 siguiente.

A 28 de febrero de 2018, el inmueble no figura en el balance de la Sociedad al haber únicamente firmado un contrato de arras.

#### *Edificios en Barcelona con contrato de arras firmado el 27 de abril de 2018*

El 27 de abril de 2018 se firmó un contrato de arras por tres inmuebles situados en la ciudad de Barcelona. Los edificios tienen las siguientes características:

##### *a) Edificio 1*

El edificio fue construido en el año 1904 y cuenta con sótano, planta baja, entresuelo y 5 plantas.

Edificio residencial compuesto por 13 viviendas y 2 locales, en esquina, cuenta con elementos de carácter modernista protegidos por el catálogo de Patrimonio del Ayuntamiento de Barcelona, lo que implica mantenimiento de la volumetría actual, la tipología y los espacios interiores.

Situado en esquina, según la normativa urbanística está permitida una edificabilidad de planta baja y cuatro plantas piso. Actualmente es disconforme en número de plantas.

El activo está arrendado cercano a su totalidad, con la mitad de los arrendatarios con alquiler en renta antigua. Las comunicaciones son excelentes debido a la localización céntrica en el casco antiguo de la ciudad, cercano a Plaza Cataluña y Las Ramblas. El activo también se beneficia de buenas comunicaciones a través de transporte público.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de entre 2.000 y 2.500 metros cuadrados, con un ratio de ocupación a 31 de marzo de 2018 del 92%. No obstante lo anterior, el plan de negocio de la Sociedad prevé, a su terminación, la sustitución por contratos de arrendamiento de las viviendas rehabilitadas actualizados a términos de mercado tal y como se describe en el apartado 2.7 siguiente.

A 28 de febrero de 2018, el inmueble no figura en el balance de la Sociedad al haber únicamente firmado un contrato de arras.

*b) Edificio 2*

El edificio fue construido en el año 1904 y cuenta con sótano, planta baja, entresuelo y 5 plantas.

Edificio residencial compuesto por 11 viviendas y 1 local, cuenta con elementos de carácter modernista protegidos por el catálogo de Patrimonio del Ayuntamiento de Barcelona, lo que implica mantenimiento de la volumetría actual, la tipología y los espacios interiores.

Según la normativa urbanística está permitida una edificabilidad de planta baja y cuatro plantas piso. Actualmente es disconforme en número de plantas.

El activo está arrendado cercano a su totalidad, con la mitad de los arrendatarios con alquiler en renta antigua. Las comunicaciones son excelentes debido a la localización céntrica en el casco antiguo de la ciudad, cercano a Plaza Cataluña y Las Ramblas. El activo también se beneficia de buenas comunicaciones a través de transporte público.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de entre 1.000 y 1.500 metros cuadrados, con un ratio de ocupación a 31 de marzo de 2018 del 92%. No obstante lo anterior, el plan de negocio de la Sociedad prevé, a su terminación, la sustitución por contratos de arrendamiento de las viviendas rehabilitadas actualizados a términos de mercado tal y como se describe en el apartado 2.7 siguiente.

A 28 de febrero de 2018, el inmueble no figura en el balance de la Sociedad al haber únicamente firmado un contrato de arras.

*c) Edificio 3*

El edificio fue construido en el año 1920 y cuenta con sótano, planta baja y 7 plantas.

Edificio residencial compuesto por 18 viviendas y 2 locales, en un chaflán del Eixample. Según la normativa urbanística está permitida una edificabilidad de planta baja y seis plantas piso. Actualmente es disconforme en número de plantas.

El activo está arrendado cercano a su totalidad, con un arrendatario con alquiler en renta antigua. Las comunicaciones son excelentes debido a la localización céntrica en el casco antiguo de la

ciudad, cercano a Plaza Cataluña y Las Ramblas. El activo también se beneficia de buenas comunicaciones a través de transporte público.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de entre 3.000 y 3.500 metros cuadrados, con un ratio de ocupación a 31 de marzo de 2018 del 95%. No obstante lo anterior, el plan de negocio de la Sociedad prevé, a su terminación, la sustitución por contratos de arrendamiento de las viviendas rehabilitadas actualizados a términos de mercado tal y como se describe en el apartado 2.7 siguiente.

A 28 de febrero de 2018, el inmueble no figura en el balance de la Sociedad al haber únicamente firmado un contrato de arras.

#### *Edificios de la Sociedad Filial en contrato de arras*

##### *Edificios en Barcelona con contrato de arras firmado el 15 de junio de 2018*

El 15 de junio de 2018 se firmó un contrato de arras por tres inmuebles situados en la ciudad de Barcelona. Los edificios tienen las siguientes características:

#### *a) Edificio 1*

El edificio está situado en la ciudad de Barcelona. Cuenta con un total de 18 viviendas, distribuidas en dos edificios.

El edificio exterior cuenta con 12 viviendas en bajos más 5 plantas y se ha rehabilitado completamente. En el interior se ha construido un nuevo edificio con 6 viviendas en bajos más 5 plantas. Entre ambos edificios hay un espacio común y en la parte posterior dispone de jardín.

Las comunicaciones son excelentes debido a la localización próxima al centro histórico, entre Plaza Tetuán y Plaza de las Glorias, cercano al nuevo distrito tecnológico de Barcelona y el Parc de la Ciutadella y de instalaciones culturales como el Teatre Nacional de Catalunya y l'Auditori.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de 1.000 y 1.500 metros cuadrados, con una composición de viviendas de 1 a 3 habitaciones, de entre 50 y 120 metros cuadrados.

A 28 de febrero de 2018, el inmueble no figuraba en el balance de la Sociedad.

*b) Edificio 2*

El edificio está situado en la ciudad de Barcelona, completamente rehabilitado, con un total de 11 viviendas y 1 local.

Situado en el distrito del Eixample, se compone de un local comercial a nivel de calle, dúplex interior con terraza en planta más altillo y cinco plantas con los 10 pisos.

Situación céntrica, cerca de la Gran Vía de les Corts Catalanes y Comte d'Urgell, en un barrio residencial de clase media, con buenas comunicaciones y cercano a la Estación de tren de Sants.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de entre 500 y 1.000 metros cuadrados, principalmente para viviendas de 1 o 2 habitaciones, de entre 50 y 100 metros cuadrados.

A 28 de febrero de 2018, el inmueble no figuraba en el balance de la Sociedad.

*c) Edificio 3*

El edificio está situado en la ciudad de Barcelona. Cuenta con un total de 8 viviendas, 2 locales comerciales y 8 trasteros.

Situado en una esquina del distrito del Eixample, se compone de dos locales comerciales a nivel de calle, 2 dúplex y 6 pisos, distribuidos en planta calle más 4 plantas.

Situación céntrica, cerca de Plaça Espanya y de la zona de Santa Antoni, con su mercado modernista recién rehabilitado y del barrio de Ciutat Vella. Dispone de buenas comunicaciones en transporte público y acceso a las salidas de la ciudad.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de entre 500 y 1.000 metros cuadrados, principalmente para viviendas de 2 o 3 habitaciones, de entre 70 y 120 metros cuadrados.

A 28 de febrero de 2018, el inmueble no figuraba en el balance de la Sociedad.

*Edificio en Barcelona con contrato de promesa de compraventa*

Edificio de nueva construcción en la ciudad de Barcelona. Cuenta con un total de 11 viviendas con plazas de parking y piscina.

El edificio se compone de sótano con 10 plazas de parking, y las 11 viviendas distribuidas en planta calle, primera y segunda. Uno de los pisos de planta calle cuenta con jardín privado y uno

de los primeros con una terraza privada, ambos de unos 70 metros cuadrados. El conjunto dispone de piscina en planta cubierta.

Situado en el barrio de Gracia, uno de los barrios más atractivos de la ciudad, con excelente comunicaciones y servicios, con una fuerte demanda de viviendas por parte de jóvenes urbanos, parejas y turistas.

El edificio cuenta con una superficie alquilable de entre 500 y 1.000 metros cuadrados, principalmente para viviendas de 2 o 3 habitaciones, desde entre 70 y 150 metros cuadrados.

A 28 de febrero de 2018, el inmueble no figuraba en el balance de la Sociedad.

#### Rentas por edificio

En relación con las rentas medias por edificio de los activos en propiedad descritos anteriormente, la siguiente tabla resume la información principal de rentas en euros por metro cuadrado ocupados:

	Renta por metro cuadrado (€)	
	Vivienda	Locales y oficinas
Toreros	3,8	5,9
Machado	4,7	-
Cisneros	6,4	-

Se ha excluido el edificio de calle Águila al tener un 0% de ocupación.

#### **Contrato de gestión y administración de la Sociedad por parte de la Sociedad Gestora**

La Sociedad firmó con fecha 20 de julio de 2017 un contrato de gestión (el “**Contrato de Gestión**”) con la sociedad Elix SCM Partners, S.L. (la “**Sociedad Gestora**”) por el cual se delegan en la Sociedad Gestora 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 un periodo de hasta 2 años adicionales.

El Contrato de Gestión tiene por objeto principal regular los términos y condiciones en los que la Sociedad Gestora prestará servicios de gestión a la Sociedad en relación con el proyecto de la Sociedad consistente en la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

La relación entre la Sociedad y la Sociedad Gestora tiene carácter mercantil y se configura como una relación de gestión y asistencia técnica a precios de mercado.

El alcance de los servicios de la Sociedad Gestora incluye los siguientes servicios, sin limitarse a:

- (1) Desarrollar y ejecutar el proyecto: creación y gestión de la cartera de activos localizados principalmente en las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona, de acuerdo a la política de inversión definida. En particular, entre estos servicios se incluye:
  - Identificar oportunidades atractivas de inversión en proyectos inmobiliarios.
  - Coordinar las due diligence en aspectos legales, de planificación, técnicos y financieros en relación a las oportunidades de inversión identificadas.
  - Elaborar planes de negocio de las oportunidades de inversión y presentar dichas oportunidades al Comité de Inversiones.
  - Gestionar las operaciones inmobiliarias una vez hayan sido aprobadas por el Comité de Inversiones, incluyendo, pero sin limitarse a los procesos de adquisición, financiación, validación, desarrollo, remodelación, construcción, alquiler, control, verificación, publicidad, gestión de seguros, entre otros. Adicionalmente, monitorizar la ocupación y el mantenimiento de la cartera de activos y la preparación de acciones para el proceso de desinversión.
  
- (2) Gestionar la Sociedad. Entre los servicios relacionados a la gestión de la Sociedad se encuentran los siguientes:
  - Monitorizar y supervisar las inversiones de los accionistas.
  - Coordinar de las reuniones del Comité de Inversiones.
  - Elaborar los documentos de apoyo para las reuniones del Consejo de Administración, Comité de Inversiones y Juntas Generales de Accionistas.
  - Monitorizar las obligaciones contables y fiscales y gestionar todas las actividades relacionadas con el curso ordinario del negocio.
  - Realizar los pagos a terceras partes en nombre de la Sociedad en relación a los acuerdos entre la Sociedad y dichas terceras partes.
  - Asesorar a la Sociedad para asegurar que en todo momento cuenta con recursos financieros suficientes para realizar su actividad.
  - Analizar los requisitos legales de la Sociedad e implementar los procedimientos necesarios para cumplirlos.
  - Gestionar la contratación de los expertos valoradores y los auditores elegidos por la Sociedad.
  - Coordinar la valoración de los activos con los expertos valoradores.
  - Mantener a la Sociedad informada y monitorizar la ejecución de las acciones requeridas para cumplir con la regulación SOCIMI.
  - Representar a la Sociedad ante las autoridades públicas españolas.
  - Gestionar las campañas de marketing y actividades publicitarias de la Sociedad.

La Sociedad Gestora podrá realizar algunos de estos servicios, como la domiciliación de los ingresos y gastos relacionados a los inmuebles, a través de sociedades filiales como KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.

En el contrato de gestión se establece una retribución a la Sociedad Gestora por los servicios prestados según el siguiente detalle:

- **Asset Management Fee:** la Sociedad abonará a la Sociedad Gestora una comisión fija de gestión de activos del 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 Sociedad, más el IVA aplicable, calculado en base a la valoración de los activos inmobiliarios.

Teniendo en cuenta un EPRA NAV de 45.000.000 euros, el ingreso de la Sociedad Gestora por este concepto sería de un 1% anual. Por tanto, ingresaría 450.000 euros anuales si se mantuviese dicho EPRA NAV.

- **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 rentabilidad anual sobre estas contribuciones, la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir, en adelante, como participación en los beneficios, un 20% (IVA incluido) anual del total de los repartos de beneficios futuros.

A modo de ejemplo:

(a) si la rentabilidad en la fecha de distribución de capital es del 9,0% anual la comisión de “Profit Participation” será cero. Es decir, que si durante la duración de una inversión de 1.000.000 euros se generan contribuciones tales que al final del periodo de inversión se obtiene una rentabilidad anual del 9% (por ejemplo, en un periodo de un año, se devolviese 1.090.000 euros), entonces la comisión quedaría en cero.

(b) si la rentabilidad en la fecha de distribución de capital es del 12% anual, la Comisión de “Profit Participation” ascenderá al 20% de la cantidad en euros que exceda de la distribución de capital que hubiera producido una renta del 9% anual. Es decir, que si durante la duración de una inversión de 1.000.000 euros se generan contribuciones tales que al final del periodo de inversión se obtiene una rentabilidad anual del 12% (por ejemplo, en un periodo de un año, se devolviesen 1.120.000 euros), entonces la comisión quedaría en 6.000 euros ( $20\% * (1.120.000 - 1.090.000) = 6.000$  euros).

- **Project Management Fee:** la Sociedad abonará a la Sociedad Gestora un canon de gestión de proyectos del 16,53% del total de los costes directos de construcción incurridos en la adecuación o puesta a punto de las inversiones inmobiliarias, más el IVA aplicable.

Teniendo en cuenta un coste total de construcción de 1.000.0000 euros incluyendo IVA, el ingreso de la Sociedad Gestora por este concepto sería de 16,53% de dicho importe. Por tanto, ingresarían 165.300 euros para dicho nivel de inversión.

- Rental Management Fee: la Sociedad debe abonar a la Sociedad Gestora una comisión de gestión de arrendamientos del 4,5% del total de los ingresos por rentas generados por los activos inmobiliarios, más el IVA aplicable.

Teniendo en cuenta unos ingresos por arrendamiento de 500.000 euros incluyendo IVA, el ingreso de la Sociedad Gestora por este concepto sería de 4,5% de dicho importe. Por tanto, ingresarían 22.500 euros para dicho nivel de ingresos.

- Sales Fee: la Sociedad debe abonar a la Sociedad Gestora una comisión sobre ventas del 3% del ingreso total por la venta realizada de cualquier unidad inmobiliaria individualizada (i.e. apartamento, piso, etc.) con un mínimo de 6.000 euros, más el IVA aplicable.

Teniendo en cuenta una venta de activos por 5.000.000 euros incluyendo IVA, el ingreso de la Sociedad Gestora por este concepto sería de 3% de dicho importe. Por tanto, ingresarían 150.000 euros para dicho nivel de ventas.

En relación a la exclusividad de la Sociedad y de la Sociedad Gestora, el Contrato de Gestión establece lo siguiente:

- Por un lado, en lo referido a la exclusividad de la Sociedad con la Sociedad Gestora, el Contrato de Gestión establece que la Sociedad no podrá contratar a ningún tercero para la provisión de los servicios a llevar a cabo por la Sociedad Gestora según lo establecido por el propio Contrato de Gestión.
- Por otro lado, en lo referido a la exclusividad de la Sociedad Gestora con la Sociedad, el Contrato de Gestión establece que la Sociedad Gestora no podrá formar parte de ningún proyecto, compañía o inversión cuyo objetivo principal sea la ejecución de operaciones inmobiliarias que coincidan en sus características con las de la estrategia de inversión de la Sociedad, a excepción de aquellas operaciones inmobiliarias que hayan sido previamente rechazadas por el Comité de Inversiones o aquellas ya en ejecución o completadas a fecha de la firma del Contrato de Gestión.

En lo que respecta a la terminación anticipada, el Contrato de Gestión contempla esta circunstancia bajo diferentes supuestos, principalmente el incumplimiento de lo establecido en el propio Contrato de Gestión o la gestión negligente por parte de la Sociedad Gestora.

### **2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario**

La estrategia perseguida por la Sociedad consistirá en adquirir activos para su posterior rehabilitación y comercialización para arrendamiento. Cuando dichos activos ya se encuentren arrendados, la Sociedad esperará a que queden libres de arrendatarios para efectuar las referidas labores de rehabilitación y comercialización. Una vez rehabilitado y comercializado el edificio, cuando un inmueble en arrendamiento queda vacante, la Sociedad incurre en dos tipologías de coste:

- a) Costes de comercialización. Los mismos están estimados en alrededor de una mensualidad de alquiler (dependiendo este importe de si el inmueble se encuentra en Madrid o en Barcelona), en el caso de que la comercialización del activo se haga a través de brokers externos a la Sociedad.
- b) Trabajos de mantenimiento y renovación según las necesidades de cada caso con el fin de adecuar el inmueble para su nueva comercialización. A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no ha incurrido en costes de mantenimiento y renovación derivados de cambio de arrendatario, como consecuencia de que no ha existido rotación sobre activos reacondicionados. No obstante, se estima que en el caso de que los activos no hubiesen sufrido desperfectos relevantes, el coste se correspondería con los trabajos de pintura en el piso, los cuales se estiman en alrededor de 850 Euros (IVA incluido) por activo de media.

### **2.6.3. Información fiscal**

Con fecha 20 de julio de 2017, la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI previsto en la Ley de SOCIMI. En consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMI resulta aplicable a la Sociedad con efectos desde el ejercicio 2017 en adelante.

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 4 de la Ley de SOCIMI, la obligación de negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, únicamente se exige respecto de las SOCIMI reguladas en el artículo 2.1.a) de la Ley de SOCIMI.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal aplicable en este momento.

El presente apartado no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado.

#### **a) Fiscalidad de las SOCIMI**

##### **(i) Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades**

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, las SOCIMI que cumplan los requisitos previstos en dicha ley podrán optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "IS") del régimen fiscal especial en ella regulado. También podrán optar por dicho régimen aquellas sociedades que, aun no siendo sociedades anónimas cotizadas, residan en territorio español y se encuentren dentro de las entidades referidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI. No se detallan en el presente Documento Informativo los requisitos necesarios para la aplicación del régimen. En el apartado 2.23.5 de este Documento Informativo se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS (en todo lo demás, las SOCIMI se rigen por el régimen general):

(a) Las SOCIMI tributan a un tipo de gravamen del 0%.

(b) De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMI no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "LIS"). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (del 25%) en los términos que se exponen a continuación, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.

(c) A las SOCIMI no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.

(d) El incumplimiento del requisito de permanencia, recogido en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.

(e) El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de la renta generada con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.

(f) En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años, procederá la regulación referida en los puntos (d) y (e) anteriores, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.

(g) Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI 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%, cuando dichos dividendos, en sede de dichos socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el socio que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMI). Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10%.

En relación con el referido gravamen especial del 19%, los Estatutos Sociales prevén que los accionistas que causen su devengo (es decir, aquellos accionistas que ostenten una participación superior o igual al 5% y que no soporten una tributación de al menos 10% sobre los dividendos percibidos), vendrán obligados a indemnizar a la Sociedad en la cuantía necesaria para situar a la misma en la posición en que estaría si tal gravamen especial no se hubiera devengado.

(h) El régimen fiscal especial es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y que estuviesen tributando por otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMI que pasen a tributar por otro régimen del IS distinto, que no detallamos en el presente Documento Informativo.

(ii) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMI en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, “ITP-AJD”)

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMI, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD (esto no supone ninguna diferencia respecto al régimen general vigente).

Por otro lado, existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito de mantenimiento (artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI).

**b) Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMI**

(i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMI

(a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, “IRPF”)

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF, en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sean exigibles, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables en 2018 son iguales al 19% (hasta 6.000 euros), 21% (los siguientes 44.000 euros) y 23% (a partir de 50.000 euros).

Finalmente, cabe señalar que los rendimientos anteriores están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, aplicando el tipo vigente en cada momento, que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

(b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, “IRNR”) con establecimiento permanente (en adelante, “EP”).

Los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI no gozarán del régimen de exención contemplado en el artículo 21 de la LIS, debiendo los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrar en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios obtenidos.

(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% en el ejercicio 2016 en adelante).

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (ver arriba), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española (en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (en adelante, “LIRNR”) para residentes en la Unión Europea) o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (en adelante, “CDI”) suscrito por España con el país de residencia del inversor.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (con carácter general, el 19% en el ejercicio 2016 en adelante), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales.

(ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMI

(a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

(b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

Las rentas derivadas de la transmisión o reembolso de la participación en el capital de la SOCIMI, no gozarán de la exención del artículo 21 de la LIS, y quedarán por lo tanto sujetas a tributación al tipo impositivo del 25%, no estando sujetas a retención o ingreso a cuenta en el IS o IRNR.

(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% en el ejercicio 2016 en adelante).

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR).

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor.

(iii) Imposición sobre el patrimonio (en adelante, “IP”)

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprime el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la inaplicación temporal de la citada bonificación, resultando por tanto exigible el Impuesto para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

A este respecto, el Real Decreto-Ley 3/2016, de 3 de diciembre, vuelve a prorrogar para 2017 y con duración indefinida, la inaplicación de la mencionada bonificación. En consecuencia, para el periodo impositivo 2017, el IP resultará exigible, debiéndose tributar, en su caso, por el mismo con sujeción a la normativa específica de cada Comunidad Autónoma. No es posible descartar que dicho mecanismo (inaplicación temporal de la bonificación) se mantenga en 2018.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma.

(iv) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMI

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores).

**2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias**

El proyecto de la Sociedad consiste en la creación de un portfolio de entre 20 y 30 edificios residenciales, aproximadamente, preferiblemente ubicados en el centro de las ciudades de Madrid y Barcelona, mediante la adquisición de edificios enteros y su posterior rehabilitación y comercialización para arrendamiento, buscando maximizar los retornos de la inversión realizada y lograr una TIR de aproximadamente un 15% sobre dicha inversión. La Sociedad ha establecido un plazo de cinco (5) años a partir del 20 de julio de 2017, que puede extenderse por hasta dos (2) años adicionales, para lograr los retornos de la inversión indicados. Es decir, el plazo máximo del proyecto sería de siete (7) años teniendo en cuenta todas las posibles extensiones.

A fin de conseguir los objetivos indicados en el párrafo anterior, la política de inversión que sigue la Sociedad se basa principalmente en que cada una de las inversiones inmobiliarias que realiza la Sociedad, como parte del Proyecto, incluye la adquisición de un activo inmobiliario, su posterior renovación y su comercialización para arrendamiento. Para calificar una adquisición de activos inmobiliarios como una inversión adecuada en el marco del Proyecto, cada una de dichas adquisiciones propuestas por la Sociedad Gestora para ser aprobadas por la Sociedad deberá cumplir con los parámetros definidos a continuación:

- (a) Deben tratarse de edificios ubicados en las zonas centrales de la ciudad de Barcelona (preferiblemente dentro de las Rondas) y Madrid (preferiblemente dentro de la M30);
- (b) Edificios con una superficie total de entre 800 y 1,500 m<sup>2</sup>;

- (c) Edificios que tengan, en su mayoría, un uso residencial después de su remodelación; y
- (d) Un rendimiento proyectado de aproximadamente un 15% de TIR sobre la inversión requerida.

Las inversiones inmobiliarias de las cuales la Sociedad Gestora toma conocimiento y que cumplen los criterios definidos anteriormente, deben ser presentadas por la Sociedad Gestora al Comité de Inversiones para su aprobación (ver sección 3.5), junto con el correspondiente Plan de Negocio.

Por otro lado, indicar que la Sociedad Gestora podrá presentar a la Sociedad inversiones inmobiliarias que, aunque no cumplan con los parámetros de inversión, la Sociedad Gestora considere que pueden ser interesantes para la Sociedad.

La intención de la Sociedad es invertir hasta 103,775 millones de euros de capital. Adicionalmente, la Sociedad buscará deuda por parte de terceros para la adquisición de los activos aprobados por la Sociedad, apuntando a una financiación de terceros del 65% del valor de adquisición del activo inmobiliario y del 100% de CAPEX. No obstante lo anterior, el Comité de Inversiones y el Consejo de Administración de la Compañía están autorizados a solicitar un mayor porcentaje de financiación de terceros para la adquisición de cualquier activo a fin de maximizar la TIR.

**2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad**

En cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 9/2017 sobre el régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante, "SOCIMI"), cuyos valores se incorporen al MAB, la Sociedad ha encargado a CBRE Valuation Advisory, S.A. (en adelante, "CBRE") una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 28 de febrero de 2018. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 24 de abril de 2018, se adjunta como Anexo IV a este Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis utilizadas ni las proyecciones realizadas en la valoración de CBRE, ni el resultado de la misma.

CBRE ha llevado a cabo una valoración de los fondos propios de la Sociedad empleando la metodología del "Patrimonio Neto Ajustado". El detalle y alcance de las fases seguidas en la aplicación de esta metodología es el siguiente:

- Cálculo del valor de mercado de los activos (GAV) para la obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas (basadas en la valoración de los activos llevada a cabo por CBRE Valuation Advisory a 28 de febrero de 2018 bajo metodología RICS).

- Análisis del resto de partidas del activo y del pasivo del balance de la Compañía a 28 de febrero de 2018, cuyos ajustes a valor de mercado podrían tener impacto en la valoración de la Compañía.
- Cálculo del valor actual de los costes de estructura recurrentes que no han sido considerados en el valor de mercado de los activos.

Para la emisión de su informe, CBRE ha basado su análisis, entre otros, en la siguiente información:

- Estados financieros intermedios de la Compañía a 28 de febrero de 2018 sujetos a revisión limitada (ver copia adjunta en el Anexo III del presente Documento Informativo).
- Reuniones con la Compañía con el fin de obtener aquella información y aclaraciones necesarias.

A continuación se incluye una descripción de la valoración de los activos empleada para determinar la valoración de la Sociedad.

#### **Valoración de los activos:**

La valoración de los activos se ha efectuado bajo metodología RICS, basada en los estándares publicados en la 8ª edición del Libro Rojo publicado en 2014 “RICS Valuation – Professional Standards”.

A la fecha de la valoración, 28 de febrero de 2018, Elix contaba con un portfolio compuesto por 2 edificios residenciales en propiedad, habiendo firmado contratos de arras para la adquisición de 3 edificios adicionales. Por ello, CBRE ha valorado de forma separada la cartera de propiedades (Avenida de los Toreros 18 y Águila 19), y los anticipos, opciones y promesas (Cardenal Cisneros 73, Hermanos Machado 16 y el edificio en Barcelona).

El método de valoración utilizado por CBRE ha sido el método de “Descuentos de Flujos de Caja” (en adelante, “DCF”), que se basa en una predicción de los probables ingresos netos que generará la propiedad en los próximos 10 años, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho periodo. A su vez, este método se ha complementado con el método de comparación, que se ha utilizado para calcular el valor individualizado de cada vivienda.

Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno “objetivo” considerada como la correspondiente a la propiedad para generar su Valor Actual. De esta forma, el Valor Neto Actual representaría el precio que se podría pagar por la propiedad para conseguir la tasa interna de rentabilidad “objetivo”, caso de que se cumplieran las hipótesis adoptadas.

El resumen del método y de las hipótesis utilizadas para la valoración de cada tipo de activo es:

Edificio	Método utilizado	TIR	Gross Initial Yield	Net Initial Yield	Rentabilidad Salida
1. Toreros 18	DCF	5,25%	2,25%	1,40%	4,25%
2. Águila 19	DCF	5,25%	0,00%	0,00%	4,00%
3. Hermanos Machado 16	DCF	5,50%	2,19%	0,38%	5,00%
4. Cardenal Cisneros 73	DCF	5,25%	0,15%	0,00%	3,90%
5. Edificio en Barcelona	DCF	6,08%	2,31%	1,96%	4,25%

A continuación se muestra un resumen de la valoración de los activos de Elix a 28 de febrero de 2018:

Edificio	Tipología	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valor de mercado (€)
1. Toreros 18	Residencial	4.394	10.400.000
2. Águila 19	Residencial	984	2.700.000
3. Hermanos Machado 16	Residencial	1.438	1.820.000
4. Cardenal Cisneros 73	Residencial	1.578	5.330.000
5. Edificio en Barcelona	Residencial	1.500-2.000	4.300.000
<b>TOTAL</b>		<b>10.026</b>	<b>24.550.000</b>

#### **Valoración de los fondos propios:**

Considerando la metodología de valoración del "Patrimonio Neto Ajustado", CBRE ha realizado los siguientes ajustes al patrimonio neto de los estados financieros intermedios de la Compañía a 28 de febrero de 2018 que han sido sujetos a revisión limitada.

- Cálculo del valor de mercado de los activos inmobiliarios (GAV) para obtener ganancias / pérdidas de capital implícitas (en base al informe de valoración de mercado preparado por CBRE a 28 de febrero de 2018).

El cálculo de las ganancias / pérdidas de capital mencionadas se estima por la diferencia entre el valor de mercado de los activos menos su valor contable neto. A 28 de febrero de 2018, el valor razonable de los activos inmobiliarios, coincidente con su valor de mercado, asciende a 15.123 miles de euros. Por otro lado, su valor neto contable a 28 de febrero de 2018 se encuentra registrado bajo el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" por importe de 14.156 miles de euros.

Datos a 28/02/2018. Miles de euros	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / Minusvalía
Inmuebles en propiedad	12.980	13.100	120
Anticipos inversiones inmobiliarias	1.176	2.023	847
<b>TOTAL</b>	<b>14.156</b>	<b>15.123</b>	<b>967</b>

Posteriormente, y para calcular el rango de valor de la cartera de activos de la Compañía, se realizó un análisis de sensibilidad variando la rentabilidad inicial que se ha utilizado en la

valoración de cada activo en +/- 0,25%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 28/02/2018. Miles de euros	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / Minusvalía
Rango Bajo	14.156	13.741	-415
Rango Central	14.156	15.123	967
Rango Alto	14.156	16.698	2.542

- Análisis de los activos y pasivos restantes del balance de la Compañía a 28 de febrero de 2018, cuyos ajustes al valor de mercado podrían afectar el valor de la Compañía. Únicamente ha sido necesario ajustar los gastos por formalización de deudas que figuran en el balance neteando la deuda con entidades financieras por importe de 185 miles de euros.
- Cálculo del valor actual de los costes de estructura recurrentes que no se han considerado en la valoración del GAV.

Los costes de estructura en los que la Sociedad tiene que incurrir para gestionar los activos no se han tenido en cuenta en la valoración de los activos inmobiliarios que, una vez normalizados, ascienden a 300 miles de euros anuales. Su valor actual se ha calculado descontando los flujos de efectivo de estos costes proyectados a 10 años en función de los costes de estructura estandarizados. Además, se realizó un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 50 puntos básicos con el siguiente resultado:

Miles de euros	Rango Alto	Rango Medio	Rango Bajo
Ajuste por gastos de estructura	3.439	3.633	3.849

- Cálculo del efecto impositivo del ajuste al valor de mercado de los activos inmobiliarios (plusvalías / pérdidas implícitas) y del resto de ajustes sobre los otros activos y pasivos inmobiliarios. Considerando la condición de SOCIMI de la Compañía y su cumplimiento con el régimen de la SOCIMI mencionado previamente, CBRE ha asumido una tasa de impuesto del 0%.
- Cálculo del rango de la valoración patrimonial ajustada, neta de impuestos, a partir del valor razonable de la Compañía y aplicando análisis de sensibilidades sobre la valoración de los activos inmobiliarios.

Por lo tanto, tomando como base los estados financieros intermedios a 28 de febrero de 2018 sujetos a revisión limitada, el rango de valor del capital de la Compañía a tal fecha sería el siguiente:

<b>VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS</b>	<b>Rango Bajo</b>	<b>Rango Medio</b>	<b>Rango Alto</b>
<i>(Miles Euros)</i>			
<b>Patrimonio Neto Contable</b>	<b>13.927</b>	<b>13.927</b>	<b>13.927</b>
V.razonable Inv. Inmobiliarias	12.395	13.100	13.938
V.contable Inv. Inmobiliarias	-12.980	-12.980	-12.980
<b>+ Plusvalía en Inv. Inmobiliarias</b>	<b>-585</b>	<b>120</b>	<b>958</b>
V.razonable opciones de compra	1.346	2.023	2.760

V.contable opciones compra	-1.176	-1.176	-1.176
<b>+ Plusvalía en opciones de compra</b>	<b>170</b>	<b>847</b>	<b>1.584</b>
<b>+ Total Plusvalía</b>	<b>-415</b>	<b>967</b>	<b>2.542</b>
<b>Patrimonio Neto Ajustado</b>	<b>13.512</b>	<b>14.894</b>	<b>16.469</b>
<b>- Ajustes por gastos de formalización de deuda</b>	<b>-185</b>	<b>-185</b>	<b>-185</b>
<b>- Ajustes por gastos de estructura</b>	<b>-3.849</b>	<b>-3.633</b>	<b>-3.439</b>
<b>Valor de los Fondos Propios a 28/02/2018</b>	<b>9.478</b>	<b>11.076</b>	<b>12.845</b>

### Hechos posteriores que afectan a la valoración

Con posterioridad al informe de valoración emitido por CBRE, el 7 de mayo de 2018, la Junta de Accionistas de la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital por importe de 29.999.998 euros. Consecuentemente, la valoración de los fondos propios de la Sociedad, ajustada por el efecto de la ampliación de capital del 7 de mayo de 2018, a efectos de la fijación del precio de Incorporación al MAB es:

<b>VALORACIÓN DE LOS FF.PP. AJUSTADA</b>	<b>Rango Bajo</b>	<b>Rango Medio</b>	<b>Rango Alto</b>
<i>(Miles Euros)</i>			
Valor de los Fondos Propios a 28/02/2018	9.478	11.076	12.845
Ampliación de capital a 07/05/2018	30.000	30.000	30.000
<b>Valor de los FF.PP. a efectos de la fijación del precio</b>	<b>39.478</b>	<b>41.076</b>	<b>42.845</b>

### Fijación del precio de incorporación al MAB:

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por CBRE de las acciones de la sociedad a 28 de febrero de 2018 y los hechos posteriores al mismo, el Consejo de Administración celebrado con fecha 22 de junio de 2018, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad de 0,95 euros, lo que supone un valor total de los fondos propios de la Sociedad de 42,8 millones de euros.

### 2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

Desde su constitución, Elix ha llevado a cabo una estrategia de crecimiento basada en la gestión de la cartera de activos inmobiliarios actual con el objetivo de añadir valor a la misma e incrementar la rentabilidad de los accionistas, mediante la adquisición de activos inmobiliarios, su posterior renovación y su comercialización para arrendamiento.

Elix invierte en edificios en localizaciones en zonas centrales de la ciudad de Barcelona (preferiblemente dentro de las Rondas) y Madrid (preferiblemente dentro de la M30). Estos edificios deben tener una superficie total de entre 800 y 1.500 metros cuadrados, deben tener en su mayoría un uso residencial después de su remodelación, y rendimientos proyectados de alrededor de 15% de TIR o superiores sobre la inversión de capital requerida.

Todas las adquisiciones de activos de la Sociedad están cuidadosamente estudiadas e implican un plan de desarrollo específico para cada inmueble acorde a sus características y potencial, así como a un estudio detallado de la demanda.

La estrategia de la Sociedad en relación con la rentabilidad de los inmuebles prevé, a la terminación de los contratos de arrendamiento vigentes en los inmuebles de su titularidad, la suscripción de nuevos contratos de arrendamientos en términos actualizados a mercado tras su rehabilitación o acondicionamiento.

Las principales fortalezas y ventajas competitivas del Emisor son las siguientes:

#### *Entrada en el mercado inmobiliario en un momento atractivo del ciclo*

La Sociedad está adquiriendo de forma progresiva activos en las ciudades de Barcelona y Madrid en un momento de crecimiento del mercado inmobiliario, que hace atractivas las inversiones en proyectos de alquiler, por la demanda existente y por los yields esperados.

#### *Sponsors con experiencia en el mercado inmobiliario*

Los inversores mayoritarios aportan a la SOCIMI su conocimiento y experiencia en el sector inmobiliario, mediante la participación en la toma de decisiones en los proyectos y en la gestión de la sociedad. Esta aportación permite la generación de economías de escala, una visión cualificada para la selección de proyectos o la traslación de soluciones aplicadas en otros proyectos.

#### *Diversificación de activos*

La inversión se centra en edificios situados en ubicaciones seleccionadas de cada distrito/barrio para ofrecer el mejor inmueble residencial de la zona, en los centros urbanos y barrios próximos. La capacidad de identificar estos activos permite la adquisición a precios inferiores a mercado y con el proyecto de transformación situar en mercado un activo con valor diferencial.

#### *Uso de la tecnología*

El exhaustivo trabajo que se realiza en la valoración de oportunidades de inversión, en la propia transformación constructiva y en su posterior explotación, se monitoriza en una aplicación tecnológica que se nutre de datos internos y externos, así como de la experiencia en proyectos similares. Este uso de la tecnología es presente en todas las fases de transformación permitiendo el autoaprendizaje y la mejora continua.

#### *Equipo gestor*

Además de la propia experiencia del Consejo de Administración, la sociedad cuenta con una sociedad gestora, que se define como una plataforma integral de servicios inmobiliarios con más de 50 profesionales y 15 años de experiencia, con especialización en la rehabilitación, en más de 40 proyectos completados.

Su alcance abarca desde la identificación de oportunidades, su análisis de viabilidad, la transformación, comercialización y gestión del activo.

#### *Estrategia de comercialización activa*

La definición de un plan comercial para cada proyecto, que tiene como objetivo maximizar las rentas y reducir al mínimo la tasa de desocupación, es el eje que vertebra toda la actividad de comercialización, siendo presente de forma activa en todas las fases del proyecto: desde la definición del Briefing de Demanda, hasta la elaboración de contratos a inquilinos debidamente auditados, pasando por la elaboración de cuatro valoraciones del activo en momentos distintos entre la compra y la salida a mercado.

Así la utilización de diferentes medios, soportes y canales, posiciona el proyecto en el mercado, con la combinación de publicidad física en la finca; gestión de clientes potenciales con CRM, presencia en los principales portales inmobiliarios españoles, algunos con posicionamiento internacional - Idealista, Fotocasa y Habitaclia-; publicidad en comunidades de expatriados de alto poder adquisitivo -A Small World-; y la colaboración de comercializadores externos con un posicionamiento afín a la estrategia definida.

#### **2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor**

La Sociedad es titular de la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad Vintage Rents, S.L.U. (la “**Sociedad Filial**”), constituida bajo la denominación “BRISTOL SOLUTIONS, S.L.” en virtud de escritura pública de fecha 2 de mayo de 2018 otorgada ante el Notario de Barcelona Don Ariel Sultán Benguigui con el número 3.035 de su protocolo notarial. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en la Hoja B-67214353, Tomo 46.409, Folio 140. El domicilio social de la Sociedad Filial consta en Madrid, calle Velázquez número 70, 4ª planta.

El capital social de la Sociedad Filial asciende a 3.000 Euros, representado por 3.000 participaciones sociales de 1 Euro de valor nominal cada una de ellas, titularidad de la Sociedad. La totalidad de las participaciones sociales de la Sociedad Filial son titularidad de la Sociedad en virtud de una escritura de compraventa de participaciones sociales de fecha 30 de mayo de 2018 otorgada ante el Notario de Barcelona Don Ariel Sultán Benguigui con el número 3.658 de su protocolo notarial.

La Sociedad Filial está representada por la Sociedad, representada por D. Fernando Olaso Echevarría, como Administrador Único.

El objeto social de la Sociedad Filial es el arrendamiento de bienes inmuebles de naturaleza urbana situados en territorio español.

La Sociedad Filial se constituyó con el objeto de vehicular a través de la misma la adquisición de inmuebles terminados para su posterior arrendamiento, esto es, sin que medie transformación y/o

rehabilitación de los mismos. La adquisición de inmuebles para su posterior rehabilitación y arrendamiento seguirá vehiculándose a través de la Sociedad.

En fecha 4 de junio de 2018 se acordó aplicar a la Filial el régimen especial de arrendamiento de viviendas previsto en el capítulo III del título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades.

## **2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares**

Elix no tiene dependencia alguna de ninguna marca, patente o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio.

A fecha del Documento, la Sociedad cuenta con las licencias necesarias para desarrollar su actividad y obtendrá las necesarias para llevar a cabo las reformas contempladas.

## **2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)**

En los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2017 (iniciado a 19 de mayo de 2017) y a 28 de febrero de 2018 apenas existen ingresos procedentes del arrendamiento de inmuebles (6.252 € y 40.285 € respectivamente) dado que la Compañía aún se encontraba en la fase de adquisición de los activos y la realización de las correspondientes inversiones en CAPEX para la puesta a punto de los activos para alquiler.

Desde el punto de vista de la diversificación geográfica, destacar que actualmente todos los edificios se encuentran en la Comunidad de Madrid y Barcelona, sin que esto suponga ninguna debilidad, ya que desde el punto de vista de evolución del mercado inmobiliario se trata de una de las zonas que presentan unas mayores expectativas de crecimiento. No obstante, en el apartado 2.23 del presente Documento Informativo se ha señalado un riesgo por este motivo.

En la relación con la posible concentración de proveedores, los principales proveedores a 31 de diciembre de 2017 y a 28 de febrero de 2018 son los siguientes:

<i>Euros</i>	2017 (7 meses y 12 días)	%
CBRE Real Estate, S.A.	250.000	19,9%
Prausa Consultores Inmobiliarios, S.L.	200.000	15,9%
Rousaud Costas Duran, S.L.P.	197.780	15,7%
Freshfields Bruckhaus Deringer LLP	150.819	12,0%
Elix SCM Partners, S.L.	119.020	9,5%
Resto de proveedores	340.424	27,1%
Otros gastos de explotación (excl. Trabajos realiz. para el activo)	1.258.043	100%
Trabajos realizados para el activo	330.185	
<b>Total</b>	<b>927.858</b>	

<i>Euros</i>	28/02/2018 (2 meses)	%
Elix SCM Partners, S.L.	36.280	10,4%
Resto de proveedores	312.955	89,6%
Otros gastos de explotación (excl. Trabajos realiz. para el activo)	349.235	100%
Trabajos realizados para el activo	187.503	
<b>Total</b>	<b>161.732</b>	

## **2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor**

La Sociedad no ha realizado inversiones significativas en instalaciones o sistemas relacionadas con el medio ambiente ni se han recibido subvenciones con fines medioambientales.

Una vez se proceda a la rehabilitación y posterior comercialización de los inmuebles adquiridos para su arrendamiento, éstos dispondrán del correspondiente certificado de eficiencia energética.

## **2.12. Información financiera**

### **2.12.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación**

La información financiera del ejercicio 2017 de la Sociedad incluida en este apartado, ha sido extraída de las correspondientes cuentas anuales auditadas por Deloitte.

Las cuentas anuales de la Sociedad, junto con su correspondiente informe de auditoría del ejercicio 2017, se incorporan como Anexo II a este Documento Informativo.

Como la Sociedad se constituyó el 19 de mayo de 2017, no se ofrece información comparativa.

A continuación se presentan los balances y cuentas de pérdidas y ganancias de la Sociedad, describiendo los principales epígrafes.

a) Balance de situación

<i>Euros</i>	<b>31/12/2017</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>13.573.234</b>
<i>Terrenos</i>	<i>7.117.166</i>
<i>Construcciones</i>	<i>5.808.568</i>
<i>Anticipos inversiones inmobiliarias</i>	<i>647.500</i>
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>20.495</b>
<i>Otros activos financieros</i>	<i>20.495</i>
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b>13.593.729</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>203.497</b>
<i>Deudores varios</i>	<i>152.313</i>
<i>Otros créditos con las Administraciones Públicas</i>	<i>51.184</i>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>1.846.548</b>
<i>Tesorería</i>	<i>1.846.548</i>
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>2.050.045</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>15.643.774</b>

<i>Euros</i>	<b>31/12/2017</b>
<b>Capital</b>	<b>3.060.000</b>
<i>Capital escriturado</i>	<i>3.060.000</i>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(928.823)</b>
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>2.131.177</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>32.627</b>
<i>Otros pasivos financieros</i>	<i>32.627</i>
<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>32.627</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>13.100.968</b>
<i>Deudas con entidades de crédito a corto plazo</i>	<i>1.100.904</i>
<i>Deudas a corto plazo con partes vinculadas</i>	<i>12.000.064</i>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>379.002</b>
<i>Proveedores y acreedores comerciales</i>	<i>5.755</i>
<i>Acreeedores varios</i>	<i>370.411</i>
<i>Otras deudas con las Administraciones Públicas</i>	<i>2.836</i>
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>13.479.970</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>15.643.774</b>

(i) *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
<b>Terrenos y construcciones:</b>			
Coste	-	12.927.736	12.927.736
Anticipos a proveedores	-	647.500	647.500
Amortización acumulada	-	(2.002)	(2.002)
<b>Total</b>	-	<b>13.573.234</b>	<b>13.573.234</b>

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 sobre el 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.

- 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:

	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
<b>Total</b>	<b>7.117.166</b>	<b>5.810.570</b>	<b>-</b>	<b>(2.002)</b>	<b>12.925.734</b>

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
<b>Total</b>	<b>58</b>	<b>3.417</b>	<b>5</b>	<b>1.961</b>

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

- Un edificio sito en la calle Cardenal Cisneros, 73, Madrid. Dicho edificio está conformado por 34 viviendas y 2 locales. El precio de la compraventa ascenderá a 4.900.000 euros.
- Un edificio sito en la calle Hermanos Machado, 16, Madrid. Dicho edificio está conformado por 18 viviendas y 3 locales. El precio de la compraventa ascenderá a 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.

Tanto la financiación para la adquisición inmobiliaria de la calle Águila 19 como la de la Avenida de los Toreros 18 se encuentran garantizadas mediante hipotecas inmobiliarias y prendas de activos en relación con cada inmueble financiado.

La venta de cualquiera de los inmuebles obligará a la Sociedad a destinar la contraprestación percibida al pago de la deuda pendiente de pago en los términos del contrato de financiación y la hipoteca inmobiliaria constituida sobre el inmueble.

Adicionalmente, la pignoración de los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento de viviendas en el inmueble de la Avenida de los Toreros 18 supone que en caso de ejecución de la prenda por incumplimiento de las obligaciones de la financiación o sus garantías, los ingresos derivados de los contratos de arrendamiento se aplicarán al pago de la financiación, pero el hecho de que estén pignorados no impide que, hasta que se produzca esa ejecución, la Sociedad pueda libremente decidir la terminación, suspensión, sustitución o renegociación de dichos contratos ni la suscripción de nuevos contratos.

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. La financiación bancaria para la adquisición de los inmuebles de las calles Águila 19 y Avenida de los Toreros 18 está garantizada con prenda sobre los derechos de crédito derivados de dichas pólizas de seguro, y la percepción de indemnizaciones bajo las mismas deberá destinarse a su repago salvo que se destine a la reparación del daño indemnizado. Lo anterior significa que en caso de que ocurra un siniestro cubierto por dichas pólizas de seguro, las indemnizaciones que la Sociedad perciba deberán necesariamente aplicarse a la reparación, reposición o sustitución del objeto del siniestro o, alternativamente, o su remanente, a la amortización de la financiación garantizada como finalidad subsidiaria. Adicionalmente, en caso de ejecución de la prenda, las indemnizaciones derivadas de dichos contratos de seguro se aplicarán al pago de la financiación.

(ii) *Inversiones financieras a largo y corto plazo*

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.

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, por lo que las cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables no son significativas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor.

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

(iii) *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 los únicos accionistas con un porcentaje igual o superior al 5% del capital de la sociedad son Vintage JV S.à r.l. y Maveor, S.L.

(iv) *Deudas a 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
<b>Deudas con entidades de crédito:</b>		
- Préstamos hipotecarios	1.100.904	1.100.904
<b>Deudas a corto plazo con partes vinculadas:</b>		
- Deudas con accionistas	12.000.000	12.000.000
- Otras deudas con partes vinculadas	64	64
<b>Total</b>	<b>13.100.968</b>	<b>13.100.968</b>

La deuda con accionistas por importe de 12 millones de euros fue convertida en capital con fecha 27 de febrero de 2018.

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

El repago del préstamo, mantenido con la entidad de crédito Caixabank, S.A., cuyo vencimiento está fijado el 16 de noviembre de 2018, está asegurado mediante las siguientes

garantías que gravan exclusivamente activos relacionados con el inmueble de la calle Águila en aseguramiento exclusivamente del repago de la financiación para su adquisición:

- (i) Hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre la totalidad del inmueble de la calle Águila cuya adquisición financió.
- (ii) Prenda con desplazamiento de primer rango sobre los derechos de crédito representados por el saldo que en cada momento exista a favor de la Sociedad en la cuenta de su titularidad en la que está previsto que la Sociedad ingrese y domicilie los ingresos y gastos relacionados exclusivamente con este inmueble. La presente prenda no impide la disposición de su saldo por la Sociedad en el curso ordinario de sus negocios.
- (iii) Prenda con desplazamiento de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de seguros suscritos exclusivamente sobre dicho inmueble, lo que no obstará para la aplicación por la Sociedad de las indemnizaciones que correspondan a la reparación del daño que las origine.

(v) *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.

(vi) *Saldos corrientes con las Administraciones Públicas*

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 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
<b>Total</b>	<b>51.184</b>	<b>2.836</b>

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%.

b) Cuenta de resultados

<i>Euros</i>	<b>2017</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>6.252</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>(927.858)</b>
<i>Servicios exteriores</i>	<i>(927.858)</i>
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>(2.002)</b>
<b>Otros resultados</b>	<b>8.385</b>
<b>Resultado de explotación</b>	<b>(915.223)</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>(13.600)</b>
<i>Por deudas con terceros</i>	<i>(13.600)</i>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(928.823)</b>
Impuestos sobre beneficios	-
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(928.823)</b>

(i) *Importe neto de la cifra de negocios*

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2017 es de 6.252 euros, que corresponden a ingresos por arrendamiento en la ciudad de Madrid.

(ii) *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):

<i>Euros</i>	<b>2017</b>
Servicios de profesionales independientes	926.122
Primas de seguros	371
Servicios bancarios y similares	712
Otros gastos	653
<b>Total</b>	<b>927.858</b>

Los gastos registrados en 2017 corresponden, fundamentalmente, a los asociados a la constitución de la Sociedad. Los principales gastos corresponden a los incurridos con CBRE Real Estate, S.A., Prausa Consultores Inmobiliarios, S.L., Rousaud Costas Duran, S.L.P., Freshfields Bruckhaus Deringer LLP, y Elix SCM Partners, S.L. (ver sección 2.10. para mayor detalle del gasto por proveedores principales).

**2.12.2. En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello**

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2017 (ver Anexo II del presente Documento Informativo) fueron auditadas por Deloitte, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 21 de marzo de 2018, en el que no expresó opiniones adversas, ni negaciones de opinión, salvedades o limitaciones al alcance.

**2.12.3. Descripción de la política de dividendos**

El Emisor se obliga a cumplir con la política de dividendos acordada en sus Estatutos Sociales redactados con arreglo a los requisitos exigidos a las SOCIMIs.

En relación con lo anterior, el artículo 38 de los Estatutos establece lo siguiente:

**“Artículo 38.- Reglas especiales para la distribución de dividendos**

1. Distribución obligatoria de dividendos. 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 en la forma siguiente:

- a. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el artículo 2 de los Estatutos Sociales.
- b. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones afectos al cumplimiento de su objeto social principal a los que se refiere el artículo 2 de los Estatutos Sociales, realizadas una vez transcurrido el plazo previsto en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs , esto es:
  - i. en el caso de inmuebles, a partir de transcurrir tres años desde la fecha en el que fueron alquilados u ofrecidos en alquiler por primera vez; y
  - ii. en el caso de acciones o participaciones, a partir de transcurrir tres años desde su adquisición.

La parte de estos beneficios que no se distribuya como dividendo deberá reinvertirse en otros inmuebles afectos al cumplimiento de dicho objeto en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión o, en su defecto, deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmitiesen antes del plazo de los tres años siguientes desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez, en el caso de inmuebles, o desde la fecha de su adquisición, en el caso de acciones o participaciones, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

La distribución de dividendos deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio.

2. Derecho a la percepción de dividendos. Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (Iberclear) en el momento en el que determine la Junta General o, de ser el caso, el Consejo de Administración que haya acordado la distribución.

3. Exigibilidad del dividendo. Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración hayan convenido su distribución.

4. 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 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.

A efectos ejemplificativos se incluye como Anexo a estos estatutos el cálculo de la indemnización, de forma que se demuestra cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad es nulo.

5. Derecho de compensación. La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

6. Derecho de retención por incumplimiento de la prestación accesoria. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoria, 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 10.1 de los presentes Estatutos 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.

7. 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 4 de este artículo.”

#### **2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor**

A la fecha de elaboración del presente Documento Informativo no existen litigios en curso ni inminentes que puedan tener un efecto significativo sobre la Sociedad.

#### **2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo**

La información financiera a 28 de febrero de 2018 de la Sociedad incluida en este apartado ha sido extraída de los correspondientes estados financieros intermedios sometidos a revisión limitada por Deloitte.

Los estados financieros intermedios a 28 de febrero de 2018 de la Sociedad, junto con su correspondiente informe de revisión limitada, se incorporan como Anexo III a este Documento Informativo.

A continuación se presentan los balances y cuentas de pérdidas y ganancias de la Sociedad, describiendo los principales epígrafes y sus variaciones.

a) Balance de situación

<i>Euros</i>	<b>28/02/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>14.155.849</b>	<b>13.573.234</b>
<i>Terrenos</i>	7.117.166	7.117.166
<i>Construcciones</i>	5.862.605	5.808.568
<i>Anticipos inversiones inmobiliarias</i>	1.176.078	647.500
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>650.495</b>	<b>20.495</b>
<i>Otros activos financieros</i>	650.495	20.495
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b>14.806.344</b>	<b>13.593.729</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>316.580</b>	<b>203.497</b>
<i>Deudores varios</i>	261.651	152.313
<i>Otros créditos con las Administraciones Públicas</i>	54.929	51.184
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>6.085.604</b>	<b>1.846.548</b>
<i>Tesorería</i>	6.085.604	1.846.548
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>6.402.184</b>	<b>2.050.045</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>21.208.528</b>	<b>15.643.774</b>

<i>Euros</i>	<b>28/02/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Capital</b>	<b>15.060.000</b>	<b>3.060.000</b>
<i>Capital escriturado</i>	15.060.000	3.060.000
<b>Resultados negativos de ejercicios anteriores</b>	<b>(928.823)</b>	<b>-</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(131.657)</b>	<b>(928.823)</b>
<b>Ajustes por cambio de valor</b>	<b>(72.237)</b>	<b>-</b>
<i>Operaciones de cobertura</i>	(72.237)	-
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>13.927.283</b>	<b>2.131.177</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>5.826.294</b>	<b>32.627</b>
<i>Deudas con entidades de crédito a largo plazo</i>	5.758.306	-
<i>Derivados</i>	35.361	-
<i>Otros pasivos financieros</i>	32.627	32.627
<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>5.826.294</b>	<b>32.627</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>1.132.131</b>	<b>13.100.968</b>
<i>Deudas con entidades de crédito a corto plazo</i>	1.095.255	1.100.904
<i>Deudas a corto plazo con partes vinculadas</i>	-	12.000.064
<i>Derivados</i>	36.876	-
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>322.820</b>	<b>379.002</b>
<i>Proveedores y acreedores comerciales</i>	340	5.755
<i>Acreedores varios</i>	322.344	370.411
<i>Otras deudas con las Administraciones Públicas</i>	136	2.836
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>1.454.951</b>	<b>13.479.970</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>21.208.528</b>	<b>15.643.774</b>

(i) *Inversiones inmobiliarias*

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

	Euros		
	31/12/2017	Altas / (Dotaciones)	28/02/2018
<b>Terrenos y construcciones:</b>			
Coste	12.927.736	58.926	12.986.662
Anticipos a proveedores	647.500	528.578	1.176.078
Amortización acumulada	(2.002)	(4.889)	(6.891)
<b>Total</b>	<b>13.573.234</b>	<b>582.615</b>	<b>14.155.849</b>

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

Las altas habidas durante el periodo de dos meses finalizado el 28 de febrero de 2018 corresponden, principalmente, al contrato de arras penitencial por importe de 400.000 Euros firmado el 15 de febrero de 2018, para la compra de un edificio ubicado en Barcelona, más todos los costes e impuestos no deducibles asociadas a las mismas y a las inversiones realizadas en los edificios adquiridos durante el ejercicio 2017.

A continuación, mostramos el detalle de los edificios de inversiones inmobiliarias que mantiene la Sociedad a 28 de febrero de 2018 a su valor neto contable:

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor neto contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
Águila, 19	2.276.500	267.197	-	-	2.543.697
Toreros, 18	4.840.666	5.602.299	-	(6.891)	10.436.074
<b>Total</b>	<b>7.117.166</b>	<b>5.869.496</b>	<b>-</b>	<b>(6.891)</b>	<b>12.979.771</b>

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
<b>Total</b>	<b>58</b>	<b>3.417</b>	<b>5</b>	<b>1.961</b>

Adicionalmente, a 28 de febrero de 2018 la Sociedad tiene firmados tres 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.
3. Un edificio situado en Barcelona, por el que la sociedad ha entregado un total de 400.000 euros en concepto de pago y señal o arras penitenciales, teniendo que otorgarse la escritura pública de compraventa por 4.000.000 euros.

En el periodo de dos meses cerrado a 28 de febrero de 2018, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 40.285 euros.

El 19 de febrero de 2018 se formalizó la financiación bancaria relacionada con la inversión inmobiliaria de la Avenida de los Toreros, 18 con la entidad bancaria Caixabank, S.A.

La financiación, por importe máximo de 8.000.000.-€ se estructuró en dos tramos: Un primer tramo por importe de 5.935.000.-€ destinado a la financiación parcial del precio de adquisición del inmueble. Y un segundo tramo por importe de 2.065.000.-€ destinado a financiar parcialmente los costes de su rehabilitación. Adicionalmente, se suscribió un contrato de cobertura de tipos de interés para el 100% del primer tramo durante todo el plazo de la financiación. El tipo de interés fijado para el EURIBOR es del 0,63%.

El tipo de interés ordinario aplicable al principal de la financiación se calculará mediante la adición al EURIBOR del 1,85% anual.

La fecha de vencimiento de la financiación está fijada el 19 de febrero de 2023 con una sola cuota de amortización para ambos tramos, y hasta esa fecha la Sociedad ha de cumplir con determinadas obligaciones, cláusulas de Cambio Sustancial Adverso, *pari passu* y una serie de *covenants* standard de este tipo de financiaciones que podrían clasificarse como se establece a continuación:

- (i) Obligaciones previas a la disposición de fondos del Tramo destinado a rehabilitación.

La Sociedad ha de presentar a la financiadora tasaciones ECO actualizadas que contemplen la valoración del proyecto completo de inversión para rehabilitación con un *Ratio Loan to Value* máximo del 50%, estando obligada a acreditar que se han puesto a disposición de la Sociedad el resto de fondos necesarios para finalizar dicha rehabilitación, bien como aportación de capital o bien como deuda subordinada.

(ii) Otras obligaciones de hacer y no hacer

La Sociedad ha asumido compromisos de *negative pledge* sobre los activos objeto de esta financiación y sus garantías, y obligaciones de cumplir con sus compromisos de pago con terceros y con la legalidad vigente, mantener las licencias y autorizaciones necesarias para su actividad, mantener el inmueble asegurado en términos de mercado y mantener un ratio anual de cobertura del servicio de la deuda mínimo de 1.25x. Además la Sociedad se ha comprometido a no abandonar su actividad ni realizar actividades fuera de su objeto social, no realizar distribuciones a socios distintas de las exigidas por la legislación de Socimis, no permitir cambios de control en su accionariado, no modificar las fechas de inicio y cierre de su ejercicio social, no incurrir en endeudamiento financiero que se encuentre garantizado con el inmueble, no enajenar o disponer del inmueble financiado ni de los activos dados en prenda, ni otorgar sobre ellos garantías adicionales.

(iii) Obligación de información

La Sociedad está obligada a mantener informada a la financiadora de cualquier circunstancia relevante a sus efectos bajo el contrato de financiación y adicionalmente, a entregar con la periodicidad acordada en el contrato, el presupuesto anual de su actividad, sus estados financieros semestrales y anuales junto con informes de auditoría (que no podrán resultar denegados o desfavorables) y certificados del auditor en relación con el cumplimiento de ratios de *Loan to Value* y cobertura del servicio de la deuda, informes sobre la adecuada cobertura de seguros, así como cualquier otra información económica que el financiador pueda requerirle. Anualmente entregará también un informe de tasación RICS o ECO del inmueble y semestralmente un informe sobre la situación de los contratos de arrendamiento, los cuales podrán ser terminados, suspendidos, suscritos, sustituidos o modificados por la Sociedad con la única limitación de comunicarlo al financiador.

El repago de la financiación está asegurado mediante las siguientes garantías que gravan exclusivamente activos relacionados con el inmueble de la Avenida de los Toreros en aseguramiento del repago tanto de esta financiación como de las obligaciones que se deriven para la prestataria bajo el contrato de cobertura de tipos de interés:

- (i) Hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre la totalidad del inmueble de la Avenida de los Toreros cuya adquisición financió en garantía tanto del contrato de préstamo como de la cobertura de tipos de interés, y a cuyo repago debería destinarse la contraprestación percibida por la Sociedad en caso de venta del inmueble. La garantía de primer rango supone que sobre el inmueble no se ha creado ninguna

garantía que tenga prioridad sobre esta hipoteca por lo que, en caso de ejecución de la garantía por incumplimiento de la financiación o de la cobertura de tupos de interés, la totalidad de los fondos recibidos por la venta o adjudicación del inmueble iría en primer lugar destinado al repago de las obligaciones garantizadas.

- (ii) Prenda con desplazamiento de primer rango sobre los derechos de crédito representados por el saldo que en cada momento exista a favor de la Sociedad en las cuentas de su titularidad y de la sociedad KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L. en la que está previsto que la Sociedad ingrese y domicilie los ingresos y gastos relacionados exclusivamente con este inmueble. La presente prenda no impide la disposición de su saldo por la Sociedad en el curso ordinario de sus negocios. Con la garantía en primer rango se consigue el mismo efecto descrito en el apartado anterior. Pero los fondos depositados en las cuentas solo podrán ser apropiados por la entidad financiadora en caso de ejecución de la prenda por incumplimiento de la financiación, por lo que hasta ese supuesto, los fondos en las cuentas serán libremente disponibles para la Sociedad en el curso ordinario de sus negocios.
- (iii) Prenda con desplazamiento de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de seguros suscritos exclusivamente sobre dicho inmueble, lo que no obstará para la aplicación por la Sociedad de las indemnizaciones que correspondan a la reparación del daño que las origine. 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. A 28 de febrero de 2018 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos. Lo anterior significa que en caso de que ocurra un siniestro cubierto por dichas pólizas de seguro, las indemnizaciones que la Sociedad perciba deberán necesariamente aplicarse o bien a la reparación, reposición o sustitución del objeto del siniestro o, alternativamente, o su remanente, a la amortización de la financiación garantizada como finalidad subsidiaria.
- (iv) Prenda con desplazamiento de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento presentes y futuros suscritos o a suscribir sobre dicho inmueble, lo que supone que en caso de ejecución de la prenda por incumplimiento de las obligaciones de la financiación o sus garantías, los ingresos derivados de los contratos de arrendamiento se aplicarán al pago de la financiación, pero el hecho de que estén pignorados no impide que, hasta que se produzca esa eventual ejecución, la Sociedad pueda libremente decidir no obstar para la terminación, suspensión, sustitución o renegociación de dichos contratos ni la suscripción de nuevos contratos.

- (ii) En cumplimiento de los términos de las referidas garantías reales, la Sociedad también está limitada en cuanto al cobro de los ingresos derivados de su actividad en relación con este inmueble, así como en relación con el contrato de seguro y los contratos de arrendamiento, que no podrán ingresarse salvo en las cuentas pignoradas. E igualmente la Sociedad no podrá cerrar ni modificar dichas cuentas bancarias ni terminar los contratos de seguro sin autorización del financiador.

*Arrendamientos*

A 28 de febrero de 2018 y a 31 de diciembre de 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 no es significativa.

No ha habido cuotas contingentes reconocidas como ingresos a 28 de febrero de 2018 y a 31 de diciembre de 2017.

A 28 de febrero de 2018, la Sociedad mantenía 32.627 euros como importes recibidos de los inquilinos en concepto de fianzas exigidas y depósitos en garantía (32.627 euros a 31 de diciembre de 2017) las cuales han sido depositadas ante el instituto de la vivienda correspondiente por importe de 20.495 (20.495 euros a 31 de diciembre de 2017).

- (iii) *Deudas a largo y corto plazo*

El saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas con entidades de crédito” a 28 de febrero de 2018 es el siguiente:

	Euros		
	Corto plazo	Largo plazo	Total
<b>Deudas con entidades de crédito:</b>			
- Préstamos hipotecarios	1.095.255	5.758.306	6.853.561
<b>Total</b>	<b>1.095.255</b>	<b>5.758.306</b>	<b>6.853.561</b>

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

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del total de deudas con entidades de crédito a 28 de febrero de 2018 es el siguiente:

	Euros					
	Corto plazo	2019	2020	2021	2022 y siguientes	Total Largo plazo
Préstamos hipotecarios	1.095.255	-	-	-	5.758.306	5.758.306

Tal y como se ha indicado, en cuanto a la deuda a largo plazo, como novedad en este periodo con fecha 19 de febrero de 2018, la Sociedad ha firmado un contrato de financiación con Caixabank, S.A. (en adelante “contrato de financiación”), por el que se acuerda la concesión de un importe global de hasta 8.000.000 de euros. La operación se estructura en dos tramos: un primer tramo por importe de 5.935.000 de euros, destinado a la adquisición del inmueble sito en la Avenida de los Toreros, disponible a la fecha de firma del contrato de financiación; y un segundo tramo por importe de 2.065.000 de euros destinado a la rehabilitación y reforma de dicha finca, disponible al inicio de las obras, previo cumplimiento de unas condiciones (información, permisos, registro, garantías, situación mercantil sociedad). Además de las restantes garantías indicadas (entre ellas la prenda de cuentas bancarias), la firma de dicho préstamo ha conllevado que la Sociedad tenga depositado e indisponible un importe de 630.000 euros, registrado en el epígrafe de Inversiones financieras a largo plazo que sólo podrá ser utilizado para atender los pagos derivados de la terminación de contratos de arrendamiento sobre el inmueble.

En la misma fecha se ha firmado con Caixabank, S.A. un contrato de cobertura de tipo de interés, con vencimiento 19 de febrero de 2023, por el tramo de 5.935.000 euros, con el objetivo de fijar el coste financiero de este primer tramo de la operación. El tipo de interés fijado para el EURIBOR es del 0,63%.

En el contrato de financiación se establecen, entre otras obligaciones de índole financiera y no financiera, condiciones de obligado cumplimiento, por una parte, en relación a la ratio de cobertura del servicio de la deuda y, por otra parte, en relación a mantener durante toda la vigencia del contrato una ratio “Loan to Value” igual o inferior al 50%. Su incumplimiento supondría el vencimiento anticipado del préstamo. Si bien la ratio del “Loan to value” aplicará durante toda la vigencia del contrato, el primer cálculo de la ratio de cobertura del servicio de la deuda deberá hacerse sobre las cuentas anuales auditadas del ejercicio 2018.

El epígrafe “Deudas con entidades de crédito” refleja el importe pendiente de amortizar derivado de los contratos de préstamo hipotecario, neto de gastos de formalización. A 28 de febrero de 2018, los gastos de formalización registrados en el balance situación de la Sociedad ascienden a un total de 184.919 euros.

El tipo de interés ordinario aplicable al principal de la financiación es un tipo fijo de 1,85% en el caso de la financiación vinculada al inmueble de Calle Águila, y de la adición del 1,85% al EURIBOR en el caso de la financiación vinculada al inmueble de Avenida de los Toreros.

(iv) *Periodo medio de pago a proveedores*

A continuación, se detalla la información en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	28/02/2018	2017
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	6,61	29,64
Ratio de operaciones pagadas	5,90	36,40
Ratio de operaciones pendientes de pago	12,41	6,31
	Euros	
Total pagos realizados	307.861	1.047.372
Total pagos pendientes	128.188	303.887

(v) *Saldos corrientes con las Administraciones Públicas*

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 28 de febrero de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Euros			
	28/02/2018		31/12/2017	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública deudora por IVA	54.929	-	51.184	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	136	-	2.836
<b>Total</b>	<b>54.929</b>	<b>136</b>	<b>51.184</b>	<b>2.836</b>

Las rentas procedentes del alquiler de edificios residenciales, están exentas de IVA. La Sociedad registra el IVA asociado a los gastos vinculados a dichas rentas como mayor gasto de explotación. Asimismo, la Sociedad se deduce el IVA, siguiendo el régimen general, de aquellos gastos vinculados a rentas procedentes de actividades no exentas. En el caso de gastos generales no vinculados a una actividad específica, la Sociedad opta por la aplicación de la prorratea especial del IVA, siendo el porcentaje de IVA no deducible en sus actividades sujetas del 78%.

b) Cuenta de resultados

<i>Euros</i>	<b>28/02/2018 (2 meses)</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>40.285</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>(161.732)</b>
<i>Servicios exteriores</i>	<i>(125.734)</i>
<i>Tributos</i>	<i>(35.998)</i>
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>(4.889)</b>
<b>Otros resultados</b>	<b>759</b>
<b>Resultado de explotación</b>	<b>(125.577)</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>(6.080)</b>
<i>Por deudas con terceros</i>	<i>(6.080)</i>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(131.657)</b>
Impuestos sobre beneficios	-
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(131.657)</b>

(i) *Importe neto de la cifra de negocios*

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente al periodo de dos meses finalizado el 28 de febrero de 2018, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

<i>Euros</i>	<b>28/02/2018 (2 meses)</b>
Locales comerciales	20.425
Edificios residenciales	19.860
<b>Total</b>	<b>40.285</b>

Los ingresos por arrendamiento se han realizado en su totalidad en el territorio español, concretamente en la ciudad de Madrid por importe de 40.285 euros.

(ii) *Otros gastos de explotación*

Los epígrafes "Servicios Exteriores" y "Tributos" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia del periodo de dos meses terminado el 28 de febrero de 2018 presenta la siguiente composición (en euros):

<i>Euros</i>	28/02/2018 (2 meses)
Servicios de profesionales independientes	115.384
Primas de seguros	6.632
Servicios bancarios y similares	523
Otros gastos	3.195
Tributos	35.998
<b>Total</b>	<b>161.732</b>

Los gastos registrados por la Sociedad en el epígrafe de “Servicios de profesionales independientes”, corresponden, fundamentalmente, a honorarios por los servicios de la Sociedad Gestora (36.280 €), y a servicios de asesoramiento legal e inmobiliario.

*Financiación formalizada con posterioridad al 28 de febrero de 2018*

El 3 de julio de 2018, se formalizó la financiación bancaria relacionada con las inversiones inmobiliarias de la calle Hermanos Machado 16 (Madrid) y calle Cardenal Cisneros 73 (Madrid) con la entidad bancaria Caixabank, S.A., como una operación única y conjunta. La financiación bancaria suscrita se otorgó por importe total conjunto máximo de 5.550.000 €, estructurados en cuatro tramos:

- a) Un tramo A1, por importe de 900.000 €, con el objeto de financiar, de manera parcial, el precio de adquisición del Inmueble de la calle Hermanos Machado 16 de Madrid, así como los costes derivados de dicha adquisición.
- b) Un tramo B1, por importe de 800.000 €, con el objeto de financiar, de manera parcial, la rehabilitación y reforma del Inmueble de la calle Hermanos Machado 16 de Madrid.
- c) Un tramo B1, por importe de 2.695.000 €, con el objeto de financiar, de manera parcial, el precio de adquisición del Inmueble de la calle Cardenal Cisneros 73 de Madrid, así como los costes derivados de dicha adquisición.
- d) Un tramo B2, por importe de 1.155.000 €, con el objeto de financiar, de manera parcial, la rehabilitación del Inmueble de la calle Cardenal Cisneros 73 de Madrid.

La fecha de vencimiento de la financiación está fijada el 3 de julio de 2023 para ambos tramos, y hasta esa fecha la Sociedad ha de cumplir con determinadas obligaciones de hacer y no hacer, obligaciones de información, cláusulas de Cambio Sustancial Adverso, cambio de control, *pari passu* y una serie de *covenants* standard de este tipo de financiaciones en términos similares a los acordados para la financiación bancaria otorgada por la misma entidad en relación con el activo situado en la Avenida de los Toreros de Madrid.

Adicionalmente la Sociedad suscribió con la misma entidad bancaria y bajo el mismo contrato marco de operaciones financieras un contrato de cobertura de tipos de interés para cubrir la totalidad de los tramos A1 y B1 por un periodo de, al menos, 5 años.

En el marco de la operación de financiación se han otorgado las siguientes garantías y promesas de garantías sobre activos derivados de ambos inmuebles en aseguramiento tanto del repago de los importes debidos bajo el contrato de financiación y la cobertura de tipos de interés:

- a) Hipoteca inmobiliaria de máximo (de conformidad con el artículo 153.bis de la Ley Hipotecaria) de primer rango sobre cada uno de los inmuebles;
- b) Derecho real de prenda de primer rango con desplazamiento sobre los derechos de crédito que se derivan de los contratos de compraventa de los inmuebles, así como de los contratos de seguros suscritos con cobertura para los mismos y de los contratos de arrendamiento de sus unidades;
- c) Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito representados por el saldo que en cada momento exista a favor de la Sociedad en determinadas cuentas corrientes vinculadas a la actividad de la Sociedad con respecto a los inmuebles; y
- d) Promesa de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito que se deriven para la Acreditada de aquellos otros contratos de seguro y contratos de arrendamiento sobre los inmuebles que se suscriban a partir de la presente fecha.

#### *Otras operaciones ocurridas con posterioridad al 28 de febrero de 2018*

Con fecha 25 de junio de 2018, la Sociedad Filial, Vintage Rents, S.L.U., suscribió un contrato promesa de compraventa con la sociedad Proyecto Agata, S.L.U. (en adelante, “Proyecto Agata”), cuyo socio único es la sociedad Elix Managing Partners Investments, S.L. (en adelante, “Elix Managing Partners”), gestionada por el grupo de la Sociedad Gestora. El contrato promesa de compraventa es relativo a un activo sito en Barcelona y compromete a la Sociedad Filial a adquirirlo y a Proyecto Agata a venderlo una vez se obtenga la correspondiente licencia de obras mayores. El precio de la compraventa ascenderá a 2,2 millones de euros. El plazo de la promesa de compraventa es de un año. En caso de no obtenerse la licencia de obras mayores por parte del Ayuntamiento de Barcelona en el citado plazo de un año, la Sociedad Filial podrá, a su entera discreción, (i) extender el plazo de seis meses para la obtención de la licencia o (ii) rescindir el contrato de promesa de compraventa.

Asimismo, a dicha fecha de 25 de junio, la Sociedad, Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A., suscribió un contrato de préstamo en virtud del cual la Sociedad ha concedido a Proyecto Agata un préstamo por importe de 2.200.000 euros. La financiación fue concedida por la Sociedad con el objeto de permitir que Proyecto Agata pudiera ejecutar las referidas arras y adquirir el activo y, una vez obtenida la correspondiente licencia de obras mayores, la Sociedad Filial

ejecutaría la promesa de compraventa y adquiriría el activo en propiedad. En el marco del referido préstamo, la Sociedad y Proyecto Agata han suscrito un contrato de prenda en virtud del cual Elix Managing Partners, como socio único de Proyecto Agata, ha pignorado la totalidad de sus participaciones sociales de Proyecto Agata en favor de la Sociedad en garantía del pago de los importes adeudados bajo el referido contrato de préstamo.

El tipo de interés del préstamo es de EURIBOR a 3 meses más un margen del 2% anual. El préstamo vence el 30 de junio de 2021, si bien va ligado a la obtención de la licencia de obras mayores sobre la edificación del inmueble como causa de vencimiento anticipado.

A efectos aclaratorios, una vez obtenida la licencia, se formalizaría la compraventa y el préstamo vencería anticipadamente, esto es, el prestatario debería reintegrar el principal. En caso de que la licencia no se obtuviese, Proyecto Agata debería devolver el préstamo tal y como acordado y la compraventa no se ejecutaría, salvo que Agata incumpliese en la obligación de reintegrar el préstamo, en cuyo caso la Sociedad podría ejecutar la prenda y quedarse con las participaciones de Proyecto Agata.

**2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 2.12 y 2.13) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse**

**2.14.1. Principales inversiones del Emisor en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017 y el ejercicio en curso**

*En el ejercicio en 2017:*

Las inversiones realizadas a 31 de diciembre de 2017 por importe total de 12.927.736 € corresponden a:

- 10.403.403 € en el edificio de Avenida de los Toreros 18, correspondiendo 4.840.666 € a inversiones en terrenos y 5.562.737 € a inversiones en construcciones.
- 2.524.333 € en el edificio de Águila 19, correspondiendo 2.276.500 € a inversiones en terrenos y 247.833 € a inversiones en construcciones.

*Entre el 31 de diciembre de 2017 y 28 de febrero de 2018:*

Las inversiones realizadas en el periodo de dos meses a 28 de febrero de 2018 por importe total de 58.926 euros corresponden a:

- 39.562 € en el edificio de Avenida de los Toreros 18, correspondiendo a inversiones en construcciones.

- 19.364 € en el edificio de Águila 19, correspondiendo a inversiones en construcciones.

*Hechos posteriores al 28 de febrero de 2018:*

Con fecha 1 de marzo de 2018, la Sociedad ha escriturado la compra del edificio sito en la calle Hermanos Machado, 16, Madrid por importe de 1.575.000 €.

Con fecha 9 de mayo de 2018, la Sociedad ha escriturado la compra del edificio sito en Cardenal Cisneros 73 de Madrid por importe de 4.900.000 €.

**2.14.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse**

A fecha del presente Documento Informativo, Elix tiene prevista la adquisición de 8 edificios adicionales (4 de ellos a través de su Sociedad Filial), actualmente en contrato de arras o promesa de compraventa:

- Un edificio sito en Barcelona sobre el que tiene firmado contrato de arras a la fecha del Documento (ver descripción del activo en el apartado 2.6.1). El precio de la compraventa ascenderá a 4,0 millones de euros, habiéndose abonado un importe de 0,4 millones de euros en concepto de arras. La compraventa deberá formalizarse, como máximo, el 15 de agosto de 2018. Si en la fecha fijada para el otorgamiento de la compraventa, alguno de los vendedores no compareciera ante Notario o no formalizara el otorgamiento, éstos vendrán obligados a devolver a la Sociedad el duplo de la cantidad recibida en concepto de arras. Si, por el contrario, en la fecha fijada para el otorgamiento de la compraventa, la Sociedad no compareciera ante Notario o no formalizara el otorgamiento, ésta perdería la cantidad entrega en concepto de arras.
- Tres activos adicionales en Barcelona sobre los que se tiene firmado contrato de arras a la fecha del Documento (ver descripción de los activos en el apartado 2.6.1.). El precio de la compraventa ascenderá a 30 millones de euros, habiéndose abonado un importe de 3 millones de euros en concepto de arras. La compraventa deberá formalizarse, como máximo, el 31 de julio de 2018, siempre y cuando los propietarios de dichos inmuebles entreguen las fincas en las condiciones pactadas. La compraventa ha sido convenida por la totalidad de los copropietarios de los edificios y por un precio global.
- Edificio sito en Barcelona sobre el que la Sociedad Filial tiene firmado contrato de arras a la fecha del Documento (ver descripción del activo en el apartado 2.6.1). El precio de la compraventa ascenderá a 6,0 millones de euros, habiéndose abonado un importe de 0,6 millones de euros en concepto de arras. La compraventa deberá formalizarse, como máximo, el 31 de octubre de 2018. Si en la fecha fijada para el otorgamiento de la compraventa, el vendedor no compareciera ante Notario o no formalizara el otorgamiento, éste vendrá

obligado a devolver a la Sociedad Filial el duplo de la cantidad recibida en concepto de arras. Si, por el contrario, en la fecha fijada para el otorgamiento de la compraventa, la Sociedad no compareciera ante Notario o no formalizara el otorgamiento, ésta perdería la cantidad entrega en concepto de arras.

- Edificio sito en Barcelona sobre el que la Sociedad Filial tiene firmado contrato de arras a la fecha del Documento (ver descripción del activo en el apartado 2.6.1). El precio de la compraventa ascenderá a 4,1 millones de euros, habiéndose abonado un importe de 0,41 millones de euros en concepto de arras. La compraventa deberá formalizarse, como máximo, el 31 de octubre de 2018. Si en la fecha fijada para el otorgamiento de la compraventa, el vendedor no compareciera ante Notario o no formalizara el otorgamiento, éste vendrá obligado a devolver a la Sociedad Filial el duplo de la cantidad recibida en concepto de arras. Si, por el contrario, en la fecha fijada para el otorgamiento de la compraventa, la Sociedad no compareciera ante Notario o no formalizara el otorgamiento, ésta perdería la cantidad entrega en concepto de arras.
  
- Edificio sito en Barcelona sobre el que la Sociedad Filial tiene firmado contrato de arras a la fecha del Documento (ver descripción del activo en el apartado 2.6.1). El precio de la compraventa ascenderá a 4,0 millones de euros, habiéndose abonado un importe de 0,4 millones de euros en concepto de arras. La compraventa deberá formalizarse, como máximo, el 31 de octubre de 2018. Si en la fecha fijada para el otorgamiento de la compraventa, el vendedor no compareciera ante Notario o no formalizara el otorgamiento, éste vendrá obligado a devolver a la Sociedad Filial el duplo de la cantidad recibida en concepto de arras. Si, por el contrario, en la fecha fijada para el otorgamiento de la compraventa, la Sociedad no compareciera ante Notario o no formalizara el otorgamiento, ésta perdería la cantidad entrega en concepto de arras.
  
- Edificio sito en Barcelona sobre el que la Sociedad Filial tiene firmado un contrato promesa de compraventa a la fecha del Documento (ver descripción del activo en el apartado 2.6.1). El precio de la compraventa ascenderá a 2,2 millones de euros. El contrato promesa de compraventa se suscribió con fecha 25 de junio de 2018 entre la Sociedad Filial, Vintage Rents, S.L.U., y la sociedad Proyecto Agata, S.L.U. (en adelante, “Proyecto Agata”), cuyo socio único es la sociedad Elix Managing Partners Investments, S.L., gestionada por el grupo de la Sociedad Gestora. El contrato promesa de compraventa compromete a la Sociedad Filial a adquirirlo y a Proyecto Agata a venderlo una vez se obtenga la correspondiente licencia de obras mayores. El plazo de la promesa de compraventa es de un año. En caso de no obtenerse la licencia de obras mayores por parte del Ayuntamiento de Barcelona en el citado plazo de un año, la Sociedad Filial podrá, a su entera discreción, (i) extender el plazo de seis meses para la obtención de la licencia o (ii) rescindir el contrato de promesa de compraventa.

De acuerdo con la política de inversión de la Sociedad (ver apartado 2.6.4. del presente Documento), Elix financiará las inversiones ya comprometidas mediante fondos disponibles, ampliaciones de capital y apalancamiento financiero adicional.

## 2.15. Información relativa a operaciones vinculadas

### 2.15.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

“(…)

*toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;*

(…)”.

Se considera operación significativa todas aquellas cuya cuantía supere el 1% de los ingresos o fondos propios de la Sociedad.

<i>Euros</i>	2017	28/02/2018 <i>(2 meses)</i>
Ingresos	6.252	40.285
Fondos Propios	2.131.177	13.927.283
<b>1% Ingresos</b>	<b>63</b>	<b>403</b>
<b>1% Fondos Propios</b>	<b>21.312</b>	<b>139.273</b>

(i) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

No aplica.

(ii) Operaciones realizadas con administradores y directivos

El detalle de operaciones realizadas con administradores y directivos es el siguiente:

Euros	2017	28/02/2018 <i>(2 meses)</i>
Elix SCM Partners, S.L.	117.760	36.280
Rousaud Costas Duran, S.L.P.	197.780	7.200
Elix Servicios Inmobiliarios, S.L.	64	-
<b>Total</b>	<b>315.604</b>	<b>43.480</b>

Las operaciones se realizan a precios de mercado.

Elix SCM Partners, S.L. tiene relación con la Sociedad a través del Contrato de Gestión (ver sección 2.6.1).

Rousaud Costas Duran, S.L.P. tiene relación con la Sociedad a través de su socio D. Adolf Rousaud Viñas, que es a su vez miembro del Consejo de Administración de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A (ver sección 2.17).

Adicionalmente a las transacciones detalladas en el cuadro anterior, con fecha 27 de febrero de 2018, se llevó a cabo una ampliación de capital por compensación de créditos con los accionistas de la Sociedad por importe de 12 millones de euros.

El importe de los saldos en balance con administradores y directivos es el siguiente:

	Euros				
	2017			28/02/2018 (2 meses)	
	Deudores comerciales	Deudas a corto plazo con partes vinculadas	Acreedores varios	Deudores comerciales	Acreedores varios
Elix SCM Partners, S.L.	111.588	-	1.525	83.690	52.525
Elix Servicios Inmobiliarios, S.L.	-	64	-	-	-
Rousaud Costas Duran, S.L.P.	-	-	6.902	-	8.712
KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.	-	-	-	-	338
Deudas con accionistas	-	12.000.000	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>111.588</b>	<b>12.000.064</b>	<b>8.427</b>	<b>83.690</b>	<b>61.575</b>

Durante el ejercicio 2017 y en el periodo de dos meses hasta el 28 de febrero de 2018 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. A 28 de febrero de 2018 no hay pagos en conceptos de primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil de Administradores, en 2017 ascendieron a un importe de 9.500 Euros.

Ni los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración de la Sociedad situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener el interés de la Sociedad.

#### *Operaciones posteriores a 28 de febrero de 2018*

Con fecha 25 de junio de 2018, la Sociedad Filial, Vintage Rents, S.L.U., suscribió un contrato promesa de compraventa con la sociedad Proyecto Agata, S.L.U. (en adelante, "Proyecto Agata"), cuyo socio único es la sociedad Elix Managing Partners Investments, S.L. (en adelante, "Elix Managing Partners"), gestionada por el grupo de la Sociedad Gestora. El contrato promesa de compraventa es relativo a un activo sito en Barcelona y compromete a la Sociedad Filial a adquirirlo y a Proyecto Agata a venderlo una vez se obtenga la correspondiente licencia de obras mayores. El precio de la compraventa ascenderá a 2,2 millones de euros. El plazo de la promesa de compraventa es de un año. En caso de no

obtenerse la licencia de obras mayores por parte del Ayuntamiento de Barcelona en el citado plazo de un año, la Sociedad Filial podrá, a su entera discreción, (i) extender el plazo de seis meses para la obtención de la licencia o (ii) rescindir el contrato de promesa de compraventa.

Asimismo, a dicha fecha de 25 de junio, la Sociedad, Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A., suscribió un contrato de préstamo en virtud del cual la Sociedad ha concedido a Proyecto Agata un préstamo por importe de 2.200.000 euros. La financiación fue concedida por la Sociedad con el objeto de permitir que Proyecto Agata pudiera ejecutar las referidas arras y adquirir el activo y, una vez obtenida la correspondiente licencia de obras mayores, la Sociedad Filial ejecutaría la promesa de compraventa y adquiriría el activo en propiedad. En el marco del referido préstamo, la Sociedad y Proyecto Agata han suscrito un contrato de prenda en virtud del cual Elix Managing Partners, como socio único de Proyecto Agata, ha pignorado la totalidad de sus participaciones sociales de Proyecto Agata en favor de la Sociedad en garantía del pago de los importes adeudados bajo el referido contrato de préstamo.

El tipo de interés del préstamo es de EURIBOR a 3 meses más un margen del 2% anual. El préstamo vence el 30 de junio de 2021, si bien va ligado a la obtención de la licencia de obras mayores sobre la edificación del inmueble como causa de vencimiento anticipado.

A efectos aclaratorios, una vez obtenida la licencia, se formalizaría la compraventa y el préstamo vencería anticipadamente, esto es, el prestatario debería reintegrar el principal. En caso de que la licencia no se obtuviese, Proyecto Agata debería devolver el préstamo tal y como acordado y la compraventa no se ejecutaría, salvo que Agata incumpliese en la obligación de reintegrar el préstamo, en cuyo caso la Sociedad podría ejecutar la prenda y quedarse con las participaciones de Proyecto Agata.

*(iii) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo*

No aplica.

## **2.16. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros**

De conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 9/2017, se presentan a continuación las preceptivas previsiones para los ejercicios 2018 y 2019. Estas previsiones están basadas, fundamentalmente, en los objetivos establecidos y consensuados por los accionistas principales, la Sociedad Gestora y los asesores en base a los contratos firmados.

Para elaborar estas previsiones, la Sociedad ha teniendo en cuenta la cartera de activos en propiedad descrita en la sección 2.6 del presente Documento, así como los contratos de financiación suscritos en relación con los inmuebles de las calles Hermanes Machado y Cardenal Cisneros de Madrid descritos en el apartado 2.6 y que no se contienen en la información financiera de este documento por haberse suscrito con posterioridad al 28 de febrero de 2018. Adicionalmente, tenido en cuenta

la incorporación a la cartera del edificio en Barcelona con contrato de arras firmado el 15 de febrero de 2018, si bien, de forma conservadora, no se ha tenido en cuenta los 7 activos adicionales bajo contrato de arras o promesa de compraventa.

A continuación se muestra una tabla con el resumen de las previsiones aprobadas por el Consejo de Administración con fecha 7 de junio de 2018:

<i>Miles de euros</i>	<b>Real 2017 (de 19 may. a 31 dic.)</b>	<b>Previsiones 2018e (12 meses)</b>	<b>Previsiones 2019e (12 meses)</b>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>6</b>	<b>236</b>	<b>520</b>
Total gastos de explotación	(928)	(1.299)	(987)
Amortización del Inmovilizado	(2)	(98)	(233)
Otros resultados	8		
<b>Resultado de explotación</b>	<b>(915)</b>	<b>(1.160)</b>	<b>(700)</b>
Resultado financiero	(14)	(363)	(562)
<b>Resultado consolidado antes de impuestos</b>	<b>(929)</b>	<b>(1.524)</b>	<b>(1.262)</b>

### Importe Neto de la Cifra de Negocios

La Sociedad prevé un crecimiento de ingresos hasta los 236.000 euros en 2018 y los 520.000 euros en 2019.

Estas previsiones se han realizado en base a criterios de prudencia, teniendo en cuenta únicamente los activos en propiedad y el activo sobre el que se ha suscrito un contrato de arras en Barcelona el 15 de febrero de 2018 (ver sección 2.6 para mayor detalle). Los ingresos por activo se resumen en la siguiente tabla:

<i>Miles de euros</i>	2018e	2019e
Águila	-	121
Toreros	191	301
Hermanos Machado	19	51
Cardenal Cisneros	5	9
<i>Edificio en Barcelona</i>	48	95
<b>Ingreso bruto total</b>	<b>262</b>	<b>577</b>
Desocupación temporal e impagos	26	58
<b>Ingreso neto total</b>	<b>236</b>	<b>520</b>

### Total Gastos de Explotación

La Sociedad prevé un crecimiento de los gastos de explotación de 0,9 a 1,3 millones de euros de 2017 a 2018, si bien en 2019 se volverían a reducir hasta 1,0 millones de euros a pesar del incremento en la actividad de reforma y gestión de activos, debido principalmente a no contar con los gastos no recurrentes de 2018 vinculados a la incorporación al MAB.

La evolución prevista de los gastos de explotación se puede explicar en base a los siguientes conceptos:

- Gastos operativos: estos gastos corresponden principalmente a la actividad de construcción y reformas y los impuestos relacionados. Este gasto se prevé en 122.000 euros en 2018, incrementando a 207.000 euros en 2019.
- Asset Management: el gasto con la Sociedad Gestora por la gestión de los activos se prevé en 292.000 euros en 2018 y 423.000 euros en 2019, ligado al incremento del EPRA NAV de la compañía.
- Gastos de estructura recurrentes: estos gastos incluyen los necesarios para mantener la actividad de la Sociedad, incluyendo auditoría, servicios de Asesor Registrado, Secretario del Consejo de Administración, valoraciones de los activos, asesoría legal, entre otros servicios. Se espera un gasto de 240.000 euros en 2018 y 214.000 euros en 2019.
- Gastos por IVA no deducible: este gasto incrementaría de 88.000 euros en 2018 a 144.000 euros en 2019.
- Gastos no recurrentes: se trata principalmente de los gastos vinculados a la constitución de la Sociedad y la incorporación al MAB. En total se espera un gasto de 556.000 euros en 2018. No se espera ningún gasto de este tipo en 2019.

### **Resultado Financiero**

La Sociedad prevé un resultado financiero negativo de 363.000 euros en 2018 y 562.000 euros en 2019.

Esta evolución prevista está vinculada con el crecimiento previsto de los intereses devengados correspondientes a los préstamos hipotecarios que la Sociedad tiene con sus activos en cartera.

#### **2.16.1. Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica**

Las estimaciones presentadas por la Sociedad han sido preparadas utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica presentada en el apartado 2.12 del presente Documento Informativo. Estas normas y criterios de valoración se encuentran asimismo recogidos en las cuentas anuales del ejercicio 2017 (ver Anexo II). La información financiera prospectiva incluida en el presente apartado no ha sido sometida

a ningún trabajo de auditoría, revisión o aseguramiento de cualquier tipo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad.

#### **2.16.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de provisiones o estimaciones**

Las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las provisiones se encuentran detallados en el apartado 2.23 de este Documento Informativo. Entre los que cabe destacar los siguientes:

- Influencia del accionista mayoritario.
- Riesgo relativo a la política de decisiones de inversiones.
- Nivel de endeudamiento.
- Riesgo vinculado a que el sector inmobiliario es un sector cíclico.
- Riesgo vinculado a que el sector inmobiliario es un sector altamente competitivo.
- Concentración geográfica del producto y mercado.
- Riesgos vinculados al nivel de ocupación de los inmuebles.
- Riesgos asociados a la valoración.

#### **2.16.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas provisiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra**

El Consejo de Administración celebrado con fecha 7 de junio de 2018 ha aprobado estas estimaciones por unanimidad, como información para posibles inversores, así como el seguimiento de las mismas y su cumplimiento, comprometiéndose a informar al Mercado en el caso de que las principales variables de dicho plan de negocio adviertan como probable una desviación, tanto al alza, como a la baja, igual o mayor a un 10%. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10% podrían ser significativas. En ambos casos se constituirá como hecho relevante a efectos de su comunicación al Mercado.

## 2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

### 2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural

El órgano de administración de la Sociedad está regulado en la Sección II (artículos 28 a 33) de los Estatutos Sociales de la Sociedad, habiéndose encomendado la gestión de los negocios sociales y representación de la Sociedad, en juicio y fuera de él, a un consejo de administración (el “**Consejo de Administración**”) formado por los cinco (5) miembros que a continuación se detallan, junto con un secretario no consejero:

<i>Miembro del Consejo de Administración</i>	<i>Cargo</i>	<i>Fecha de nombramiento</i>
Don Guillaume Pierre Marie Cassou	Presidente del Consejo	20 de julio de 2017
Don Fernando Olaso Echevarría	Vicepresidente del Consejo	20 de julio de 2017
Don Tobias Stemmler	Vocal	7 de mayo de 2018
Don Ignacio Antoñanzas Alvear	Vocal	20 de julio de 2017
Don Adolf Rousaud Viñas	Vocal	20 de julio de 2017
Don Juan Manuel Gómez-Acebo Sáenz de Heredia	Secretario no Consejero	20 de julio de 2017

Respecto al nombramiento de los miembros del Consejo de Administración, el accionista VINTAGE JV, S.À R.L. designa a cuatro (4) miembros, y la Sociedad Gestora nombra a un (1) miembro (actualmente, el Sr. Adolf Rousaud Viñas), pudiendo, en cualquier momento, el accionista VINTAGE JV, S.À R.L. y la Sociedad Gestora, decidir sustituir a cualquier consejero designado a su indicación (para mayor detalle ver sección 3.5).

Por otro lado, el Consejo de Administración queda válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados por otro consejero, como mínimo, cuatro (4) de cinco (5) consejeros, reuniéndose el Consejo de Administración como mínimo una (1) vez al trimestre.

El Consejo de Administración debe reunirse trimestralmente. Las reuniones del Consejo de Administración serán convocadas por el Presidente, a través del Secretario, siempre que lo solicite cualquier Consejero, o por decisión del Presidente, mediante correo electrónico con acuse de recibo dirigido a cada miembro del Consejo de Administración con, al menos, cinco (5) días hábiles de antelación a la fecha fijada para la celebración de la reunión. Por excepción, en caso de que la reunión se convoque con carácter urgente, este plazo mínimo de antelación será de tres (3) días hábiles. En la convocatoria constará la fecha y hora, el lugar de la reunión y el Orden del Día. El Secretario dará forma legal a la convocatoria que dirigirá a cada Consejero y deberá adjuntar a la misma la documentación de los distintos puntos del orden del día.

Con carácter general el Consejo de Administración adoptará los acuerdos con las mayorías legalmente establecidas.

Respecto a la duración del mandato de los administradores, los mismos ejercen su cargo por un periodo de cuatro (4) años, si bien pueden ser reelegidos indefinidamente por periodos de idéntica duración.

**2.17.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores, de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas**

A continuación se incluye la trayectoria y perfil profesional de los actuales consejeros:

D. Adolf Rousaud Viñas

D. Adolf Rousaud Viñas, miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, es licenciado en Derecho por la Universidad de Barcelona, Máster en Derecho Tributario por la Universidad Abat Oliba CEU, y Diploma de Estudios Avanzados (DEA) en Derecho Mercantil, por la Universidad de Barcelona (UB). Cuenta con una amplia experiencia en el sector jurídico, siendo miembro fundador del despacho Rousaud Costas Duran SLP y socio responsable del departamento mercantil del mismo, habiéndose especializado en el asesoramiento en procesos de fusiones y adquisiciones, reestructuraciones empresariales, *project finance* y *corporate compliance*, así como en el asesoramiento de compañías farmacéuticas, energéticas, de la automoción y del sector servicios, con una larga trayectoria en los sectores inmobiliario, hotelero y tecnológico. Entre sus clientes se encuentran multinacionales, empresas cotizadas y pymes. Ha desarrollado estrategias para proyectos complejos y multidisciplinarios y ha participado en numerosas transacciones de alto nivel, muchas de las cuales tienen carácter internacional, así como en procesos de inversión y desinversión, refinanciaciones y OPAs. Pertenece al Consejo de Administración de diversas compañías, entre las cuales cabe destacar LABORATORIO REIG JOFRE, S.A., FACTOR ENERGIA, S.A. o REIAL CLUB DEPORTIU ESPANYOL DE BARCELONA, S.A.D., ostentando en este último, asimismo, el cargo de Vicepresidente.

D. Fernando Olaso

D. Fernando Olaso, miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, es licenciado en Business Administration Magna Cum Laude de la Universidad de Boston (Boston) y cuenta con un MBA con honores en Columbia Business School (Nueva York).

Cuenta con amplia experiencia en el sector inmobiliario, siendo socio fundador de Altamar Real Estate, división inmobiliaria del GRUPO ALTAMAR CAPITAL PARTNERS, desde 2006 donde ha liderado la creación e inversión de tres fondos de inversión en Private Real Estate Global, así como diversas co-inversiones a nivel internacional y diversas iniciativas de inversión directa en España. Previamente fue Socio Fundador y Director de Inversiones de Capital Alianza (1996-2006), sociedad de Private Equity con enfoque en el “mid-market”, donde lideró inversiones en distintos países y sectores, siendo miembro del Consejo de Administración de varias participadas. Durante el periodo 1996-2001 fue Director de Desarrollo Corporativo de Unión Española de Explosivos (hoy Maxam), empresa participada por fondos gestionados por Capital Alianza y que supuso una singular historia de éxito en el sector de Private Equity en España. Previamente D. Fernando Olaso formó parte del equipo de Fusiones y Adquisiciones de UBS en Londres (1995-1996).

#### D. Ignacio Antoñanzas

D. Ignacio Antoñanzas, miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, es Ingeniero de Minas por la Universidad Politécnica de Madrid, especialidad de Energía y Combustibles.

En 2015 se incorpora a ALTAMAR CAPITAL PARTNERS para desempeñar las funciones de Managing Partner, Socio Fundador de Altamar Infraestructuras y Presidente de Altamar en América Latina, poniendo en marcha una nueva área centrada en la inversión en el sector de infraestructuras. Antes de incorporarse a Altamar, ocupó durante ocho años y con base en Chile los puestos de Presidente y Director General de Latinoamérica de ENDESA, S.A. y Gerente General de Enersis, S.A., donde estuvo al frente de las operaciones en cinco países (Argentina, Brasil, Chile, Perú y Colombia), y de un equipo de 12.000 personas administrando más de 16,000 MW de capacidad instalada, siete compañías de distribución y un total de 14 millones de clientes. Durante este período consiguió doblar los resultados de la compañía pasando de 2.300 a 4.500 MMUS\$.

Anteriormente ocupó los puestos de Subdirector General de Estrategia de Endesa, Consejero de Endesa Italia, Director general de Endesa Net Factory, Vicepresidente de la Sociedad Transportista de Gas Canarias y Consejero de Sofofa.

D. Ignacio Antoñanzas recibió el premio “International CEO of the Year” por Latin Trade Group en 2013.

#### D. Tobias Stemmler

D. Tobias Stemmler, miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, tiene una maestría en Económicas en la Universität des Saarlandes, Saarbrücken, Alemania.

En 2016 se incorpora a KKR Luxembourg S.à.r.l. como Senior Manager, tras haber acumulado experiencia en Intertrust Luxembourg entre 2012 y 2016 como Manager de Accounting/Tax.

Previamente, entre 2009 y 2012 ocupó cargos relacionados con el área de contabilidad en CENTRALIS Luxembourg, AIB Administrative Services Luxembourg S.à.r.l. y en Treuhand Saar, tras iniciar su carrera en auditoría en PwC Luxembourg en 2008.

#### D. Guillaume Cassou

D. Guillaume Cassou se unió a KKR en 2012 y es responsable del equipo europeo de Real Estate.

Anteriormente a unirse a KKR, era Executive Director en Goldman Sachs en Londres desde 2007, con foco en operaciones de Real Estate en Europa.

Previamente, trabajó en la división de banca de inversión de Goldman Sachs de 2001 a 2007, donde él estuvo envuelto en fusiones, adquisiciones y operaciones de mercado de capitales.

Tiene un Master in Science en la Ecole Polytechnique de Paris.

D. Guillaume Caussou es el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad.

#### D. Juan Gómez-Acebo

D. Juan Gómez-Acebo es el responsable de la práctica legal inmobiliaria de BDO Abogados desde mayo de 2014. Con anterioridad, fue socio de Freshfields Bruckhaus Deringer durante cerca de 20 años siendo, durante sus últimos 12 años allí, el Socio-Director del Departamento Inmobiliario de Freshfields en España.

Experto en derecho inmobiliario mercantil, incluida la financiación de proyectos, construcción y planificación, está especializado en operaciones de derecho inmobiliario (incluidas financiaciones inmobiliarias), en proyectos de promoción, tanto a nivel local como internacional y coordina el equipo urbanístico. También es experto en asuntos societarios, incluyendo la secretaría de sociedades

Asesora a inversores españoles y extranjeros, prestamistas internacionales, cadenas de distribución, propietarios de hoteles, promotores y grandes corporaciones con activos inmobiliarios en España y en el extranjero. Asimismo, cuenta con amplia experiencia en reestructuraciones corporativas del sector inmobiliario, fusiones y adquisiciones y joint ventures.

Ha sido clasificado en numerosas ocasiones por los directorios legales internacionales Chambers y Legal 500 como abogado experto en derecho inmobiliario. También ha sido recomendado por 'PLC Which Lawyer?' y 'Best Lawyers International'.

Es actualmente el Secretario (no consejero) del Consejo de Administración de Lar España Real Estate SOCIMI,S.A., sociedad cotizada en el Mercado Continuo.

Es licenciado en Derecho por la Universidad Autónoma de Madrid, y ha participado en conferencias y seminarios y contribuido a distintas publicaciones especializadas.

**2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control**

El cargo de Consejero, en su condición de tal, es no retribuido, tal como se indica en el artículo 33 de los Estatutos Sociales, sin perjuicio del abono por parte de la Sociedad de la totalidad de los gastos, dietas, transporte y otros costes razonables incurridos por los consejeros en el desempeño de sus funciones siempre que los mismos se encuentren debidamente justificados. Respecto a la retribución de los altos directivos, como se ha dicho en apartados anteriores, no existen altos directivos diferentes a los consejeros, por lo que no aplica en este caso exponer el régimen de retribución de los mismos. Adicionalmente, no aplica describir la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones, puesto que dichas retribuciones no se dan en la Sociedad, así como tampoco existen cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control, por lo que este apartado no aplica a la Sociedad.

**2.18. Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica).**

La Sociedad no tiene empleados. Tal y como se menciona en el apartado 2.6.1, la gestión de Elix se lleva a cabo a través de la Sociedad Gestora.

**2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Asimismo se incluirá también el detalle de los**

**administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social**

A fecha del presente Documento Informativo, Elix cuenta con 26 accionistas, representando 4 de ellos el 92,72%. Los principales accionistas son los siguientes:

Accionista	% sobre capital social	Nº de acciones
Vintage JV S.à.r.l.	81,68%	36.805.413
Maveor, S.L	5,00%	2.253.000
Altan IV Global IICICIL	4,60%	2.073.544
Elix SCM Partners, S.L.	1,44%	647.983
22 accionistas minoritarios	6,77%	3.049.656
Autocartera	0,51%	230.402
<b>Total</b>		<b>45.059.998</b>

La Sociedad está controlada por la Sociedad Vintage JV Sarl que a su vez está controlada por los fondos gestionados por KKR & Co, LP (firma estadounidense de inversión fundada en 1976 con más de 148.000 millones de dólares en activos bajo gestión) y Altamar Capital Partners, S.L. (firma española de inversión fundada en 2004, con más de 5.500 millones de euros en capital comprometido históricamente).

Los fondos gestionados por KKR & Co, LP controlan de forma indirecta un 44,8% de la Sociedad a través de Vintage JV S.à.r.l. Los fondos gestionados por Altamar Capital Partners, S.L. controlan directa o indirectamente un 41,5% de la Sociedad a través de Vintage JV S.à.r.l. y de Altan IV Global IICICIL.

Ningún administrador o directivo tiene una participación superior al 1%.

**2.20. Declaración sobre el capital circulante**

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

**2.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía**

El Consejo de Administración de la Sociedad, declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno de la información financiera que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 15/2016, de 26 de julio, sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB (ver Anexo V del presente Documento Informativo).

## **2.22. Declaración sobre la existencia Reglamento interno de conducta**

El Consejo de Administración ha aprobado con fecha 7 de mayo de 2018 un Reglamento Interno de Conducta ajustado a lo previsto en el artículo 225.2 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores.

El Reglamento Interno de Conducta regula, entre otras cosas, la conducta de los administradores y directivos en relación con el tratamiento, uso y publicidad de la información privilegiada, así como en relación con potenciales conflictos de intereses. El Reglamento Interno de Conducta aplica, entre otras personas, a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a los directivos y empleados de sociedades que realicen actividades para la Sociedad de gestión de activos, desarrollo de proyectos o gestión de la propiedad que tengan acceso a información privilegiada y a los asesores externos que tengan acceso a dicha información privilegiada.

Asimismo, el Consejo de Administración ha aprobado también con fecha 7 de mayo de 2018, un Informe sobre la estructura organizativa y sistemas de control interno de la comunicación que regula, entre otras cosas, la estructura organizativa de la Sociedad a nivel de órganos de gobierno y las funciones de la Sociedad Gestora, sus sistemas de control interno, comunicación al mercado, evaluación de riesgos y supervisión y monitorización.

El Reglamento Interno de Conducta, está disponible en la página web de la Sociedad ([www.elixvrs.com](http://www.elixvrs.com)).

## **2.23. Factores de riesgo**

Además de toda la información expuesta en este Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado.

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.

Los principales riesgos que afectan a la Sociedad son los siguientes:

### *Influencia actual del accionista mayoritario*

La Sociedad se encuentra controlada al 92,72% por Vintage JV S.à.r.l. (81,68%), Maveor, S.L. (5,00%), Altan IV Global IICICIL (4,60%) y Elix SCM Partners, S.L. (1,44%), cuyos intereses pudieran resultar distintos de los intereses de los potenciales nuevos accionistas, que mantendrán

una participación minoritaria, por lo que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

#### *Riesgo vinculado al modelo de negocio*

El modelo de negocio de la Sociedad contempla la compra de activos y su posterior reforma para alquilarlos a precios de mercado. Como alguno de estos activos está ocupado, la Sociedad plantea una rehabilitación gradual, inmueble a inmueble, a medida que se van desocupando.

Antes de adquirir los inmuebles, la Sociedad lleva a cabo un proceso de *due diligence* para anticipar posibles contingencias, entre otras, las asociadas a los plazos de rehabilitación por causa de las condiciones de los contratos vigentes con inquilinos –incluyendo aquellos con contratos de Renta Antigua, que suponen un 15% de los cuatro inmuebles en propiedad de la Sociedad a fecha del presente Documento.

Si los plazos estimados por la Sociedad para poder realizar la rehabilitación de los activos no se cumplieran, podría afectar negativamente a los resultados futuros y valoración del Emisor.

#### *Riesgos relativos a la política de decisiones de inversiones*

Las decisiones de inversión han decidido articularse mediante la delegación y aceptación plena, excepto limitadas situaciones, de las decisiones tomadas por un Comité de Inversiones constituido al efecto en la Sociedad. No obstante lo anterior, dichas decisiones se van a tomar siempre sobre las propuestas de la sociedad gestora (la “Sociedad Gestora”), a la cual se le han delegado plenamente dichas funciones de proponer y gestionar los activos objeto de posibles inversiones del vehículo de inversión, y por ende, de la sociedad. Es por tanto importante entender y evaluar que pueden existir:

- Riesgos a nivel del Comité de Inversiones: si bien el funcionamiento de dicho Comité de Inversiones está articulado para un correcto funcionamiento y cumplimiento de los objetivos marcados por la Sociedad, se debería tener en cuenta que, bajo determinadas circunstancias, las decisiones tomadas en dicho Comité de Inversiones pudieran afectar, de forma directa o indirecta, negativamente a la valoración, rentabilidad o liquidez del vehículo de inversión y por tanto de la Sociedad. No obstante lo anterior, dicho riesgo queda minimizado en tanto en cuanto el Consejo de Administración, ejerciendo sus funciones de auditoría y control de las operaciones inmobiliarias propuestas por el Comité de Inversiones, tiene facultad para decidir si autoriza o no las decisiones y operaciones inmobiliarias propuestas por el Comité de Inversiones.
- Riesgos a nivel de la delegación en la Sociedad Gestora: Las funciones y responsabilidades delegadas en la Sociedad Gestora afectan directamente a la posible rentabilidad, valoración y liquidez de la Sociedad, por lo que cualquier decisión tomada o propuesta por esta, o bien por la alteración sustancial de la situación que goza en el momento actual dicha gestora, pudiera afectar directamente a la Sociedad. Entre estas situaciones anómalas pudieran darse (i) un cambio en el equipo ejecutivo o ejecutivos claves que toman las decisiones y gestiona las inversiones, (ii) un cambio en el accionariado de la misma que pudiera afectar a las

responsabilidades asumidas o incluso (iii) la declaración concursal o la propia disolución o desaparición de la Sociedad Gestora, y (iv) incumplimiento sustancial y reiterado de las obligaciones de gestión y administración delegadas.

No obstante lo anterior, y con el objeto de minimizar la mayoría de las situaciones y riesgos expuestos que pudieran perjudicar a la Sociedad, el propio contrato de gestión entre la Sociedad Gestora y la Sociedad (el “**Contrato de Gestión**”) establece, por un lado, un compromiso de exclusividad durante el periodo de inversión por parte de su equipo gestor y, por otro lado, una serie de cláusulas que permiten la resolución del contrato de gestión y/o la sustitución de la Sociedad Gestora, en supuestos de falta de dedicación o salida de miembros del equipo gestor.

#### *Nivel de endeudamiento*

La inversión realizada hasta el momento por la Sociedad se ha financiado mediante la combinación de fondos propios y préstamos concedidos por entidades financieras.

A 28 de febrero de 2018, el nivel de endeudamiento con entidades de crédito a corto y largo plazo es de 6,85 millones de euros (ver sección 2.13). Teniendo en cuenta el rango medio de la valoración de los activos a 28 de febrero, equivalente a 15,12 millones de euros, el ratio de endeudamiento “Loan To Value” de la Sociedad es de un 45,3%. No obstante, el nivel de endeudamiento podría incrementar a niveles superiores al 65% en línea con la política de inversión de la Sociedad (ver sección 2.6.4).

El incumplimiento en el pago de la deuda financiera y/o de otras obligaciones asumidas bajo los referidos préstamos por parte de la Sociedad (por ejemplo, el incumplimiento de *covenants*) afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración del Emisor.

#### *El sector inmobiliario es un sector cíclico*

La actividad inmobiliaria está sujeta a ciclos que dependen del entorno económico-financiero. Los precios de las rentas obtenidas así como el valor de los activos están influidos, entre otros factores, por la oferta y la demanda de inmuebles, los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, los cambios en la legislación, la situación geopolítica, las medidas políticas adoptadas y los factores demográficos y sociales.

Ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

### *Sector altamente competitivo*

Las actividades en las que opera Elix se encuadran en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Es posible que los grupos y sociedades con los que Elix compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera o pudiera operar en el futuro, y pudieran reducir las oportunidades de negocio de Elix.

La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios.

Finalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos en términos favorables para el Emisor. Asimismo, los competidores del Emisor podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Emisor. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente el desarrollo futuro de sus actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

### *Concentración geográfica de producto y mercado*

Los inmuebles que la Sociedad posee en la Comunidad de Madrid y Barcelona representan el 100% del total de la cartera de viviendas. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dicha comunidad autónoma o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

### *Riesgos vinculados al nivel de ocupación de los inmuebles*

La Sociedad, una vez finalizados los proyectos de rehabilitación de los inmuebles que posee, podría tener dificultades para captar nuevos inquilinos y consecuentemente incrementar la tasa de ocupación, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

### *Riesgos asociados a la valoración*

A la hora de valorar el activo inmobiliario CBRE ha sumido, entre otras, hipótesis relativas al grado de ocupación de los edificios de viviendas. También se han considerados hipótesis relativas al periodo de comercialización y a la tasa de descuento empleada. Asimismo, a la hora de valorar los fondos propios de la Sociedad, CBRE ha tenido en cuenta diferentes hipótesis a la hora de llevar a cabo los ajustes respecto al patrimonio neto contable.

Estas hipótesis llevadas a cabo en la valoración del activo inmobiliario y de los fondos propios podría darse el caso de que un potencial inversor pueda no estar de acuerdo. En caso de que el mercado o la Sociedad y sus activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por CBRE, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y de la propia compañía.

#### *Riesgo de falta de licencia de obra, actividad u ocupación*

Para la explotación de los activos inmobiliarios, Elix necesita obtener las pertinentes licencias municipales para la ejecución de obras de rehabilitación, ocupación y actividad. Dado que la obtención de dichas licencias está habitualmente sujeta a complejos procedimientos administrativos, Elix podría verse impedido para utilizar el inmueble dentro del plazo inicialmente previsto lo cual podría provocar un impacto adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

La falta o retraso por parte de la Sociedad en la obtención de permisos y autorizaciones administrativas, o en el cumplimiento de determinados requisitos administrativos, urbanísticos o relacionados con la seguridad y condiciones técnicas, la habitabilidad, o el uso y destino de los inmuebles, podría afectar negativamente al negocio de la Sociedad.

#### *Riesgos de cambios normativos*

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias (en especial al régimen fiscal de las SOCIMI o a la normativa urbanística relativa a las áreas metropolitanas de Barcelona o Madrid o cualesquiera otras normas que puedan afectar al objeto de la Sociedad), o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Por otra parte, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir modificaciones, retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, estas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas y/o con la

imposición de determinadas obligaciones impuestas por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones.

En la fecha de emisión del presente documento ha sido aprobado inicialmente una normativa relativa al área metropolitana de Barcelona que podría repercutir en las operaciones inmobiliarias de adquisición y rehabilitación que la Sociedad apruebe con posterioridad a la presente fecha.

*La Sociedad depende de la Sociedad Gestora para la gestión ordinaria de sus asuntos*

Conforme a los términos del Contrato de Gestión, la Sociedad Gestora es responsable, entre otros, de desempeñar la gestión y administración ordinaria de los asuntos de la Sociedad. La Gestora puede llevar a cabo dichas funciones directamente o mediante una sociedad del Grupo Elix. Por consiguiente, toda interrupción de los servicios u operaciones de la Sociedad Gestora (sea debido a la resolución del Contrato de Gestión o por cualquier otro motivo) o de la correspondiente sociedad de su grupo o asociada podría causar una interrupción significativa de las operaciones de la Sociedad hasta que, en su caso, se encontrara un sustituto adecuado. Dicha interrupción podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera de la Sociedad.

*Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad está operada externamente*

Tal y como se indica en el apartado 2.19 del presente Documento Informativo, la Sociedad está gestionada por la empresa vinculada Elix SCM Partners, S.L., sociedad participada por accionistas indirectos de la Sociedad. En consecuencia, una gestión incorrecta por parte de dicha empresa podría afectar a la situación financiera, proyecciones, resultados y valoración de la Sociedad.

*Conflicto de interés con el gestor de la Sociedad*

La Sociedad Gestora, Elix SCM Partners, S.L., es a su vez accionista de la Sociedad y ello podría suponer un conflicto de interés, dado que, en su condición de accionista y gestor de activos de la Sociedad, podría llevar a cabo acciones corporativas y de gestión encaminadas a maximizar su inversión de un modo acelerado o con asunción de mayores riesgos, lo cual podría entrar en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad. En cualquier caso, dicho riesgo quedaría minimizado dado que, por un lado, el rol de la Sociedad Gestora estará supervisado y monitorizado por la Sociedad a través de su Consejo de Administración y, por otro lado, la participación de la Sociedad Gestora en la Sociedad es minoritaria, no teniendo por tanto la facultad de influir significativamente en la toma de decisiones de la misma.

### *Conflictos de interés con partes vinculadas*

La Sociedad ha realizado operaciones con partes vinculadas y podría seguir haciéndolo en el futuro. En caso de que dichas operaciones no se realicen en condiciones de mercado, favoreciendo los intereses de sus principales accionistas y otras partes vinculadas, podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de Elix. No obstante, dicho riesgo quedaría minimizado ya que los accionistas mayoritarios, los cuales podrían ejercer una influencia significativa sobre la Sociedad, no han suscrito contratos con la misma.

### *Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivadas de contratos de arrendamiento suscritos con posterioridad a la rehabilitación de los inmuebles correspondientes y a la solvencia y liquidez de dichos inquilinos*

En relación con aquellos inquilinos derivados de contratos de arrendamiento suscritos con posterioridad a la rehabilitación de los inmuebles correspondientes, podría darse el caso de que una parte relevante de los inquilinos atravesaran circunstancias desfavorables, financieras o de cualquier otro tipo, que les impidiera atender debidamente a sus compromisos de pago, lo cual podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

### *Riesgos de la gestión del patrimonio*

La actividad de Elix consiste principalmente en el alquiler de inmuebles. Una incorrecta gestión de esta actividad conlleva un riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados. Por lo tanto, si la Sociedad Gestora no consigue que sus inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento o la renovación de dichos contratos se realiza en términos menos favorables para el Emisor o no se consiguen nuevos arrendatarios, podría producirse una disminución del nivel de ocupación y o las rentas de los inmuebles, lo que conllevaría una reducción del margen del negocio, flujos operativos y valoración de la Sociedad.

Por otra parte, en el negocio de patrimonio existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los clientes que podría ocasionar impagos de los alquileres, lo cual implicaría una disminución en los ingresos por parte de la Sociedad y, si el riesgo de insolvencia se generalizara, repercutir en una disminución significativa del valor de los activos. Además, la adquisición o rehabilitación de nuevos inmuebles destinados a arrendamiento implica importantes inversiones iniciales que pueden no verse compensadas en caso de incrementos inesperados de costes y/o reducciones en los ingresos previstos por rentas. Asimismo, las significativas inversiones realizadas para el mantenimiento y gestión de los inmuebles, tales como, impuestos, gastos por servicios, seguros, costes de mantenimiento y renovación, generalmente no se reducen de manera proporcional en caso de disminución de los ingresos por las rentas de dichos inmuebles.

Si la Sociedad Gestora no lograra unos niveles de ocupación elevados o disminuyera la demanda en el mercado de alquiler por otros factores, o no fuera capaz de disminuir los costes asociados por el mantenimiento y la gestión de los inmuebles en caso de disminución de los ingresos por rentas, las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor podrían verse significativamente afectados.

### *Incumplimiento de los contratos de arrendamiento*

En caso de incumplimiento de los arrendatarios de sus obligaciones de pago de las rentas debidas a Elix bajo los correspondientes contratos de arrendamiento, la recuperación del inmueble y su disponibilidad para destinarlo de nuevo al alquiler podría demorarse hasta conseguir el desahucio judicial del inquilino incumplidor. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

### *Posible limitación a incrementar el nivel de apalancamiento*

Elix lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, Elix está recurriendo a financiaciones hipotecarias y ampliaciones de capital.

En caso de no tener acceso a financiación o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento del Emisor podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados futuros de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

Un nivel de deuda elevado o aumentos en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros para Elix. Un incremento en el nivel de deuda supondría, adicionalmente, una mayor exposición a los posibles incrementos de los tipos de interés en los mercados crediticios.

En el supuesto de que Elix no consiguiera financiación para realizar su actividad o únicamente pudiese obtener deuda bajo unas condiciones financieras muy gravosas, se vería limitada su capacidad para aumentar su cifra de negocios en el futuro.

Cambios negativos en las actuales condiciones crediticias podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera del Emisor. En cualquier caso, en lo relativo a la adquisición del edificio sito en Avenida de los Toreros 18, dicho riesgo se vería minimizado por la suscripción de un contrato de cobertura de tipos de interés.

Adicionalmente, las operaciones de financiación establecen obligaciones de mantenimiento de determinados ratios de cobertura del servicio de la deuda con los flujos de caja operativos de la Sociedad, que deberían ser tenidos en cuenta a la hora de determinar su apalancamiento.

### *Riesgo de ejecución de la hipoteca existente sobre parte de los activos inmobiliarios de la Sociedad*

A la fecha del presente Documento Informativo los activos propiedad de Elix, se encuentran hipotecados a favor de las entidades financieras que han concedido los préstamos bancarios. En caso de que Elix incumpla sus obligaciones contractuales, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, por lo que los activos inmobiliarios hipotecados de Elix dejarían de ser de su propiedad.

### *Relativa iliquidez de los activos inmobiliarios*

Las inversiones en activos inmobiliarios son relativamente ilíquidas, especialmente en el escenario de recesión del mercado inmobiliario que se ha vivido en los últimos años. Esta falta de liquidez

puede limitar la capacidad para convertir algunos activos en efectivo a corto plazo atendiendo que los activos inmobiliarios necesitarán de transformación para tener un destino final residencial.

#### *Riesgo de daños de los inmuebles*

Los inmuebles de la Sociedad están expuestos a daños procedentes de posibles incendios, inundaciones, accidentes u otros desastres naturales. Si bien la Sociedad tiene contratados seguros, si alguno de estos daños no estuviese asegurado o supusiese un importe mayor a la cobertura contratada, la Sociedad tendría que hacer frente a los mismos además de a la pérdida relacionada con la inversión realizada y los ingresos previstos, con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

#### *Riesgos vinculados a la rehabilitación de los inmuebles*

La gestión de la rehabilitación la lleva a cabo la Sociedad Gestora, estando facultada para contratar o delegar a terceros la ejecución de las actuaciones de promoción y rehabilitación de los activos inmobiliarios.

Es por ello que, en aquellas circunstancias en las que trate de crear valor promoviendo, construyendo o rehabilitando sus propios activos inmobiliarios, la Sociedad se verá obligada a depender de la Sociedad Gestora, encargada de la gestión y ejecución del correspondiente proyecto, por lo que la Sociedad se expone a diversos riesgos, entre ellos, sin limitación:

- (a) el incumplimiento del Business Plan aprobado por la Sociedad, tanto en plazo como en coste, para la rehabilitación de cada uno de los activos inmobiliarios, pudiendo deberse dicho incumplimiento a:
  - i. el incumplimiento de sus obligaciones contractuales por parte de dichos terceros contratistas;
  - ii. la insolvencia de dichos terceros contratistas;
  - iii. la incapacidad de los terceros contratistas para retener a miembros clave de su personal;
  - iv. desviaciones de coste en relación con los servicios prestados por los terceros contratistas;
  - v. retrasos en la disponibilidad de los bienes inmuebles para su ocupación;
- (b) incapacidad para obtener permisos gubernamentales o reglamentarios o para obtenerlos en el plazo inicialmente previsto;
- (c) controversias entre la Sociedad y la Sociedad Gestora; y
- (d) responsabilidad civil de la Sociedad, derivada de la legislación especial, entre otros, de la Ley de Ordenación de la Edificación, por las acciones de los terceros contratistas o de los usuarios de los inmuebles.

Si la Sociedad Gestora o los subcontratistas de la Sociedad no prestaran con éxito los servicios para los que han sido contratados, sea debido a su propia falta o negligencia, debido a que la Sociedad Gestora no supervise adecuadamente a dichos contratistas o por cualquier otra razón, esto podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Sin perjuicio de lo mencionado en el presente apartado, conforme al Contrato de Gestión la Sociedad Gestora asumió mantener indemne y exonerar a la Sociedad de cualquier obligación, responsabilidad o penalidad por los actos de la Sociedad Gestora en relación con las actuaciones de promoción y rehabilitación de los inmuebles de la Sociedad asumidas por la Sociedad Gestora, así como en relación con aquellas actuaciones de ejecución de las inversiones inmobiliarias, incluyendo su adquisición, financiación, valoración, desarrollo, renovación, construcción, arrendamiento, control, verificación, aseguramiento y comercialización. Asimismo, se estableció la facultad de la Sociedad, en caso de incumplimiento grave del Business Plan, de exigir la sustitución de un subcontratista sin coste alguno para la Sociedad, así como la capacidad de la Sociedad de resolver el Contrato de Gestión.

#### *Riesgo de falta de liquidez*

Las acciones de la Sociedad nunca han sido objeto de negociación en ningún mercado multilateral por lo que no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones ni de su nivel de liquidez. Los potenciales inversores deben tener en cuenta que el valor de inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir.

#### *Evolución de la cotización*

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración del presente Documento Informativo una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que atraviesa la economía lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la ésta.

#### *Free-float limitado*

Con objeto de cumplir con los requisitos de liquidez previstos en la Circular del MAB 9/2017, los accionistas han decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartado 3.9 de este Documento Informativo), una combinación de 218.882 euros en efectivo y 230.402 acciones de la Sociedad, con un valor estimado de mercado de 218.882 euros considerando el precio de referencia

por acción de 0,95 euros. Dado que dichas acciones representan un 0,5% del capital social de la Sociedad, se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez.

Resaltar que, adicionalmente, a fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con 22 accionistas minoritarios, todos ellos con una participación en el capital inferior al 5%, son propietarios de 3.056.318 acciones, que representan un 6,8% del capital social de Elix con un valor total estimado de mercado de aproximadamente 2,9 millones de euros.

#### *Recomendaciones de buen gobierno*

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no tiene implantadas las recomendaciones contenidas en el Código Unificado de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas lo cual no facilita la transparencia ni la información a potenciales inversores. No obstante, el Consejo de Administración ha aprobado con fecha 7 de mayo de 2018 un Reglamento Interno de Conducta ajustado a lo previsto en el artículo 225.2 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores. Dicho Reglamento Interno de Conducta regula, entre otras cosas, la conducta de los administradores y directivos en relación con el tratamiento, uso y publicidad de la información privilegiada. El Reglamento Interno de Conducta aplica, entre otras personas, a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a los directivos y empleados de sociedades que realicen actividades para la Sociedad de gestión de activos, desarrollo de proyectos o gestión de la propiedad que tengan acceso a información privilegiada y a los asesores externos que tengan acceso a dicha información privilegiada. Asimismo, el Consejo de Administración ha aprobado también con fecha 7 de mayo de 2018, un Informe sobre la estructura organizativa y sistemas de control interno de la comunicación que regula, entre otras cosas, la estructura organizativa de la Sociedad a nivel de órganos de gobierno y las funciones de la Sociedad Gestora, sus sistemas de control interno, comunicación al mercado, evaluación de riesgos y supervisión y monitorización.

#### *Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos*

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe un riesgo de que la Sociedad genere beneficios pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, la Sociedad podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

Los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización de los accionistas de la Sociedad a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de accionistas. En concreto, de acuerdo

con los Estatutos Sociales, 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.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad. Asimismo, el pago de dividendos en especie (o la implementación de sistemas equivalentes como la reinversión del derecho al dividendo en nuevas acciones) podría dar lugar a la dilución de la participación de aquellos accionistas que percibieran el dividendo de manera monetaria.

#### *Responsabilidad de la Sociedad según la Ley de Ordenación de la Edificación*

La Sociedad Gestora tiene contratada una póliza de seguro a fin de garantizar las posibles contingencias que pudieran suceder por los actos de la Sociedad Gestora en relación con las actuaciones de promoción de los inmuebles de la Sociedad, asumidas por la Sociedad Gestora según los términos del Contrato de Gestión, así como para cubrir las posibles reclamaciones que la Sociedad pudiera tener contra ella. No obstante, dichas reclamaciones pueden no quedar compensadas por dicho seguro o, de hacerlo, podrían no quedar compensadas en su totalidad. El hecho de que las reclamaciones de la Sociedad contra la Sociedad Gestora no queden compensadas, o sólo lo queden en parte, puede tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

No obstante lo anterior, según los términos del Contrato de Gestión, si bien la Sociedad Gestora ha acordado exonerar a la Sociedad de cualquier obligación, responsabilidad o penalidad por los actos de la Sociedad Gestora en relación con las actuaciones de promoción de los inmuebles de la Sociedad asumidas por la Sociedad Gestora, podría entenderse que la Sociedad, como propietaria de los inmuebles, podría tener la consideración de promotor y, a estos efectos, ser responsable subsidiaria de las actuaciones que se lleven a cabo en los referidos inmuebles por su condición de promotor bajo la Ley de Ordenación de la Edificación y cualquier otra legislación que pudiera ser aplicable .

#### *Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMIs*

La Sociedad podría dejar de beneficiarse del 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:

- a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- b) 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.

- c) 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.
- d) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs.
- e) 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 SOCIMI 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 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 períodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

#### *Riesgos de reclamaciones judiciales y extrajudiciales*

Elix podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrolla la Sociedad. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración del Emisor.

#### *Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de cobertura insuficiente bajo los seguros*

Elix está expuesta a reclamaciones sustanciales de responsabilidad por incumplimientos contractuales, incluyendo incumplimientos por error u omisión de la propia Sociedad o de sus profesionales en el desarrollo de sus actividades. Asimismo, los activos inmobiliarios que adquiera la Sociedad están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas, pudiendo la Sociedad incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de daños producidos en cualquiera de los activos de los que Elix fuese propietario.

Los seguros que se contraten para cubrir todos estos riesgos, si bien se entiende que cumplen los estándares exigidos conforme a la actividad desarrollada, podrían no proteger adecuadamente al

Emisor de las consecuencias y responsabilidades derivadas de las anteriores circunstancias, incluyendo las pérdidas que pudieran resultar de la interrupción del negocio.

Si el Emisor fuera objeto de reclamaciones sustanciales, su reputación y capacidad para la prestación de servicios podrían verse afectadas negativamente. Asimismo, los posibles daños futuros causados que no estén cubiertos por los seguros contratados por Elix, que superen los importes asegurados, que tengan franquicias sustanciales, o que no estén moderados por limitaciones de responsabilidad contractuales, podrían afectar negativamente a los resultados de explotación y a la situación financiera de la Sociedad.

### **3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES**

#### **3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación**

Con fecha 7 de mayo de 2018 la Junta General Universal y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el MAB segmento para SOCIMI (MAB-SOCIMI).

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Elix está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 45.059.998 Euros, representado por 45.059.998 acciones nominativas de 1 Euro de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas existentes a fecha del presente Documento Informativo en relación con el segmento MAB-SOCIMI, y a cualesquiera otras que puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI, y especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

#### **3.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado**

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular del MAB 9/2017 dado que cuenta con 22 accionistas minoritarios que tienen una participación inferior al 5% del capital social de la Sociedad, que en su conjunto poseen 3.056.318 acciones, con un valor estimado de mercado de aproximadamente 2.903.502 euros considerando el precio de referencia por acción de 0,95 euros.

#### **3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional**

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 16/2012 de 28 de diciembre, Ley 11/2009, de 26 de octubre, el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la “Ley de Sociedades de Capital”), el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro,

Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, "Iberclear") y sus entidades participantes.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos. En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los vigentes Estatutos Sociales o en la normativa aplicable:

a) Derecho al dividendo:

Todas las acciones de la Sociedad tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones.

La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMI en todo lo relativo al reparto de dividendos.

b) Derecho de asistencia y voto:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de accionistas y de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las juntas generales de accionistas, el artículo 21 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece que podrán asistir a la junta general de accionistas los titulares de acciones, cualquiera que sea su número, que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes con cinco (5) días de antelación a la fecha señalada para la celebración de la junta general de accionistas.

Los Estatutos prevén la posibilidad de asistir por medios a distancia a las Juntas Generales, por los medios y en las condiciones previstas en los propios Estatutos Sociales.

c) Cada acción confiere el derecho a emitir un voto:

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta por otra persona, aunque ésta no sea accionista.

d) Derecho de suscripción preferente:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

e) Derecho de información:

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

**3.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de la acciones estatutarias compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMI**

Los Estatutos Sociales de la Sociedad prevén una situación en las que la transmisión de las acciones está sometida a condiciones o restricciones compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMI: (i) ofertas de adquisición de acciones que puedan suponer un cambio de control. El texto íntegro del artículo 11 de los Estatutos Sociales, en el que se contiene dicha limitación, se transcribe íntegramente a continuación:

***“Artículo 11.- Transmisión de las acciones***

*1. Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.*

*2. La transmisión de las acciones de la Sociedad tendrá lugar por transferencia contable. La inscripción de la transmisión en el registro contable a favor del adquirente producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos. Las transmisiones de acciones que no se ajusten a los presentes Estatutos y, en su defecto, a lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital, no serán reconocidas por la Sociedad y no producirán efecto alguno frente a ésta.*

*3. No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.*

*Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, 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 las mismas condiciones.”*

El artículo 11 de los Estatutos Sociales de la Sociedad se incorporó mediante decisión de la Junta

General de Accionistas adoptada el día 7 de mayo de 2018, en el marco de los acuerdos aprobados con el fin de adaptar el texto de los Estatutos Sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la regulación del MAB y, en particular, por la Regulación del MAB relativa a las SOCIMI.

### **3.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto**

El 20 de julio de 2017, todos los accionistas de la Sociedad a tal fecha suscribieron un acuerdo de inversión que fue elevado a público el mismo día ante el Notario de Madrid Don Antonio Morenés Giles con el número 1.116 de su protocolo notarial.

Posteriormente, el 20 de marzo de 2018, todos los accionistas de la Sociedad a la fecha de este Documento firmaron una adenda al acuerdo de inversión, elevada a público ante el Notario de Madrid, D. Carlos de Alcocer Torra, bajo el número 2.236 de su protocolo, a efectos de incorporar nuevos accionistas y modificar algunas cláusulas del acuerdo de inversión original.

Dicho acuerdo y adenda regulan las relaciones entre los accionistas de la Sociedad, el gobierno de la misma y las características generales de la inversión a realizar por la Sociedad, incluyendo, en particular, las restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones de la misma que se indican a continuación.

Asimismo, la Sociedad ha suscrito otros pactos parasociales individuales con determinados accionistas, los cuales incluyen las restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones de la misma que se indican también a continuación.

#### Acuerdo de inversión

El acuerdo de inversión y la adenda comprometen a todos los accionistas actuales a invertir en ampliaciones de capital sucesivas, de forma proporcional, hasta 103.775.000 euros en un plazo de tres (3) años desde la fecha del acuerdo de inversión, que puede extenderse hasta un año (1) adicional.

Una vez transcurrido este periodo de inversión, se iniciará un periodo de dos (2) años adicionales cuyo objetivo es la consolidación del proyecto, maximizar el valor de la Sociedad y liquidar la inversión. Este periodo se podría extender para liquidar la inversión y maximizar la rentabilidad en uno (1) o dos (2) años adicionales. Teniendo en cuenta todas las posibles extensiones, el plazo máximo del proyecto sería de siete (7) años.

#### Penalización en caso de incumplimiento del acuerdo

En caso de incumplimiento del acuerdo de inversión, los accionistas que no hayan incumplido sus compromisos:

- (a) tendrán derecho a exigir (i) cumplimiento específico al accionista que haya incumplido además de una compensación por daños o (ii) solo compensación por daños, o
- (b) tendrán derecho a adquirir, directa o indirectamente, las acciones del accionista que haya incumplido al menor coste de (i) el coste de dichas acciones (la cantidad invertida por el accionista que haya incumplido) o (ii) el valor de mercado de dichas acciones. En cualquiera de los casos (i) y (ii), a ambos se aplicaría un descuento del 30%, y en consecuencia, se terminaría el acuerdo de inversión para el accionista que haya incumplido.

El apartado (b) anterior no afectará a los accionistas minoritarios, en tanto la adenda al acuerdo de inversión establece que, a los efectos de que los inversores minoritarios no tengan ninguna limitación a la transmisibilidad de sus acciones, cualquier cláusula del acuerdo de inversión que pueda imponer alguna limitación a la transmisibilidad de las acciones de cualesquiera accionistas de la Sociedad excluye a los socios minoritarios.

En el caso de que VINTAGE JV, S.A.R.L. sea el accionista que incumple, la Sociedad Gestora, ELIX SCM PARTNERS, S.L. y los accionistas minoritarios tendrán derecho a terminar con el acuerdo de inversión y vender sus acciones a VINTAGE JV, S.A.R.L. a valor de mercado incrementado en 30%.

#### Política de desinversión

A la finalización del proyecto, el proceso de desinversión de la Sociedad será liderado por VINTAGE JV, S.A.R.L. de conformidad con el plan de desinversión preparado por la Sociedad Gestora.

#### Gobierno de la Sociedad

El gobierno de la Sociedad se encomienda a la Junta General de Accionistas, el Consejo de Administración y el Comité de Inversiones. Si bien el acuerdo de inversión no incluye ninguna disposición de carácter relevante que complemente o contravenga lo dispuesto en los Estatutos Sociales y/o la legislación aplicable en relación con el funcionamiento de la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración, el acuerdo de inversión regula el funcionamiento del Comité de Inversiones, cuya regulación no se encuentra incluida ni en los Estatutos Sociales, ni en la legislación aplicable.

El objetivo del Comité de Inversiones es examinar y verificar que las operaciones inmobiliarias efectuadas por la Sociedad cumplen con la política de inversión y los criterios que se detallan en el acuerdo de inversión.

El Comité de Inversiones estará compuesto por seis (6) miembros, nombrados por el Consejo de Administración, cuatro (4) de los cuales serán libremente designados por el Consejo de Administración y dos (2) de los cuales deberán ser D. Jorge Benjumedá Peñafiel y D. Jaime Lacasa González.

El Comité de Inversiones estará válidamente constituido cuando comparezcan, al menos, cinco (5) de sus seis (6) miembros, incluyendo, al menos, uno (1) de entre D. Jorge Benjumeda Peñafiel y D. Jaime Lacasa González. Los acuerdos del Comité de Inversiones se adoptarán con el voto favorable de, al menos, cinco (5) de sus seis (6) miembros.

#### Libre transmisibilidad de las acciones

En relación a las restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones, el acuerdo de inversión establece las siguientes:

##### *Lock- up*

El acuerdo de inversión, así como otros pactos parasociales individuales con determinados accionistas, imponen a todos los accionistas titulares de, como mínimo, un 5% del capital social de la Sociedad, así como a ELIX SCM PARTNERS, S.L., ALTAN IV GLOBAL, IICIICIL, D. Fernando Olaso Echevarría y D. Ignacio Antoñanzas Alvear (directamente o a través de sociedades íntegramente participadas por ellos), debido a su calidad de administradores, un plazo obligatorio de mantenimiento de su inversión en la Sociedad, esto es, un periodo durante el cual no se les permite transmitir sus acciones de la Sociedad, siendo dicho plazo el siguiente:

- (i) Respecto de ELIX SCM PARTNERS, S.L., ésta deberá mantener su inversión hasta (a) la fecha en la que VINTAGE JV, S.A.R.L. deje de ostentar el control de la Sociedad o (b) la fecha de finalización del proyecto, esto es, cinco (5) años a contar desde la fecha de firma del acuerdo de inversión, pudiendo extenderse por un plazo adicional de dos (2) años.
- (ii) Respecto de VINTAGE JV, S.A.R.L. y ALTAN IV GLOBAL, IICIICIL, éstos deberán mantener su inversión hasta la finalización del periodo de inversión, esto es, tres (3) años a contar desde la fecha de firma del acuerdo de inversión, pudiendo extenderse por un plazo adicional de un (1) año, salvo que (a) reciban una oferta relativa a la adquisición de todas las operaciones inmobiliarias con un retorno de, al menos, 15% IRR de la inversión; (b) concurra una situación de perturbación del mercado (“market disruption”); o (c) se produzca alguna causa de resolución o terminación anticipada del acuerdo de inversión. Si bien VINTAGE JV, S.A.R.L. y ALTAN IV GLOBAL, IICIICIL, podrían transmitir sus acciones con anterioridad a la finalización del plazo obligatorio de mantenimiento de su inversión en la Sociedad en los supuestos (a), (b) y (c) anteriores, ello no contravendría los requisitos impuestos por el Mercado Alternativo Bursátil, sino todo lo contrario, ya que dicha transmisión únicamente podría tener en lugar en el supuesto de que VINTAGE JV, S.A.R.L. y ALTAN IV GLOBAL, IICIICIL transmitieran su participación en la Sociedad y, como potenciales transmisores de más del 50% del capital social, el potencial adquirente de dicha participación debería ofrecer a la totalidad de los accionistas de la Sociedad la compra de sus acciones en las mismas condiciones.
- (iii) Respecto de MAVEOR, S.L., en tanto que accionista titular de más de un 5% del capital social y D. Fernando Olaso Echevarría y D. Ignacio Antoñanzas Alvear (directamente o a través de sociedades íntegramente participadas por ellos), en tanto que administradores y titulares de más de un 1% del capital social, éstos deberán mantener su inversión dentro del año siguiente a la fecha de incorporación de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil.

En virtud de todo lo anterior, los accionistas anteriores cumplen con los requisitos exigidos por el Mercado Alternativo Bursátil a los efectos no transmitir sus acciones de la Sociedad dentro del año siguiente a la incorporación de la misma al Mercado Alternativo Bursátil.

Las anteriores restricciones no aplicarán a (i) transmisiones que sean estrictamente necesarias para cumplir las disposiciones en materia de liquidez y distribución mínima de acciones que podrían ser exigibles en el marco de mercados regulados y, en particular, el MAB; ni (ii) transmisiones entre filiales o entidades controladas o gobernadas por VINTAGE JV, S.A.R.L., ALTAN IV GLOBAL, IICIICIL, ELIX SCM PARTNERS, S.L.

#### *Drag-Along*

ALTAN IV GLOBAL, IICIICIL, ELIX SCM PARTNERS, S.L. otorgan a VINTAGE JV, S.A.R.L. un derecho de arrastre en virtud del cual, transcurrido el plazo obligatorio de mantenimiento de su inversión y en el supuesto que VINTAGE JV, S.A.R.L. recibiera una oferta para transmitir sus acciones de la Sociedad a un tercero y decidiera aceptarla, ALTAN IV GLOBAL, IICIICIL y ELIX SCM PARTNERS, S.L. estarían obligados a transmitir sus acciones de la Sociedad a dicho tercero.

#### *Tag-Along*

VINTAGE JV, S.A.R.L. otorga a ALTAN IV GLOBAL, IICIICIL, ELIX SCM PARTNERS, S.L. y cada uno de los socios minoritarios un derecho de acompañamiento en virtud del cual, transcurrido el plazo obligatorio de mantenimiento de la inversión de cada uno de ellos y en el supuesto que VINTAGE JV, S.A.R.L. recibiera una oferta para transmitir sus acciones de la Sociedad a un tercero, ALTAN IV GLOBAL, IICIICIL, ELIX SCM PARTNERS, S.L. y cada uno de los socios minoritarios estarían facultados para transmitir a dicho tercero las acciones de la Sociedad que a continuación se detallan: (i) si, pese a la transmisión, VINTAGE JV, S.A.R.L. mantuviera el control de la Sociedad, ALTAN IV GLOBAL, IICIICIL, ELIX SCM PARTNERS, S.L. y cada uno de los socios minoritarios adheridos al acuerdo de inversión estarían facultados para transmitir el mismo porcentaje de acciones que VINTAGE JV, S.A.R.L. tuviera intención de transmitir; y (ii) si, como resultado de la transmisión, VINTAGE JV, S.A.R.L. perdiera el control de la Sociedad, ALTAN IV GLOBAL, IICIICIL estaría facultado para transmitir el mismo porcentaje de acciones que VINTAGE JV, S.A.R.L. tuviera intención de transmitir, mientras que ELIX SCM PARTNERS, S.L. y cada uno de los socios minoritarios estarían facultados para transmitir, a su discreción, (a) el 100% de sus acciones en la Sociedad o (b) el mismo porcentaje de acciones que VINTAGE JV, S.A.R.L. tuviera intención de transmitir.

#### *Incorporación de terceros al acuerdo de inversión*

Se impone a todos los accionistas firmantes o adheridos al acuerdo de inversión el compromiso de que, en el caso de que vendan sus acciones, el tercero que las adquiera deberá suscribir también el acuerdo de inversión.

El párrafo anterior no afectará a los accionistas minoritarios, en tanto la adenda al acuerdo de inversión establece que, a los efectos de que los inversores minoritarios no tengan ninguna limitación

a la transmisibilidad de sus acciones, cualquier cláusula del acuerdo de inversión que pueda imponer alguna limitación a la transmisibilidad de las acciones de cualesquiera accionistas de la Sociedad debe entenderse que excluye a los socios minoritarios.

#### *Libre transmisibilidad de las acciones de los accionistas minoritarios*

En virtud de todo lo anterior, los accionistas minoritarios no tienen ninguna limitación a la libre transmisibilidad de sus acciones.

#### Derecho de voto

El acuerdo de inversión no establece ningún tipo de limitación al derecho de voto de ningún accionista desde la incorporación de la Sociedad al MAB.

### **3.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI**

Con ocasión de la incorporación de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil – SOCIMI, de conformidad con el artículo Primero de la Circular del MAB 9/2017 sobre SOCIMI, los accionistas Vintage JV, S.à.r.l., Maveor, S.L. y Altan IV Global, que cuentan conjuntamente con el 91,3% del capital de la Sociedad a la fecha del presente Documento Informativo, así como los Sres. Fernando Olaso Echevarría e Ignacio Antoñanzas Alvear (directamente o a través de sociedades íntegramente participadas por ellos) tienen el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la fecha de incorporación de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil.

Como excepción a lo anterior, Vintage JV, S.à.r.l. y Altan IV Global podrán transmitir la totalidad de sus acciones en cualquier momento en el supuesto de que reciban una oferta de compra por la totalidad del capital social de la Sociedad que suponga una TIR del 15% sobre la inversión en la misma. En cumplimiento de lo previsto en el apartado 2.4 de la Circular del MAB 9/2017 sobre SOCIMI, dicha transmisión únicamente podrá realizarse si el adquirente ofrece las mismas condiciones de compra a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

### **3.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad**

El Emisor, a fin de cumplir con las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil, en concreto, las relativas a (i) la obligación de comunicar participaciones significativas, (ii) la obligación de comunicar los pactos parasociales, (iii) los requisitos exigibles a

la solicitud de exclusión de negociación en el MAB, y (iv) los requisitos exigibles a los cambios de control de la Sociedad, dispone en sus Estatutos de las siguientes disposiciones:

(i) **“Artículo 10.- Prestaciones accesorias**

*Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación. Estas prestaciones, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, son las siguientes:*

*1. Accionistas titulares de participaciones significativas:*

*a) Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determine que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos (una **“Participación Significativa”**). Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de tres días hábiles siguientes a aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil. Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social, o de aquel porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (una **“Participación Significativa”**); o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*

*b) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.*

*c) Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.*

*d) Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el accionista, o el titular de los derechos económicos, afectado deberá facilitar al Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad:*

- (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 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 el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo.*

*El accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la Sociedad este certificado dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).*

*e) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados a) a d) precedentes, el Consejo de Administración podrá presumir que el dividendo está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.*

*Alternativamente, el Consejo de Administración podrá solicitar, con cargo al dividendo que corresponda al accionista, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad.*

*El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo.*

*f) Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesorio) por actos inter vivos o mortis causa.*

*g) El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado a) precedente se entenderá (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa. (...)*

(ii) **“Artículo 43.- Publicidad de pactos parasociales**

*Los accionistas están obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, prórroga o extinción de pactos parasociales que restrinjan la transmisibilidad de las acciones o que afecten al derecho de voto.*

*Las comunicaciones deberán efectuarse dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*

*La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil.”.*

(iii) “**Artículo 25.- Adopción de acuerdos.**

1. (...)

2. *Exclusión de negociación en el MAB: La Sociedad, en caso de adoptar un acuerdo de exclusión de negociación del Mercado que no esté respaldado por la totalidad de los accionistas, estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hayan votado a favor de la medida la adquisición de sus acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación. No obstante lo anterior, la Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado.”.*

(iv) “**Artículo 11.- Transmisión de las acciones**

1. (...).

2. (...).

3. *No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.*

*Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, 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 las mismas condiciones.”*

### **3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General**

En primer lugar, cabe indicar que la Junta General se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad, por lo que tiene competencia para decidir sobre todas las materias que le hayan sido atribuidas por la Ley de Sociedades de Capital y por los Estatutos Sociales. Las competencias que no se hallan legal o estatutariamente atribuidas a la Junta General de Accionistas corresponden al Consejo de Administración de la Sociedad.

La Junta General debe ser convocada y reunirse, al menos una (1) vez al año, dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar en su caso las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación de resultados. La Junta General, además, es

convocada cuando lo considera necesario o conveniente el Órgano de Administración, y en todo caso, cuando lo solicitan los accionistas que representan el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta.

La Junta General será convocada por cualquier procedimiento de comunicación individual y escrita que asegure la recepción del anuncio por todos los socios en el domicilio designado al efecto o en el que conste en la documentación de la Sociedad.

Tienen derecho de asistencia a las Juntas Generales los accionistas de la Sociedad que, a título individual o en agrupación con otros accionistas, son titulares, como mínimo, de un número de acciones que representan un uno por mil del capital social. Asimismo, pueden asistir a la Junta General, en todo caso, los titulares de las acciones que las tuvieran inscritas a su nombre en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación a la fecha en que deba celebrarse la Junta General de Accionistas. Esta circunstancia debe acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad.

Todo accionista que tenga derecho a asistencia puede hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, sea accionista o no. La representación, que comprenderá la totalidad de las acciones de que sea titular el accionista representado, debe conferirse por escrito y, si no consta en documento público, con carácter especial para cada Junta, salvo que constare en documento público, en cuyo caso podrá ser general para toda clase de Juntas.

Las Juntas Generales están presididas por un presidente, el cual es asistido por un secretario, quienes ostentan las facultades que la Ley de Sociedades de Capital les otorga. Serán presidente y secretario de la Junta quienes lo sean del Consejo de Administración en caso de ser éste el sistema de administración de la Sociedad y, en su defecto, los accionistas designados al comienzo de la reunión por los accionistas concurrentes a la Junta. El secretario puede ser persona no accionista, en cuyo caso tendrá voz, pero no voto.

La Junta General queda válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados poseen, al menos, el veinticinco (25) por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria es válida la constitución, cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

Para que la Junta General, Ordinaria o Extraordinaria, pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global del activo y pasivo, la disolución y liquidación de la Sociedad y el traslado del domicilio al extranjero, es necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados, que posean al menos, el cincuenta (50) por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, es suficiente la concurrencia del veinticinco (25) por ciento de dicho capital.

Para la adopción de cualquier acuerdo, cada acción con derecho a voto, presente o representada en la Junta General, da derecho a un (1) voto. En ningún caso se computan los votos en blanco. Los acuerdos de la Junta se adoptan con el voto favorable de la mayoría del capital, presente o representado, quedando a salvo los supuestos en que la Ley de Sociedades de Capital o los Estatutos Sociales estipulen una mayoría superior.

Por otro lado, la Sociedad, en caso de adoptar un acuerdo de exclusión de negociación del MAB que no esté respaldado por la totalidad de los accionistas, está obligada a ofrecer a los accionistas que no hayan votado a favor de la medida la adquisición de sus acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación. No obstante lo anterior, la Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado.

Por último, las Actas de la Junta General Ordinaria o Extraordinaria deben reflejar los asuntos debatidos, las votaciones practicadas y los acuerdos adoptados, debiendo quedar claramente registradas en un libro especial y ser firmadas por el Presidente y el Secretario de la Junta.

### **3.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función**

Con fecha 29 de junio de 2018, la Sociedad formalizó un contrato de liquidez (el “**Contrato de Liquidez**”) con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (en adelante, el “**Proveedor de Liquidez**”).

En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2017, de 4 de enero, sobre Normas de Contratación de Acciones de Empresas en Expansión y de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) a través del Mercado Alternativo Bursátil (“**Circular 7/2017**”) y su normativa de desarrollo.

*“El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la propia línea de tendencia del mercado.*

*El contrato de liquidez prohíbe que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de Elix instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad.*

*El Proveedor de Liquidez transmitirá a la sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquélla precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.”*

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el MAB de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de los horarios de negociación previstos para esta Sociedad atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales tal y como éstas se definen en la Circular 7/2017.

Elix se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 218.882 euros en efectivo y 230.402 acciones de la Sociedad equivalente a 218.882 euros, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el presente Contrato respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

El contrato de liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de 60 días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB.

#### **4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

No aplica.

## **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 9/2017, que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 2 de noviembre de 2017 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 las 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 establece en la Circular del MAB 16/2016, 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 Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

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

### **5.2. En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor**

CBRE Valuation Advisory, S.A. ha emitido un informe con fecha 24 de abril de 2018 de valoración independiente de los activos y de los fondos propios de la Sociedad a 28 de febrero de 2018. Dicho informe de valoración se adjunta como Anexo IV del presente Documento Informativo.

### **5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI**

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Elix en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

Rousaud Costas Duran S.L.P., ha participado como asesor legal y jurídico de la Sociedad. Asimismo, ha realizado la *due diligence* societaria y de activos.

**ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs**

## Recibo de presentación

### Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE531032872017

Fecha: 20-07-2017

Hora: 19:21:36

Vía de entrada: Internet

### Datos del trámite

Trámite: G0000 - Trámite genérico Gestión

Procedimiento: GZ00 - Otros procedimientos Gestión Tributaria

Asunto: Comunicación de aplicación del régimen fiscal SOCIMI

### Datos del interesado

NIF: A87840112

Nombre / Razón social: CLEBURNE SPAIN SA

### Datos del representante

NIF: B63555908

Nombre / Razón social: RCD TAX AND LEGAL ADVISORS SLP

### Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tipo	Tamaño (bytes)	Huella electrónica (SHA-1)	Código seguro de verificación (CSV)
1	Comunicación.pdf	COMUNICACION PDF	200 - Otros documentos	251871	1FF26986BFF3A007067FA7547E437B88318ED462	78RUXU7GNPAMTKM Q
2	Anexo I poder.pdf	ANEXO I PODER PDF	200 - Otros documentos	1848044	F94EC5B14C7B9F1E03D8788375B445D2FA7AF6B2	V8E59NV8TYZD9ELT
3	Anexo I BIS escritura de constitucion.pdf	ANEXO I BIS ESCRITURA DE CONSTITUCION PDF	200 - Otros documentos	3388263	403DC850FC91B5BC34A4B3C929EE6920854BA887	9MTU23H92WSNK6DK
4	Anexo II certificado.pdf	ANEXO II CERTIFICADO PDF	200 - Otros documentos	338826	AB5F4D59E063C9C1A6B99412621E53CE816F00B3	RUHL4Q33UDZG5N4Z
	Anexo III Cambio de denominación	ANEXO III CAMBIO DE	200 - Otros		40199711BFA9733AE2FF65	

5	ón de la sociedad.P DF	DENOMINACIO N DE LA SOCIEDAD PD	documentos	657716	AC2FB23E7AAB103BA7	UQ7HBTP9BEF74L6K
---	------------------------------	---------------------------------------	------------	--------	--------------------	------------------

La autenticidad de este documento, firmado electrónicamente (art. 20 RD 1671/2009 y Resoluciones de la Presidencia de la AEAT de 28-12-2009 y de 4-2-2011), puede ser comprobada mediante el **Código Seguro de Verificación V DQ9YYQV4K4MXLQ2** en <https://www.agenciatributaria.gob.es>.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

**A LA DELEGACIÓN DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DE  
BARCELONA**

**Ref.- Comunicación de aplicación del régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión del Mercado Inmobiliario, establecida por el artículo 8.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre**

Don Jaime Lacasa González, mayor de edad, con N.I.F. 09.389.313-T, y domicilio a efectos de notificaciones, en la ciudad de Barcelona, Passatge Permanyer número 19, actuando en representación de la entidad denominada ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A., domiciliada en la ciudad de Barcelona, Barcelona 08009, Passatge Permanyer núm. 19, y con N.I.F. A-87840112, según documento adjunto como Anexo 1, comparece y, como mejor proceda,

**EXPONE:**

**Prímero.** Que la entidad a la que represento se dedica a la actividad económica de adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento prevista en el artículo 2.1 de la Ley 11/2009, estando dada de alta en el censo del Impuesto sobre Actividades Económicas.

**Segundo.** Que, con fecha 20 de Julio de 2017, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó la opción por parte de la Sociedad por la aplicación, en el Impuesto sobre Sociedades, con efectos a partir del periodo impositivo iniciado el 1 de enero de 2017 y que concluirá el 31 de diciembre de 2017, del régimen fiscal especial propio de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (**SOCIMIs y el Régimen Fiscal de SOCIMIs**) previsto en 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**).

Se adjunta como Anexo 2 certificado del secretario con el visto bueno del vicepresidente del consejo de administración donde queda recogido el citado acuerdo.

**Tercero.** Que, por todo cuanto antecede, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 8.1 de la citada Ley de SOCIMIs y con el fin de que el Régimen Fiscal de SOCIMIs resulte de aplicación a la Sociedad a partir del ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2017, dentro del plazo establecido, mi mandante comunica a la Administración tributaria la opción por la aplicación del Régimen Fiscal de SOCIMIs para el periodo impositivo que finalice con posterioridad a esta comunicación y en los sucesivos que concluyan antes de que, en su caso, se comunique la renuncia al mismo.

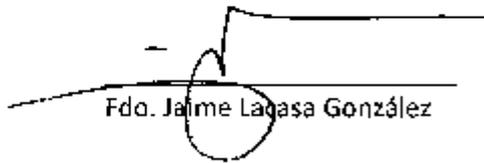
**Cuarto.** Que la Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMIs permite la aplicación del Régimen Fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho régimen, y que es intención de la Sociedad, dar cumplimiento pleno en tiempo y forma a los requisitos que, en su caso, resulten de aplicación, de conformidad con lo previsto en la citada Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMIs.

Y en virtud de lo expuesto,

**SOLICITA**

Que teniendo por presentado este escrito, en tiempo y forma, así como los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo y tenga por comunicada la aplicación del régimen especial de SOCIMI a mi representada.

En Madrid, a 20 de julio de 2017

  
Fdo. Jaime Lagasa González

**ANEXO II Cuentas anuales individuales junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2017**

**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. 2018/05040  
IMPORT COL·LEGIAL: 99,00 EUR

.....  
Informe d'auditoria de comptes subjecte  
a la normativa d'auditoria de comptes  
espanyols o internacionals  
.....

## **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
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	Nota 5	13.573.234	<b>PATRIMONIO NETO</b>	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
<b>Total activo no corriente</b>			<b>Total patrimonio neto</b>		
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	Nota 6	32.627
			Deudas a largo plazo-		32.627
			Otros pasivos financieros		32.627
			<b>Total pasivo no corriente</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>	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 a corto plazo con partes vinculadas	Nota 11.3	12.000.084
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 9	51.184	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		379.002
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		1.846.548	Proveedores y acreedores comerciales		5.755
Tesorería		1.846.548	Acreedores varios		370.411
<b>Total activo corriente</b>		2.050.045	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 9	2.836
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>15.643.774</b>	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>13.479.970</b>
			<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>15.643.774</b>

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 (*)
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>		
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
<b>Resultado de explotación</b>		<b>(915.223)</b>
Gastos financieros- Por deudas con terceros	Nota 8	(13.600)
<b>Resultado financiero</b>		<b>(13.600)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>(928.823)</b>
Impuestos sobre beneficios	Nota 9	-
<b>Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas</b>		<b>(928.823)</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(928.823)</b>

(\*) 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)		-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		<b>(928.823)</b>

(\*) 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
<b>CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD (Nota 7)</b>	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
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017</b>					

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 (*)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>(751.316)</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(928.823)
Ajustes al resultado		2.002
- Amortización del inmovilizado	Nota 5	2.002
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>175.505</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(203.497)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		379.002
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(13.595.731)</b>
Pagos por inversiones		(13.595.731)
- Inmovilizado Inversiones Inmobiliarias	Nota 5	(13.575.236)
- Otros activos	Nota 6	(20.495)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>16.193.595</b>
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
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)</b>		<b>-</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>1.846.548</b>
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 periodo de inversión y el 50% al finalizar el segundo año del periodo 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 IIR 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
<b>Terrenos y construcciones:</b>			
Coste	-	12.927.736	12.927.736
Anticipos a proveedores	-	647.500	647.500
Amortización acumulada	-	(2.002)	(2.002)
<b>Total</b>	-	<b>13.573.234</b>	<b>13.573.234</b>

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				Valor neto contable
	Coste Bruto			Amortización acumulada	
	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
<b>Total</b>	<b>7.117.166</b>	<b>5.810.570</b>	<b>-</b>	<b>(2.002)</b>	<b>12.925.734</b>

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
<b>Total</b>	<b>58</b>	<b>3.417</b>	<b>5</b>	<b>1.961</b>

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
<b>Deudas con entidades de crédito:</b>		
- Préstamos hipotecarios	1.100.904	1.100.904
<b>Deudas a corto plazo con partes vinculadas:</b>		
- 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
<b>Total</b>	<b>13.100.968</b>	<b>13.100.968</b>

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 las 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 período 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 periodo 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
<b>Total</b>	<b>51.184</b>	<b>2.836</b>

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			-
<b>Base imponible fiscal</b>			<b>(928.823)</b>
Cuota al 0%			-
<b>Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>			<b>-</b>

### 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
<b>Total</b>	<b>6.252</b>

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
<b>Total</b>	<b>927.858</b>

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
	<b>315.604</b>

(\*) 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	-
	<b>111.588</b>	<b>12.000.064</b>	<b>8.427</b>

## **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 período 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
<b>Total servicios de Auditoría y Verificación</b>	<b>13.000</b>

### 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 Plera 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

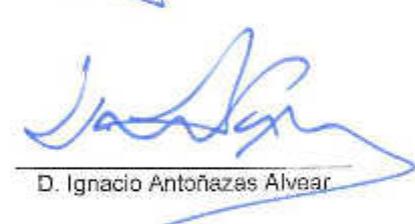
La formulación de las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión de Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido formulados por los Administradores con vistas a su posterior aprobación por los Accionistas. Dichas Cuentas Anuales e Informe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

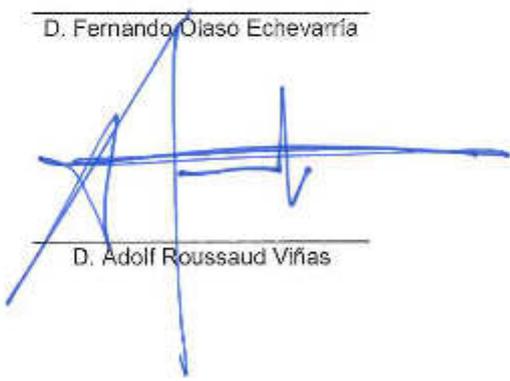
Madrid, a 21 de Marzo de 2018

  
D. Rayon Everton Taylor

  
D. Guillaume Pierre Marie Cassou

  
D. Fernando Olaso Echevarría

  
D. Ignacio Antoñanzas Alvear

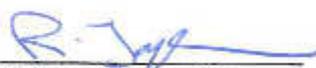
  
D. Adolf Roussaud Vifas

## **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

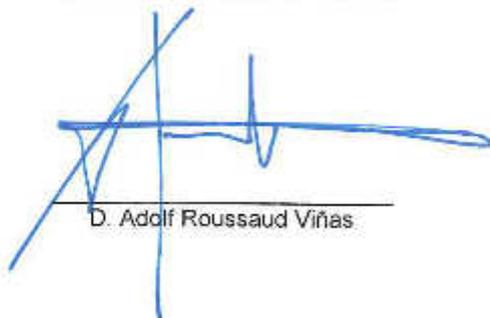


D. Rayon Everton Taylor

D. Guillaume Pierre Marie Cassou

D. Fernando Olaso Echevarría

D. Ignacio Antoñanzas Alvear



D. Adolf Roussaud Viñas

**ANEXO III Revisión limitada de los estados financieros intermedios a 28 de febrero de 2018**

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

Estados Financieros correspondiente  
al período intermedio  
de dos meses terminado  
el 28 de febrero de 2018, junto con el  
Informe de Revisión Limitada

## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los Accionistas de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.  
por encargo del Consejo de Administración:

### **Introducción**

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A., que comprenden el balance de situación al 28 de febrero de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas correspondientes al período intermedio de dos meses terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la preparación de los estados financieros intermedios adjuntos de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A., de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad que se identifica en la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros basada en nuestra revisión limitada.

### **Alcance de la revisión**

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

### **Conclusión**

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún caso puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. al 28 de febrero de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el período de dos meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención sobre el contenido de la Nota 2.5 de las Notas explicativas adjuntas, en la que se indica que la Sociedad se constituyó el 19 de mayo de 2017, por lo que no se incluye información comparativa de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de flujos de efectivo. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

DELOITTE, S.L.



Francesc Ganyet Olivé

23 de abril de 2018

# **ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A**

Estados Financieros Intermedios  
del período de dos meses terminado  
el 28 de febrero de 2018



**ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

**BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO AL 28 DE FEBRERO DE 2018**

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	28/02/2018	31/12/2017	PASIVO	Notas de la Memoria	28/02/2018	31/12/2017
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Inversiones inmobiliarias-				FONDOS PROPIOS-			
Terrazas	Nota 5	14.155.849	13.573.234	Capital-	Nota 7	16.060.000	3.060.000
Construcciones		7.117.165	7.117.166	Capital escriturado		16.060.000	3.060.000
Anticipos inversiones inmobiliarias		6.562.605	5.404.589	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(928.823)	-
Inversiones financieras a largo plazo-	Nota 6	1.178.078	647.500	Resultado del ejercicio		(131.657)	(928.823)
Otros activos financieros		650.495	20.495	Ajustes por cambio de valor-	Nota 8.2	(72.237)	-
<b>Total activo no corriente</b>		<b>14.806.344</b>	<b>13.893.729</b>	Operaciones de cobertura		(72.237)	-
				<b>Total patrimonio neto</b>		<b>13.927.263</b>	<b>2.131.177</b>
				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
				Deudas a largo plazo-			
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Nota 8.1	6.826.294	32.627
				Derivados	Nota 8.2	5.730.308	-
				Otros pasivos financieros	Nota 8	36.364	-
				<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>32.627</b>	<b>32.627</b>
				Otros pasivos financieros			
				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
				Deudas a corto plazo-			
				Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Nota 8.1	1.132.131	13.100.868
				Deudas a corto plazo con partes vinculadas	Nota 11.3	1.095.235	1.100.504
				Derivados	Nota 8.2	26.676	12.000.364
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-			
				Proveedores y acreedores comerciales		322.820	370.002
				Acreedores varios		340	5.755
				Otras deudas con las Administraciones Públicas		322.344	370.411
				<b>Total pasivo corriente</b>	Nota 9	136	2.836
				<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>1.454.951</b>	<b>19.479.870</b>
						<b>21.208.528</b>	<b>15.643.774</b>

Las Notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del balance de situación intermedio al 28 de febrero de 2018.

**ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO  
DE DOS MESES TERMINADO EL 28 DE FEBRERO DE 2018**

(Euros)

	Notas de la Memoria	02/2018
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>		
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 10	40.285
Otros gastos de explotación-	Nota 10	(161.732)
Servicios exteriores		(125.734)
Tributos		(35.998)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(4.889)
Otros resultados		769
Resultado de explotación		(125.577)
Gastos financieros-	Nota 8	(6.080)
Por deudas con terceros		(6.080)
Resultado financiero		(6.080)
Resultado antes de impuestos		(131.657)
Impuestos sobre beneficios	Nota 9	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		(131.657)
Resultado del ejercicio		(131.657)

Las Notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al período de dos meses terminado el 28 de febrero de 2018.

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO DEL PERÍODO DE DOS MESES TERMINADO EL 28 DE FEBRERO DE 2018

#### A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Euros)

	02/2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(131.657)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	(72.237)
Por coberturas de flujos de efectivo (Nota 6.2)	(72.237)
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>	<b>(203.894)</b>

Las Notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de Ingresos y gastos del período de 2 meses terminado el 28 de febrero de 2018.

**ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO DEL PERIODO DE DOS MESES TERMINADO  
EL 28 DE FEBRERO DE 2018**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
(Euros)**

	Capital	Resultados negativos anteriores del ejercicio	Resultado del ejercicio	Operaciones de cobertura	TOTAL
<b>CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD (Nota 7)</b>					
Total ingresos y gastos reconocidos	60.000	-	-	-	60.000
Operaciones con socios o propietarios: -Aumentos de capital (Nota 7)	-	-	(928.823)	-	(928.823)
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017</b>	3.060.000	-	(928.823)	-	3.000.000
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(131.657)	(72.237)	(203.894)
Operaciones con socios o propietarios: -Ampliación de capital (Nota 7)	12.000.000	-	-	-	12.000.000
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	(928.823)	928.823	-	-
<b>SALDO FINAL AL 28 DE FEBRERO DE 2018</b>	<b>15.060.000</b>	<b>(928.823)</b>	<b>(131.657)</b>	<b>(72.237)</b>	<b>13.927.283</b>

Las Notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto del

**ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO  
DE DOS MESES TERMINADO EL 28 DE FEBRERO DE 2018**

(Euros)

	Notas de la Memoria	02/2018
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>(296.033)</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(131.657)
Ajustes al resultado		4.889
- Amortización del inmovilizado	Nota 6	4.889
Cambios en el capital corriente		(169.265)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(113.083)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(56.182)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(1.217.504)</b>
Pagos por inversiones		(1.217.504)
- Inmovilizado Inversiones Inmobiliarias	Nota 6	(587.504)
- Otros activo	Nota 6	(630.000)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>5.752.593</b>
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 7	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		5.752.593
- Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 8	5.759.306
- Pago otras deudas	Nota 6	(5.713)
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)</b>		<b>-</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>4.239.056</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		1.846.548
Efectivo o equivalentes al final del periodo	Nota 8	6.085.604

Las Notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al periodo de dos meses terminado el 28 de febrero de 2018.

## **ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

Estados Financieros Intermedios del período de dos meses terminado el  
28 de febrero de 2018

### **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 las presentes notas explicativas de los estados financieros intermedios, 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 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 devengaron un total de 600 miles de euros, devengándose, el resto del importe 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 periodo de inversión y el 50% al finalizar el segundo año del periodo 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 Sociedad, 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 rentabilidad 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 y estados financieros intermedios 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 período 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 período 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 períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes. Si bien al 28 de febrero de 2018 no se cumplen con 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 los estados financieros intermedios**

### ***2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad***

Estos estados financieros intermedios 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 notas explicativas 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 periodo de dos meses finalizado el 28 de febrero de 2018.

## **2.3. Principios contables no obligatorios aplicados**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas notas explicativas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas notas explicativas. 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 notas explicativas 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:

- 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 28 de febrero de 2018 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 las notas explicativas referidas al 28 de febrero de 2018, se presenta, a efectos comparativos, con la información referida al 31 de diciembre de 2017 para el balance de situación y el estado de cambios en el patrimonio neto. Si bien, según se indica en la Nota 1, la Sociedad se constituyó 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 del periodo de dos meses finalizado el 28 de febrero de 2018, dado que no se dispone de información comparativa.

## **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 explicativas.

## **2.7 Cambios en criterios contables**

Durante el periodo de dos meses finalizado el 28 de febrero de 2018 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2017.

## **3. Aplicación del resultado**

Dado el objeto de estos estados financieros intermedios, los Administradores de la Sociedad no han realizado ninguna propuesta de aplicación de resultados al 28 de febrero de 2018, al tratarse de un período intermedio.

#### **4. Normas de registro y valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios y sus notas explicativas, 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 periodo de dos meses finalizado el 28 de febrero de 2018 y durante 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 2017, tanto al cierre del ejercicio 2017 como al cierre del período de dos meses terminado el 28 de febrero de 2018. 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 período de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada período 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 28 de febrero de 2018 y 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 período 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 28 de febrero de 2018 y 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.

#### *4.3.3 Instrumentos financieros derivados*

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones la Sociedad contrata instrumentos financieros de cobertura. No es política de la Sociedad contratar instrumentos financieros derivados con fines especulativos. El uso de derivados financieros se rige por las políticas de la Sociedad aprobadas por el Consejo de Administración.

Para que estos instrumentos financieros 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 el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los

resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

La Sociedad aplica coberturas de flujos de efectivo, que se contabilizan tal y como se describe a continuación: 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 período 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 incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

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. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

#### **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 periodo correspondiente a los dos meses cerrados del año 2018, 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 de situación 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 los estados financieros intermedios diferencian 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.

Los estados financieros intermedios 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 los estados financieros intermedios, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas de los estados financieros intermedios.

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**

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en el período de dos meses cerrado el 28 de febrero de 2018 y el ejercicio 2017, ha sido el siguiente:

**28/02/2018**

	Euros		
	31/12/2017	Altas / (Dotaciones)	28/02/2018
<b>Terrenos y construcciones:</b>			
Coste	12.927.736	58.926	12.986.662
Anticipos a proveedores	647.500	528.578	1.176.078
Amortización acumulada	(2.002)	(4.889)	(6.891)
<b>Total</b>	<b>13.573.234</b>	<b>582.615</b>	<b>14.155.849</b>

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

Las altas habidas durante el periodo de dos meses finalizado el 28 de febrero de 2018 corresponden, principalmente, al contrato de arras penitencial por importe de 400.000 Euros firmado el 15 de febrero de 2018, para la compra de un edificio ubicado en Barcelona, más todos los costes e impuestos no deducibles asociadas a las mismas y a las inversiones realizadas en los edificios adquiridos durante el ejercicio 2017.

31/12/2017

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

Las altas del ejercicio 2017 correspondían a los siguientes inmuebles:

1. Un edificio sito en calle Águlla, 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.
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.

A continuación, mostramos el detalle de la inversión agregada de los edificios que mantiene la Sociedad en Madrid al 28 de febrero de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 a su valor neto contable:

28/02/2018

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor neto contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
Edificios en Madrid	7.117.166	5.869.496	-	(6.891)	12.979.771
<b>Total</b>	<b>7.117.166</b>	<b>5.869.496</b>	-	<b>(6.891)</b>	<b>12.979.771</b>

31/12/2017

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor neto contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
Edificios en Madrid	7.117.166	5.810.570	-	(2.002)	12.925.734
<b>Total</b>	<b>7.117.166</b>	<b>5.810.570</b>	-	<b>(2.002)</b>	<b>12.925.734</b>

La totalidad de los activos registrados en este epígrafe están ubicados en Madrid, con una superficie total de 5.734 metros cuadrados. Los inmuebles en arrendamiento a tienen una ocupación del 73%.

Adicionalmente, al 28 de febrero de 2018 la Sociedad tiene firmados tres contratos de arras:

1. Dos edificios situados en Madrid, por el que la sociedad ha entregado un total de 647.500 euros en concepto de pago y señal o arras penitenciales.
2. Un edificio situado en Barcelona, por el que la sociedad ha entregado un total de 400.000 euros en concepto de pago y señal o arras penitenciales.

En el periodo de dos meses cerrado a 28 de febrero de 2018, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 40.285 euros (Nota 10.1).

Determinados activos por un valor de mercado de 12.600.000 euros tienen una carga hipotecaria por un principal de 7.035.000 euros. (Nota 8).

Al 28 de febrero de 2018 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 28 de febrero de 2018 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

## **6. Arrendamientos**

Al 28 de febrero de 2018 y al 31 de diciembre de 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 no es significativa.

No ha habido cuotas contingentes reconocidas como ingresos al 28 de febrero de 2018 y al 31 de diciembre de 2017.

Al 28 de febrero de 2018, la Sociedad mantenía 32.627 euros como importes recibidos de los inquilinos en concepto de fianzas exigidas y depósitos en garantía (32.627 euros al 31 de diciembre de 2017) las cuales han sido depositadas ante el instituto de la vivienda correspondiente por importe de 20.495 (20.495 euros al 31 de diciembre de 2017).

## **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 y desembolsadas.

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. La totalidad de las acciones se encuentran suscritas y desembolsadas.

Con fecha 27 de febrero de 2018 se ha celebrado una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se ha aprobado una ampliación de capital mediante una capitalización de créditos (véase Nota 11.3) por importe de 12.000.000 de euros, representada por 12.000.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del número 3.060.001 al 15.060.000, ambos inclusive, y de igual clase y derechos a las existentes. Dicha ampliación de capital ha sido totalmente suscrita y desembolsada a 28 de febrero de 2018.

Al 28 de febrero de 2018 el único accionista con un porcentaje igual o superior al 10% del capital de la sociedad es Vintage JV S.à r.l.

Al 28 de febrero de 2018 el capital social de la Sociedad está formado por un total de 15.060.000 acciones de un euro de valor nominal cada una totalmente suscritas y desembolsadas.

Las acciones de la Sociedad no cotizan en bolsa al 28 de febrero de 2018.

## **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 28 de febrero de 2018, la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

## **8. Deudas a largo y corto plazo**

### **8.1. Pasivos financieros a largo y corto plazo**

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas con entidades de crédito" al 28 de febrero de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

**28/02/2018**

	Euros			
	Pasivo corriente		Pasivo no corriente	
	Corto plazo	Total	Largo plazo	Total
<b>Deudas con entidades de crédito:</b>				
- Préstamos hipotecarios	1.095.255	1.095.255	5.758.306	5.758.306
<b>Total</b>	<b>1.095.255</b>	<b>1.095.255</b>	<b>5.758.306</b>	<b>5.758.306</b>

31/12/2017

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

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

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del total de deudas con entidades de crédito al 18 de febrero de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

28/02/2018

	Euros					
	Corto plazo	2019	2020	2021	2022 y siguientes	Total Largo plazo
Préstamos hipotecarios	1.095.255	-	-	-	5.758.306	5.758.306
<b>Total</b>	<b>1.095.255</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.758.306</b>	<b>5.758.306</b>

31/12/2017

	Euros					
	Corto plazo	2019	2020	2021	2022 y siguientes	Total Largo plazo
Préstamos hipotecarios	1.100.904	-	-	-	-	-
Deudas con accionistas (Notas 2.7 y 11.3)	12.000.000	-	-	-	-	-
Otras deudas con partes vinculadas (Nota 11.3)	64	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>13.100.968</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Con fecha 19 de febrero de 2018, Elix Vintage Residencial Socimi S.A ha firmado un contrato de financiación con Caixabank, S.A. (en adelante "contrato de financiación"), por el que se acuerda la concesión de un importe global de hasta 8.000.000 de euros. La operación se estructura en dos tramos: un primer tramo por importe de 5.935.000 de euros, destinado a la adquisición de un inmueble sito en Madrid, disponible a la fecha de firma del contrato de financiación; y un segundo tramo por importe de 2.065.000 de euros destinado a la rehabilitación y reforma de dicho inmueble, disponible al inicio de las obras, previo cumplimiento de unas condiciones (información, permisos, registro, garantías, situación mercantil sociedad). La firma de dicho préstamo ha conllevado que la Sociedad tenga pignorado un importe de 630.000 euros, registrado en el epígrafe de Inversiones financieras a largo plazo. Tal y como se estipula en el contrato de financiación la fecha de vencimiento final es el 19 de febrero de 2023, y se amortizará en una única cuota final para ambas disposiciones.

En la misma fecha se ha firmado con Caixabank,S.A. un contrato de cobertura de tipo de interés, con vencimiento 19 de febrero de 2023, por el tramo de 5.935.000 euros, con el objetivo de fijar el coste financiero de este primer tramo de la operación, ver en Nota 8.2.

En el contrato de financiación se establecen, entre otras obligaciones de índole financiera y no financiera, condiciones de obligado cumplimiento, por una parte, en relación a la ratio de cobertura del servicio de la deuda y, por otra parte, en relación a mantener durante toda la vigencia del contrato una ratio "Loan to Value" igual o inferior al 50%. Su incumplimiento supondría el vencimiento anticipado del préstamo. Si bien la ratio del "Loan to value" aplicará durante toda la vigencia del contrato, el primer cálculo de la ratio de cobertura del servicio de la deuda deberá hacerse sobre las cuentas anuales auditadas del ejercicio 2018.

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.

El epígrafe "Deudas con entidades de crédito" refleja el importe pendiente de amortizar derivado de los contratos de préstamo hipotecario, neto de gastos de formalización. Al 28 de febrero de 2018, los gastos de formalización registrados en el balance situación de la Sociedad ascienden a un total de 184.919 euros.

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

## **8.2. Instrumentos financieros derivados**

El objetivo de las contrataciones de los derivados para gestionar el riesgo de tipo de interés es acotar la fluctuación en los flujos de efectivo a desembolsar por el pago referenciado a tipos de interés variable (Euríbor) de las financiaciones de la Sociedad.

Para la determinación del valor de mercado del derivado de tipo de interés (Swaps o IRS) desglosado en el cuadro inferior, la Sociedad utiliza un modelo propio de valoración de IRS, utilizando como inputs las curvas de mercado de Euríbor y Swaps a largo plazo.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados desglosados en el cuadro inferior lleva incorporado el ajuste por riesgo de crédito bilateral (teniendo en cuenta tanto el riesgo de crédito propio como el riesgo de crédito de contrapartida).

El ajuste por riesgo de crédito bilateral se ha calculado aplicando una técnica basada en el cálculo a través de simulaciones de la exposición total esperada (que incorpora tanto la exposición actual como la exposición potencial) ajustada por la probabilidad de incumplimiento a lo largo del tiempo y por la severidad (o pérdida potencial) asignada a la Sociedad y a cada una de las contrapartidas.

La exposición total esperada de los derivados se obtiene empleando inputs observables de mercado, como curvas de tipo de interés y volatilidades según las condiciones del mercado en la fecha de valoración.

Los inputs aplicados para la obtención del riesgo de crédito propio y de contrapartida (determinación de la probabilidad de default) se basan principalmente en la aplicación de spreads de crédito propios o de empresas comparables actualmente negociados en el mercado (curvas de CDS, TIR emisiones de deuda). En ausencia de spreads de crédito propios o de empresas comparables, y con el objetivo de maximizar el uso de variables observables relevantes, se han utilizado las referencias cotizadas que se han considerado como las más adecuadas según el caso (índices de spread de crédito cotizados). Para las contrapartidas con información de crédito disponible, los spreads de crédito utilizados se obtienen a partir de los CDS (Credit Default Swaps) cotizados en el mercado.

Asimismo, para el ajuste por riesgo de crédito del valor razonable se han tenido en consideración las mejoras crediticias relativas a garantías o colaterales a la hora de determinar la tasa de severidad a aplicar para cada una de las posiciones.

A efectos de cubrir la exposición al riesgo de tipo de interés -por la fluctuación del tipo variable Euríbor al cual está referenciada su financiación, la Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados. El objetivo reside en acotar la fluctuación en los flujos de efectivo a desembolsar por el pago referenciado a tipos de interés variable (Euríbor a tres meses) de la financiación de la Sociedad.

La Sociedad ha cumplido con los requisitos detallados en la Nota 8.1 para poder clasificar dicho "swap" de tipo de interés como instrumento de cobertura. En concreto, este instrumento de cobertura ha sido designado formalmente como tal, y se ha verificado que la cobertura resulta eficaz.

El derivado sobre tipos de interés contratado por la Sociedad y vigente al 28 de febrero de 2018, así como sus valores razonables a dicha fecha es el siguiente:

	Vencimiento	Nominal	Euros	
			Valor Razonable a corto plazo	Valor Razonable a largo plazo
			28/02/2018	28/02/2018
Permuta de tipo de interés (Swap)	20/02/2023	5.935.000	(36.877)	(35.360)
<b>Total</b>		<b>5.935.000</b>	<b>(36.877)</b>	<b>(35.360)</b>

Para la totalidad de los derivados suscritos, el tipo fijo contratado es del 0,63%.

La Sociedad ha optado por la contabilidad de coberturas, designando adecuadamente las Relaciones de Cobertura en las que estos IRS son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por la Sociedad, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo de interés a pagar por las mismas.

Dichas Relaciones de Cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, la Sociedad ha procedido a registrar en Patrimonio Neto, al 28 de febrero de 2018, la totalidad del valor razonable de los IRS, neto de su impacto fiscal, que asciende a un importe de 72.237 euros.

No existen intereses pendientes de pago al cierre del ejercicio. No han habido gastos financieros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los contratos de derivados de la Sociedad durante el período de dos meses terminado el 28 de febrero de 2018.

#### *Análisis de sensibilidad al tipo de interés*

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por la Sociedad dependen de la variación de la curva de tipos de interés del Euríbor y de los Swaps a largo plazo. El valor razonable de dichos derivados, a 28 de febrero de 2018, es de 72.237 miles euros.

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable 28 de febrero de 2018) de los valores razonables, de los derivados registrados en Patrimonio Neto, ante cambios en la curva de tipos de interés del Euro, expresadas en euros antes de impuestos. La Sociedad considera que una variación razonable en el transcurso del 2018 es de +0,5% y -0,5%.

Sensibilidad	28/02/2018
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	142.923
-0,5% (descenso en la curva de tipos)	(146.571)

El análisis de sensibilidad muestra que los derivados de tipos de interés registran disminuciones de su valor razonable negativo ante movimientos al alza de los tipos de interés y por tanto, la Sociedad compensaría los movimientos de tipos de interés al alza en la financiación. Ante movimientos de los tipos a la baja, el valor razonable negativo de dicho derivado se vería incrementado.

Al haber sido designados como cobertura contable, y ser altamente efectivo tanto prospectiva como retrospectivamente, la variación de valor razonable de estos derivados se registraría íntegramente en Patrimonio Neto.

### **8.3. 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 fiscal por el cumplimiento del régimen SOCIMI. 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 aunque consideran que el efecto no sería significativo, minimizan este tipo de riesgos a través de la contratación de instrumentos financieros de cobertura (véase Nota 8.2).

#### *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 las 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.

### **8.4. 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 las notas explicativas de los estados financieros intermedios en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	28/02/2018	31/12/2017
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	6,61	29,64
Ratio de operaciones pagadas	5,90	36,40
Ratio de operaciones pendientes de pago	12,41	6,31
	Euros	
Total pagos realizados	307.861	1.047.372
Total pagos pendientes	128.188	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 periodo comprendido entre los dos meses cerrados de 2018 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 28 de febrero de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Euros			
	28/02/2018		31/12/2017	
	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo
Hacienda Pública deudora por IVA	54.929	-	51.184	-
Hacienda Pública acreedora por	-	136	-	2.836
<b>Total</b>	<b>54.929</b>	<b>136</b>	<b>51.184</b>	<b>2.836</b>

Las rentas procedentes del alquiler de edificios residenciales, están exentas de IVA. La Sociedad registra el IVA asociado a los gastos vinculados a dichas rentas como mayor gasto de explotación. Asimismo, la Sociedad se deduce el IVA, siguiendo el régimen general, de aquellos gastos vinculados a rentas procedentes de actividades no exentas. En el caso de gastos generales no vinculados a una actividad específica, la Sociedad opta 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:

Concepto	Euros	
	28/02/2018	31/12/2017
Resultado contable antes de impuestos	(131.657)	(928.823)
Diferencias permanentes:	-	-
Diferencias temporales:	-	-
Base imponible fiscal	(131.657)	(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 al 28 de febrero de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	28/02/2018	31/12/2017
Resultado contable antes de impuestos	(131.657)	(928.823)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	-	-
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>(131.657)</b>	<b>(928.823)</b>
Cuota al 0%	-	-
<b>Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 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 28 de febrero de 2018 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 los estados financieros intermedios adjuntos.

## 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 periodo de dos meses finalizado el 28 de febrero de 2018, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros
	02/2018
Locales comerciales	20.425
Edificios residenciales	19.860
<b>Total</b>	<b>40.285</b>

Los ingresos por arrendamiento se han realizado en su totalidad en el territorio español, concretamente en la ciudad de Madrid por importe de 40.285 euros.

## **10.2. Otros gastos de explotación**

Los epígrafes "Servicios Exteriores" y "Tributos" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia del periodo de dos meses terminado el 28 de febrero de 2018 presenta la siguiente composición (en Euros):

	Euros
	02/2018
Servicios de profesionales independientes	115.384
Primas de seguros	6.632
Servicios bancarios y similares	523
Otros gastos	3.195
Tributos	35.998
<b>Total</b>	<b>161.732</b>

Los gastos registrados por la Sociedad en el epígrafe de "Servicios de profesionales independientes", corresponden, fundamentalmente, a honorarios por servicios de asesoramiento y en el epígrafe de "Tributos" al gasto del IBI devengado.

## **11. Operaciones y saldos con partes vinculadas**

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

Durante el periodo de dos meses finalizado el 28 de febrero de 2018 y en 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. A 28 de febrero de 2018 no hay pagos en conceptos de primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil de Administradores, en 2017 ascendieron 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 periodo de dos meses finalizado el 28 de febrero de 2018 y en el ejercicio 2017, ni los Administradores de Elx 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 periodo de dos meses finalizado el 28 de febrero de 2018:

	Euros (*)
	Servicios recibidos y otros
Elix SCM Partners, S.L.	36.280
Roussaud Costas Duran, S.L.P.	7.200
<b>Total</b>	<b>43.480</b>

(\*) 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 las presentes notas explicativas. El importe total devengado en el periodo de dos meses finalizado el 28 de febrero de 2018 asciende a 36.280 euros de los 24.566 euros corresponden al asset management fee devengado en el periodo de dos meses cerrado al 28 de febrero de 2018 y el resto a honorarios por servicios recibidos en concepto de asesoramiento y tasación. Este importe se ha registrado en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Adicionalmente a las transacciones detallada en el cuadro anterior, durante el periodo de dos meses terminado el 28 de febrero de 2018, se ha llevado a cabo la ampliación de capital por compensación de créditos descrita en la Nota 7.

#### b) Saldos con vinculadas

El detalle de saldos realizados con partes vinculadas al 28 de febrero de 2017 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Euros				
	28/02/2018		31/12/2017		
	Deudores comerciales	Acreedores varios	Deudores comerciales	Deudas a corto plazo con partes vinculadas	Acreedores varios
Elix SCM Partners, S.L.	83.690	52.525	111.588	-	1.525
Elix Servicios inmobiliarios, S.L.	-	-	-	64	-
Roussaud Costas Duran, S.L.P.	-	8.712	-	-	6.902
KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.	-	338	-	-	-
Deudas con accionistas (Nota 7)	-	-	-	12.000.000	-
	<b>83.690</b>	<b>61.575</b>	<b>111.588</b>	<b>12.000.064</b>	<b>8.427</b>

**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.

Al 28 de febrero de 2018, 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 terminado al 31 de diciembre de 2017 fue el primer ejercicio en el que se aplica el régimen especial de SOCIMI en el que la Sociedad registró unas pérdidas de 929 miles de euros, por lo que no se disponía de reservas anteriores.

- 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 periodo de dos meses cerrado al 28 de febrero de 2018 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 es de aplicación.

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

No es de aplicación.

- 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 valor neto contable de 14.155.849 euros, registrados en la partida de "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación adjunto, que representan un 67% del total del activo (87% del total del activo al cierre del ejercicio 2017).

- i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período 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 período comprendido entre los dos meses cerrados de 2018, 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	
	28/02/2018	31/12/2017
Servicios de Auditoría	-	13.000
Otros servicios de verificación	9.000	-
<b>Total servicios de Auditoría y Verificación</b>	<b>9.000</b>	<b>13.000</b>

#### **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 1 de marzo de 2018, la Sociedad ha escriturado la compra de un edificio sito en la calle Hermanos Machado, 16, Madrid por importe de 1.575.500 (Nota 5).

Desde el 28 de febrero de 2018 y hasta la fecha de formulación de las presentes notas explicativas, no ha ocurrido ningún hecho significativo adicional al comentado, que afecte al contenido de las mismas.

## **Elix Vintage Residencial Socimi, S.A.**

Authorisation for issue of the interim financial statements for the period ended February 28, 2018

The preparation of these Interim Financial Statements, together with the explanatory notes to Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. for the two-month period ended February 28, 2018, have been prepared by the Directors. These interim financial statements, together with their explanatory notes, are set out on 30 pages.

Madrid, April 17th, 2018



Mr. Guillaume Pierre Marie Cassou

## **Elix Vintage Residencial Socimi, S.A.**

**Formulación de los estados financieros intermedios del período cerrado al 28 de febrero de 2018**

La formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios junto con sus notas explicativas de Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. del período de dos meses finalizado el 28 de febrero de 2018 han sido formulados por los Administradores. Dichos Estados Financieros Intermedios junto con sus notas explicativas están extendidos en 30 hojas.

Madrid, a 17 de Abril de 2018

  
D. Rayon Everton Taylor

## **Elix Vintage Residencial Socimi, S.A.**

**Formulación de los estados financieros intermedios del período cerrado al 28 de febrero de 2018**

La formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios junto con sus notas explicativas de Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. del período de dos meses finalizado el 28 de febrero de 2018 han sido formulados por los Administradores. Dichos Estados Financieros Intermedios junto con sus notas explicativas están extendidos en 30 hojas.

Madrid, a 17 de Abril de 2018



---

D. Fernando Olaso Echevarría

## **Elix Vintage Residencial Socimi, S.A.**

### **Formulación de los estados financieros intermedios del período cerrado al 28 de febrero de 2018**

La formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios junto con sus notas explicativas de Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. del período de dos meses finalizado el 28 de febrero de 2018 han sido formulados por los Administradores. Dichos Estados Financieros Intermedios junto con sus notas explicativas están extendidos en 30 hojas.

Madrid, a 17 de Abril de 2018



O. Ignacio Antón Alvear

## **Elix Vintage Residencial Socimi, S.A.**

Formulación de los estados financieros intermedios del período cerrado al 28 de febrero de 2018

La formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios junto con sus notas explicativas de Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. del período de dos meses finalizado el 28 de febrero de 2018 han sido formulados por los Administradores. Dichos Estados Financieros Intermedios junto con sus notas explicativas están extendidos en 30 hojas.

Madrid, a 17 de Abril de 2018



D. Adolf Rousaud Viñas

**ANEXO IV Informe de valoración independiente de la Compañía**

# INFORME DE VALORACIÓN

Valoración Societaria Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

**Fecha de valoración: 28 de febrero de 2018**

---

## ÍNDICE

---

<b>1. RESUMEN EJECUTIVO</b>	<b>3</b>
RESUMEN EJECUTIVO	4
<b>2. VALORACIÓN DE SOCIEDAD. METODOLOGÍA Y ALCANCE</b>	<b>8</b>
METODOLOGÍA	9
ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE TRABAJO REALIZADOS	10
DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD	11
VALORACIÓN DE SOCIEDAD	16
CONSIDERACIONES EN LA INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE NUESTRO TRABAJO	19
<b>3. INFORME DE VALORACIÓN DE SOCIEDAD</b>	<b>21</b>
INFORME DE VALORACIÓN	22
<b>ANEXOS</b>	
<b>A. ANEXOS</b>	<b>26</b>

---

CBRE se hará responsable en cuanto a lo referido en este informe hacia:

- (i) Los destinatarios de este informe; o
- (ii) Aquellas partes que previamente han recibido conformidad por parte de CBRE para el uso del informe mediante la emisión de una Reliance Letter.

Este informe debe ser leído y entendido en su totalidad y nuestra compañía únicamente se hará responsable de su contenido en tanto en cuanto a los apartados y limitaciones de responsabilidad indicados en la página 25 este informe. Les rogamos que, por favor, de manera previa a realizar cualquier actuación en base a este informe, revisen esta información. En caso de que no sea entendida, les recomendamos que cuenten con asesoramiento legal independiente.

---

# 1

## RESUMEN EJECUTIVO

---

# RESUMEN EJECUTIVO



CBRE Valuation Advisory, S.A.  
Edificio Castellana 200  
Pº de la Castellana, 202 8º  
28046 Madrid  
Teléfono +34 91 598 19 00  
Fax +34 91 556 96 90

## Resumen ejecutivo

En virtud de la propuesta de prestación de servicios de 12 de enero de 2018 firmada entre Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. (“Elix”, la “Sociedad” o el “Cliente”) y CBRE Valuation Advisory, S.A. (“CBRE”), se expone a continuación el resultado del trabajo realizado para la valoración societaria a 28 de febrero de 2018 de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

El objetivo del presente informe es aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable de la Sociedad para acompañar al folleto de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) español. Para cumplir con la normativa del MAB, se proporcionará un rango de valor de mercado de las acciones de la Sociedad.

Para la valoración hemos partido de sus estados financieros intermedios a 28 de febrero de 2018 facilitados por la Sociedad, sobre los que Deloitte, S.L. ha realizado la revisión limitada con conclusión favorable.

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad, consideramos que la mejor metodología de valoración societaria es la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de las sociedades cuyo principal negocio es el inmobiliario.

Los activos inmobiliarios de la Sociedad se han valorado a mercado siguiendo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”) de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS). Esta valoración ha sido realizada a fecha 28 de febrero de 2018 por CBRE Valuation Advisory, según informe de fecha 14 de marzo de 2018, que incluye los siguientes párrafos de Limitaciones, Consideraciones especiales en la valoración y Condiciones de Mercado:

*“A fecha de valoración se ha realizado un chequeo de la documentación comprobando que los datos aportados por nuestro Cliente en los paneles de arrendamiento, que sirven de base para la valoración realizada a 28 de febrero de 2018, son correctos y se corresponden con lo que figura en los siguientes documentos: Títulos de propiedad (notas simples), recibos de IBI y de alquiler, planos de los inmuebles y contratos de arrendamiento.*

*Siguiendo instrucciones de nuestro Cliente, las propiedades incluidas dentro del apartado Opciones, Anticipos y Promesas, se han valorado bajo la hipótesis de plena propiedad.*

*Hemos realizado hipótesis relacionadas con la ocupación, la comercialización, el urbanismo, el estado y las reparaciones de los edificios y solares (incluyendo contaminación del terreno y aguas subterráneas). Por lo tanto, si la información o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.”*



Dado que la Sociedad contabiliza sus activos inmobiliarios por el método del precio de adquisición (neto de amortizaciones y provisiones) aceptado por el Plan General de Contabilidad, ajustamos el valor de los fondos propios por el efecto del valor de mercado de los activos inmobiliarios menos el valor neto contable de los mismos antes del cálculo del impacto fiscal, si aplica, según el siguiente detalle a 28 de febrero de 2018:

Datos a 28/02/2018 (Miles euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / Minusvalía
Inmuebles en propiedad	12.980	13.100	120
Anticipos inversiones inmobiliarias	1.176	2.023	847
<b>Total inversiones inmobiliarias</b>	<b>14.156</b>	<b>15.123</b>	<b>967</b>

Los anticipos en inversiones inmobiliarias hacen referencia a inmuebles que han sido reservados mediante contrato de arras.

- ✓ El valor razonable de los inmuebles en propiedad es coincidente con su valor de mercado a 28/02/2018.
- ✓ El valor razonable de los anticipos en inversiones inmobiliarias se corresponde con el valor de mercado a 28/02/2018 de los inmuebles reservados menos el precio de compra fijado en el contrato de arras más los depósitos efectuados como señal de compra.

La Sociedad tiene una cartera de activos compuesta por 2 edificios residenciales, y además ha señalado la compra de otros 3 edificios residenciales mediante la firma de los correspondientes contratos de arras y el pago de una señal equivalente al 10% del precio de compra.

#### • Activos en propiedad

Activo en propiedad (Miles euros)	Ciudad	Uso	Superficie (m <sup>2</sup> )	VNC	Valor Razonable	Plusvalía/ Minusvalía
Avda. Toreros, 18	Madrid	Residencial	4.394	10.436	10.400	-36
C/ Águila, 19	Madrid	Residencial	984	2.544	2.700	156
<b>Total</b>			<b>5.378</b>	<b>12.980</b>	<b>13.100</b>	<b>120</b>

- ✓ Avenida de los Toreros, 18, Madrid: Es un edificio residencial compuesto por 30 viviendas y 3 locales comerciales.
- ✓ C/ Águila, 19, Madrid: Es un edificio residencial compuesto por 28 viviendas y 2 locales comerciales.

- **Anticipos inversiones inmobiliarias:** Inmuebles reservados mediante contrato de arras y depósito del 10% del precio de compra.

Anticipos en inversiones inmobiliarias (Miles euros)	Ciudad	Uso	Superficie (m <sup>2</sup> )	VNC	Valor Razonable	Plusvalía/ Minusvalía
C/ Cardenal Cisneros, 73	Madrid	Residencial	1.578	499	920	421
C/ Hermanos Machado, 16	Madrid	Residencial	1.438	167	403	236
Edificio en Barcelona	Barcelona	Residencial	-	510	700	190
<b>Total</b>				<b>1.176</b>	<b>2.023</b>	<b>847</b>

- ✓ C/Cardenal Cisneros, 73, Madrid: Es un edificio residencial compuesto por 34 viviendas y 2 locales comerciales. EL precio de compra pactado es de 4.900.000€. La Sociedad ha reservado el inmueble mediante la firma de un contrato de arras y el pago de un depósito de 490.000€.
- ✓ C/ Hermanos Machado, 16, Madrid: Es un edificio residencial compuesto por 18 viviendas y 3 locales comerciales. EL precio de compra pactado es de 1.575.500€. La Sociedad ha reservado el inmueble mediante la firma de un contrato de arras y el pago de un depósito de 157.500.
- ✓ Edificio en Barcelona: Es un edificio residencial compuesto por 11 viviendas y 3 locales comerciales. EL precio de compra pactado es de 4.000.000€. La Sociedad ha reservado el inmueble mediante la firma de un contrato de arras y el pago de un depósito de 400.000€.

Para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos de la Sociedad, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la rentabilidad inicial que se ha utilizado en la valoración de cada activo inmobiliario en +/- 0,25%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 28/02/2018 (Miles euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / Minusvalía
Rango Bajo	14.156	13.741	-415
Rango Central	14.156	15.123	967
Rango Alto	14.156	16.698	2.542

Todos los activos inmobiliarios han sido adquiridos por la Sociedad dentro del régimen fiscal especial de las SOCIMI.

Adicionalmente a la valoración de los activos inmobiliarios a mercado, se han analizado el resto de partidas del activo y pasivo de la Sociedad para que figuren a su valor razonable cuando el Balance de Situación a 28 de febrero de 2018 no lo estuviera reflejando o no lo incluyera. Tras este análisis, únicamente ha sido necesario ajustar los gastos por formalización de deudas que figuran en el balance neteando la deuda con entidades financieras.

Adicionalmente a estos ajustes, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de partidas del balance de situación, dado que según nuestro análisis, y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial de la Sociedad.

Por otro lado, hay que realizar en la valoración societaria los ajustes correspondientes a la proyección de los costes de estructura de la Sociedad no considerados en la valoración de los activos inmobiliarios. Se han considerado unos costes de estructura normalizados de 300 miles de euros al año, y se ha calculado su valor presente mediante un descuento de los flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años partiendo de los gastos de estructura normalizados. Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 50 puntos básicos, con el siguiente resultado:

(Miles Euros)	Rango Alto	Rango Medio	Rango Bajo
Ajuste por gastos de estructura	3.439	3.633	3.849

Nuestro trabajo concluye con el siguiente rango sobre el valor razonable de los fondos propios de la Sociedad a 28 de febrero de 2018, siendo su punto central **un valor de 11.076 miles de euros**:

VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
<i>(Miles Euros)</i>			
Patrimonio Neto Contable	13.927	13.927	13.927
V.razonable inmuebles en propiedad	12.395	13.100	13.938
V.contable inmuebles en propiedad	-12.980	-12.980	-12.980
+ Plusvalía en inv. inmobiliarias en propiedad	-585	120	958
V.razonable anticipos en inv. inmobiliarias	1.346	2.023	2.760
V.contable anticipos en inv. inmobiliarias	-1.176	-1.176	-1.176
+ Plusvalía en anticipos en inv. inmobiliarias	170	847	1.584
+ Total Plusvalía	-415	967	2.542
Patrimonio Neto Ajustado	13.512	14.894	16.469
- Ajustes por gastos de formalización de deuda	-185	-185	-185
- Ajustes por gastos de estructura	-3.849	-3.633	-3.439
Valor de los Fondos Propios	9.478	11.076	12.845

Este documento no constituye una recomendación a la Sociedad ni a terceros sobre la incorporación de la Sociedad a cotización en el MAB. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias para llegar a sus propias conclusiones.

Este documento debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta la finalidad del mismo, y en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente.

---

# 2

## **VALORACIÓN DE SOCIEDAD. METODOLOGÍA Y ALCANCE**

---

# METODOLOGÍA

El alcance del presente trabajo consiste en la valoración de la Sociedad.

El presente informe tiene como objetivo aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable de las acciones de la Sociedad para acompañar al Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) español. Para cumplir con la normativa del MAB, se proporcionará un rango de valor razonable de las acciones de la Sociedad. Este informe no puede ser distribuido a terceras partes ni utilizado para fines distintos a los mencionados en este párrafo.

Para la valoración se ha partido de los estados financieros intermedios a 28 de febrero de 2018 facilitados por la Sociedad, sobre los que Deloitte, S.L. ha realizado una revisión limitada con conclusión favorable.

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad, cuyo principal negocio es el inmobiliario patrimonialista, consideramos que la mejor metodología de valoración societaria sería la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de este tipo de compañías.

El detalle y alcance de las fases seguidas en la aplicación de esta metodología es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (Gross Asset Value, GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas. La valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad ha sido realizada por CBRE Valuation Advisory a 28 de febrero de 2018 y se ha llevado a cabo bajo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS), asumiendo el valor de mercado para todos los activos.
- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación de la Sociedad, para que figuren a su valor razonable.
- Cálculo del efecto fiscal del ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios (plusvalías/minusvalías implícitas) y del resto de ajustes en los otros activos y pasivos.
- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor de la Sociedad.

Con esta metodología, se obtiene un rango de valor a una fecha determinada que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero que es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

La fecha de valoración de la Sociedad es el 28 de febrero de 2018.

## ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE TRABAJO REALIZADOS

Para la realización de nuestro trabajo, nos hemos basado en la siguiente documentación, y hemos realizado los procedimientos que a continuación se mencionan:

- Análisis de los estados financieros de la Sociedad a 28 de febrero de 2018 sometidos a revisión limitada con conclusión favorable emitida por Deloitte, S.L.
- Análisis del inventario detallado de los activos inmobiliarios y las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory a 28 de febrero de 2018.
- Reuniones con la Dirección de la Sociedad con el fin de obtener aquella información y aclaraciones necesarias para la realización de nuestro trabajo.
- Entendimiento de la normativa vigente aplicable a las SOCIMI en España.
- Obtención de una carta de representación de los Administradores de la Sociedad en la que nos confirman que hemos tenido acceso a todos los datos e información necesarios para la adecuada realización de nuestro trabajo, así como que hemos sido informados de todos aquellos aspectos relevantes que pudieran afectar significativamente a los resultados del mismo.
- Obtención de confirmación de los abogados de la Sociedad acerca de los pleitos, contenciosos y litigios de la Sociedad.
- Comentarios con la Dirección de la Sociedad, con el fin de confirmar que no se han producido, con posterioridad a la fecha de valoración, acontecimientos de importancia que pudieran afectar a la valoración.
- Otros análisis y revisiones de información que hemos considerado relevantes para la realización de nuestro trabajo.
- Lectura de las actas de la Sociedad desde el 19 de mayo de 2017 hasta la fecha de nuestro informe.

	Fecha		Fecha
Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas	20/09/2017	Consejo de Administración	08/11/2017
Consejo de Administración	06/09/2017	Consejo de Administración	24/01/2018
Consejo de Administración	18/09/2017	Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas	27/02/2018
Consejo de Administración	16/10/2017		
Consejo de Administración	06/11/2017		

## DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. 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 la 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 SOCIMI").
- 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% 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 S.à.r.l. que a su vez está controlada por los fondos gestionados por KKR & Co, L.P. y Altamar Capital Partners, S.L.

Los negocios de la Sociedad se concentran principalmente en el sector inmobiliario, específicamente en 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. Los negocios de la Sociedad se extienden únicamente al territorio español.

Las SOCIMI se regulan por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. En virtud de esta Ley, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la misma 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 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. 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 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley 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 socios 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.

Para la realización de nuestro trabajo, hemos asumido la plena aplicabilidad del régimen de SOCIMI a la Sociedad, con especial consideración a:

- a) La Sociedad no tiene previsto llevar a cabo desinversiones durante los tres primeros años de su existencia bajo el régimen de SOCIMI.
- b) Las obligaciones de repago de la deuda no van a interferir en el pago de dividendo mínimo requerido por la regulación de las SOCIMI.
- c) En caso de existir accionistas de la Sociedad con una participación superior al 5% que tributen a un tipo inferior al 10% (excluido otras SOCIMI o REIT), la Sociedad repercutirá los impuestos que en ese caso le serían de aplicación (19%) al accionista que sea la causa de que la Sociedad tenga que tributar de manera que la situación tributaria de los accionistas de la Sociedad sea neutra a efectos de los flujos de caja de la Sociedad.

1. Balance de situación a 28 de febrero de 2018.

Para la realización del trabajo de valoración de la Sociedad a 28 de febrero de 2018, se ha partido del balance de situación a 28 de febrero de 2018 (ver en Anexo Balance de Situación).

De este modo, el punto de partida han sido los estados financieros intermedios de la Sociedad a 28 de febrero de 2018 sometidos a revisión limitada por Deloitte S.L., y con conclusión favorable.

Como comentarios al balance de situación, mencionar que a fecha 28 de febrero de 2018, en los epígrafes “**Deudas con entidades de crédito a largo y a corto plazo**”, la Sociedad registra los préstamos e intereses, con entidades de crédito destinados a la financiación de sus activos inmobiliarios, con un importe pendiente de pago de 5.935 miles de euros y 1.103 miles de euros respectivamente, según el siguiente detalle:

	Préstamo (€)	Intereses (€)	Vencimiento
Avda Toreros, 18	5.935.000	2.745	Febrero 2023
C/ Águila, 19	1.100.000	735	Noviembre 2018
<b>TOTAL</b>	<b>7.035.000</b>	<b>3.480</b>	

## 2. Valor de mercado de los activos inmobiliarios

La Sociedad tiene una cartera de activos compuesta por 2 edificios residenciales, y además ha señalado la compra de otros 3 edificios residenciales mediante la firma de los correspondientes contratos de arras y el pago de una señal equivalente al 10% del precio de compra.

- **Activos en propiedad**

- ✓ Avenida de los Toreros, 18, Madrid: Es un edificio residencial compuesto por 30 viviendas y 3 locales comerciales.
- ✓ C/ Águila, 19, Madrid: Es un edificio residencial compuesto por 28 viviendas y 2 locales comerciales.

- **Anticipos inversiones inmobiliarias:** Inmuebles reservados mediante contrato de arras y depósito del 10% del precio de compra.

- ✓ C/Cardenal Cisneros, 73, Madrid: Es un edificio residencial compuesto por 34 viviendas y 2 locales comerciales. EL precio de compra pactado es de 4.900.000€. La Sociedad ha reservado el inmueble mediante la firma de un contrato de arras y el pago de un depósito de 490.000€.
- ✓ C/ Hermanos Machado, 16, Madrid: Es un edificio residencial compuesto por 18 viviendas y 3 locales comerciales. EL precio de compra pactado es de 1.575.500€. La Sociedad ha reservado el inmueble mediante la firma de un contrato de arras y el pago de un depósito de 157.500 €.
- ✓ Edificio en Barcelona: Es un edificio residencial compuesto por 11 viviendas y 3 locales comerciales. EL precio de compra pactado es de 4.000.000€. La Sociedad ha reservado el inmueble mediante la firma de un contrato de arras y el pago de un depósito de 400.000€.

Para el ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios nos hemos basado en la valoración realizada por CBRE Valuation Advisory a 28 de febrero de 2018 bajo metodología RICS de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS).

Dado que la Sociedad tiene contabilizados sus activos inmobiliarios por el método del coste de adquisición neto de provisiones y amortizaciones, que es el admitido bajo PGC, no tienen recogidas en balance las posibles plusvalías que se generarían si se pusieran los activos inmobiliarios a valor de mercado.

Por este motivo, para la valoración de la Sociedad, consideraremos las plusvalías y minusvalías latentes de los activos inmobiliarios para ajustar el valor de los fondos propios de la Sociedad.

El resumen del ajuste obtenido por la valoración a mercado (valor razonable) de los activos inmobiliarios es el siguiente:

Datos a 28/02/2018 (Miles euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / Minusvalía
Inmuebles en propiedad	12.980	13.100	120
Anticipos inversiones inmobiliarias	1.176	2.023	847
<b>Total inversiones inmobiliarias</b>	<b>14.156</b>	<b>15.123</b>	<b>967</b>

- **Activos en propiedad**

Activo en Propiedad (Miles euros)	Ciudad	Uso	Superficie (m <sup>2</sup> )	VNC	Valor Razonable	Plusvalía/ Minusvalía
Avda. Toreros, 18	Madrid	Residencial	4.394	10.436	10.400	-36
C/ Águila, 19	Madrid	Residencial	984	2.544	2.700	156
<b>Total</b>			<b>5.378</b>	<b>12.980</b>	<b>13.100</b>	<b>120</b>

- ✓ El valor razonable de los inmuebles en propiedad es coincidente con su valor de mercado a 28/02/2018.

- **Anticipos inversiones inmobiliarias**

Anticipos en inversiones inmobiliarias (Miles euros)	Ciudad	Uso	Superficie (m <sup>2</sup> )	VNC	Valor Razonable	Plusvalía/ Minusvalía
C/ Cardenal Cisneros, 73	Madrid	Residencial	1.578	499	920	421
C/ Hermanos Machado, 16	Madrid	Residencial	1.438	167	403	236
Edificio en Barcelona	Barcelona	Residencial		510	700	190
<b>Total</b>				<b>1.176</b>	<b>2.023</b>	<b>847</b>

- ✓ Los anticipos en inversiones inmobiliarias hacen referencia a inmuebles que han sido reservados mediante contrato de arras.
- ✓ El valor razonable de los anticipos en inversiones inmobiliarias se corresponde con el valor de mercado a 28/02/2018 de los inmuebles reservados menos el precio de compra fijado en el contrato de arras más los depósitos efectuados como señal de compra.

Se presenta a continuación una relación de los activos inmobiliarios y el valor de mercado a 28 de febrero de 2018 realizado por CBRE (ver Anexo):

(Miles euros)	Tipología	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valor de mercado (€)
Avda. Toreros, 18	Residencial	4.394	10.400.000
C/ Águila, 19	Residencial	984	2.700.000
C/ Cardenal Cisneros, 73	Residencial	1.578	5.330.000
C/ Hermanos Machado, 16	Residencial	1.438	1.820.000
Edificio en Barcelona	Residencial	-	4.300.000
<b>TOTAL</b>			<b>24.550.000</b>

### 3. Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Gastos de estructura.

Adicionalmente a las partidas de la cuenta de resultados derivadas de la actividad inmobiliaria, la Sociedad tiene unos gastos de estructura no vinculados directamente con la explotación de los activos inmobiliarios, por lo que no han sido tenidos en cuenta en la valoración de los mismos. De este modo, se ha realizado un análisis de estos gastos para normalizarlos y así poder proyectarlos en el tiempo y calcular su impacto en la valoración societaria. La conclusión de este análisis arroja que la Sociedad asume unos costes de estructura normalizados no vinculados directamente con la actividad inmobiliaria que ascienden a aproximadamente 300 miles euros al año.

### 4. Hechos posteriores

Con fecha 1 de marzo de 2018, la Sociedad ha escriturado la compra del edificio sito en la calle Hermanos Machado, 16, Madrid por importe de 1.575.500

El Consejo de Administración de la Sociedad no considera que exista ningún otro hecho relevante con posterioridad a 28 de febrero de 2018 (fecha de los últimos estados financieros sometidos a revisión limitada) que pudiera tener una incidencia significativa en la valoración de los fondos propios de la Sociedad.

## VALORACIÓN DE SOCIEDAD

Como se ha comentado anteriormente, y dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad (actividad inmobiliaria), consideramos que la mejor metodología para su valoración es la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos. Esta metodología se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento.

Partimos de los estados financieros intermedios de la Sociedad a 28 de febrero de 2018 (ver Anexo), sometidos a revisión limitada por Deloitte, S.L.

El detalle y alcance de las fases seguidas en aplicación de la citada metodología a 28 de febrero de 2018 es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas (basado en informe de valoración de mercado elaborado por CBRE Valuation Advisory a 28 de febrero de 2018).

El cálculo de las citadas plusvalías/minusvalías se estima por la diferencia entre el valor de razonable de los activos (GAV), menos el valor neto contable de los mismos. A 28 de febrero de 2018 el valor razonable de los activos inmobiliarios, coincidente con su valor de mercado, asciende a 15.123 miles de euros. Por otro lado, su valor neto contable a 28 de febrero de 2018 se encuentra registrado bajo el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" por importe de 14.156 miles de euros.

Datos a 28/02/2018 (Miles euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / Minusvalía
Inmuebles en propiedad	12.980	13.100	120
Anticipos inversiones inmobiliarias	1.176	2.023	847
<b>Total inversiones inmobiliarias</b>	<b>14.156</b>	<b>15.123</b>	<b>967</b>

Posteriormente, y para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos de la Sociedad, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la rentabilidad inicial que se ha utilizado en la valoración de cada activo en +/- 0,25%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 28/02/2018 (Miles euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / Minusvalía
Rango Bajo	14.156	13.741	-415
Rango Central	14.156	15.123	967
Rango Alto	14.156	16.698	2.542

- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación de la Sociedad a 28 de febrero de 2018 cuyos ajustes por ponerlos a valor razonable pudieran afectar al valor patrimonial. Únicamente ha sido necesario ajustar los gastos por formalización de deudas que figuran en el balance neteando la deuda con entidades financieras por importe de 185 miles de euros.

Adicionalmente a este ajuste, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de partidas del balance de situación, dado que, según nuestro análisis, y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial de la Sociedad.

- Cálculo del valor presente de los costes de estructura recurrentes que no han sido considerados en el cálculo del GAV.

Se han considerado los costes de estructura en los que la Sociedad tiene que incurrir para la gestión de los activos, costes que no han sido considerados en la valoración de los activos inmobiliarios, que, una vez normalizados, ascienden a 300 miles de euros al año. Se ha calculado su valor presente mediante un descuento de flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años partiendo de los gastos de estructura normalizados. Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 50 puntos básicos con el siguiente resultado:

(Miles Euros)	Rango Alto	Rango Medio	Rango Bajo
Ajuste por gastos de estructura	3.849	3.633	3.439

- Cálculo del efecto fiscal de las plusvalías/minusvalías implícitas como consecuencia de los ajustes para obtener el valor razonable de los activos inmobiliarios y del resto de partidas del activo y pasivo. Dada la condición de SOCIMI de la Sociedad, hemos asumido un tipo impositivo del 0%, en base a las asunciones de cumplimiento del régimen de SOCIMI antes mencionadas.
- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados de la Sociedad neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor de la Sociedad.

De este modo, partiendo de los estados financieros intermedios de la Sociedad sometidos a revisión limitada a 28 de febrero de 2018, **el rango de valor de los fondos propios de la Sociedad a 28 de febrero de 2018** sería el siguiente:

VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
<i>(Miles Euros)</i>			
Patrimonio Neto Contable	13.927	13.927	13.927
V.razonable inmuebles en propiedad	12.395	13.100	13.938
V.contable inmuebles en propiedad	-12.980	-12.980	-12.980
+ Plusvalía en inv. inmobiliarias en propiedad	-585	120	958
V.razonable anticipos en inv. inmobiliarias	1.346	2.023	2.760
V.contable anticipos en inv. inmobiliarias	-1.176	-1.176	-1.176
+ Plusvalía en anticipos en inv. inmobiliarias	170	847	1.584
+ Total Plusvalía	-415	967	2.542
Patrimonio Neto Ajustado	13.512	14.894	16.469
- Ajustes por gastos de formalización de deuda	-185	-185	-185
- Ajustes por gastos de estructura	-3.849	-3.633	-3.439
Valor de los Fondos Propios	9.478	11.076	12.845

Con esta metodología, hemos obtenido el rango de valor de la Sociedad a 28 de febrero de 2018, que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

## **CONSIDERACIONES EN LA INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE NUESTRO TRABAJO**

La información utilizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. en la preparación de este informe se ha obtenido de diversas fuentes tal y como se indica en el mismo. Nuestro trabajo ha implicado el análisis de información financiera y contable, pero el alcance del mismo no ha incluido la revisión o comprobación de la información financiera proporcionada, así como tampoco la realización de una auditoría conforme a normas de auditoría generalmente aceptadas. En consecuencia, no asumimos ninguna responsabilidad y no emitimos ninguna opinión respecto a la exactitud o integridad de la información que se nos ha proporcionado por la Sociedad ni de la obtenida de fuentes externas.

Nuestro trabajo tampoco ha consistido en la realización de una due diligence desde un punto de vista financiero, comercial, técnico, medioambiental, fiscal, laboral, registral, legal o de ningún otro tipo. En consecuencia, las potenciales implicaciones que pudieran derivarse no han sido consideradas en nuestro análisis. Nuestro trabajo tampoco ha incluido la verificación del cumplimiento de los requisitos para convertirse en SOCIMI ni para poder aplicar el régimen fiscal especial propio de estas entidades. Nuestro trabajo de valoración se basa en las hipótesis antes mencionadas y en la asunción de que la Sociedad ya se encuentra bajo la regulación de una SOCIMI (ya se le aplican los beneficios fiscales), por lo que estará sujeta al pago de impuestos al tipo del 0% en los próximos años, y que sus obligaciones de repago de deuda no van a interferir en el pago del dividendo mínimo requerido por la legislación de las SOCIMI.

Es preciso aclarar que toda valoración lleva implícito, además de los factores objetivos, ciertos factores subjetivos que implican juicio y el establecimiento de hipótesis de trabajo, cuyo cumplimiento depende, en gran medida, de acontecimientos futuros para los que no resulta posible conocer su desenlace final y, por tanto, si bien los valores resultantes constituyen un punto de referencia para las partes implicadas en la transacción, no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones del presente informe.

Asimismo, debe tenerse en consideración que en el contexto de un mercado abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, efectos fiscales y otras sinergias.

El valor calculado de la Sociedad debe entenderse en un contexto de continuidad y en condiciones similares a las actuales para las actividades que vienen desarrollando. El citado cálculo se ha basado en hipótesis, en base a la mejor estimación y juicio según las circunstancias actuales y expectativas. Efectivamente, cualquier supuesto de proyección en el futuro de comportamientos o acontecimientos actuales, presupone la incertidumbre de que durante su realización futura, se puedan originar desviaciones no siempre tenidas en cuenta y que en función de su importancia, pudieran tener efectos significativos respecto a las hipótesis inicialmente consideradas. Por otra parte, las dificultades que presenta una valoración basada en el precio de las últimas transacciones vienen determinadas por la existencia de expectativas futuras de compradores y vendedores que pueden variar en función de las diferentes apreciaciones de los mercados, las propias sociedades y las oportunidades de negocio.

Hemos realizado nuestro análisis de valoración en base a la información económica y financiera referida a 28 de febrero de 2018, considerando las condiciones y perspectivas de mercado y negocio existentes a la citada fecha, si bien hemos obtenido toda esta información relevante actualizada a la fecha de nuestro informe para poder concluir sobre la valoración a esta fecha.

Por todo lo anterior, cabe destacar que nuestro trabajo es de naturaleza independiente y no constituye una recomendación a la Sociedad ni a terceros sobre la salida de la Sociedad a cotización en el MAB. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias para llegar a sus propias conclusiones.

Este documento debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta la finalidad del mismo, y en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente.

---

# 3

## INFORME DE VALORACIÓN DE SOCIEDAD

---

# INFORME DE VALORACIÓN

## CBRE

CBRE Valuation Advisory, S.A.  
Edificio Castellana 200  
Pº de la Castellana, 202 8º  
28046 Madrid  
Switchboard +34 91 598 19 00  
Fax + 34 91 556 96 90

<b>Fecha del Informe</b>	24 de abril de 2018
<b>Destinatario</b>	Consejo de Administración de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.
<b>La Sociedad</b>	Constituye el objeto de este informe la valoración societaria a 28 de febrero de 2018 de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.
<b>Instrucciones</b>	Hemos sido instruidos para asesorar sobre el rango del valor razonable a 28 de febrero de 2018 de la Sociedad según propuesta de 12 de enero de 2018.
<b>Fecha de Valoración</b>	28 de febrero de 2018.
<b>Calidad del Valorador</b>	Externo.
<b>Objeto de la Valoración</b>	Acompañar al folleto de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) español.
<b>Valor razonable de Sociedad</b>	<b>11.076.000€</b> <b>(ONCE MILLONES SETENTA Y SEIS MIL EUROS)</b>

Nuestra opinión acerca del Valor Razonable se basa en el ámbito de trabajo y fuentes de información descritas en el presente informe, y se ha basado en el estudio detallado de transacciones libres e independientes realizadas a precios de mercado.

## CBRE

Para cumplir con la normativa del MAB, se proporciona el siguiente rango de valor de las acciones de la Sociedad:

(Miles Euros)	Valoración a 28/02/2018
Rango Bajo	9.478
Rango Central	11.076
Rango Alto	12.845

### Conformidad con Estándares de Valoración

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (2014) "Red Book".

Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book.

### Valorador

La Sociedad ha sido valorada por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.

### Independencia

Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory, S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5% del total de los ingresos totales de la compañía.

### Conflicto de Interés

No existe conflicto de interés.

### Fiabilidad

El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

## Publicación

Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Valuation Advisory tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicará.

No obstante lo anterior, este informe se podrá publicar como anexo al Documento Informativo de Incorporación al MAB (DIIM) para la incorporación de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (MAB), siempre que se refleje su contenido de forma íntegra.

Atentamente,

Fernando Fuente, MRICS

**Vicepresidente**

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 514 39 32

E: fernando.fuente@cbre.com

Daniel Zubillaga, MRICS

**Director Nacional**

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 598 19 00

E: daniel.zubillaga@cbre.com

Jorge Laguna Coca, MRICS

**Director**

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 598 19 00

E: jorge.laguna@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 518 19 00

F: +34 91 556 96 90

W: [www.cbre.es](http://www.cbre.es)

Project Reference: VA18-0156

## NOTA LEGAL

Este informe de valoración (el **Informe**) ha sido preparado por CBRE Valuation Advisory, S.A. (**CBRE**) de manera exclusiva para Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. (el **Cliente**) de acuerdo con los términos de nuestra propuesta emitida a fecha de 12 de enero de 2018 (la **Instrucción**). El Informe es confidencial y no debe ser mostrado a ninguna tercera parte sin el consentimiento por escrito de CBRE. CBRE ha emitido este informe entendiendo que será visto y empleado únicamente por el Cliente, no aceptando CBRE ninguna responsabilidad hacia una tercera parte a menos que CBRE haya dado conformidad expresa por escrito a este respecto. En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado responsabilidad hacia una tercera parte diferente al Cliente, esta responsabilidad no excederá en ningún supuesto aquella que se haya acordado con el cliente en su carta de instrucción.

La limitación económica de responsabilidad definida en la presente cláusula, y hacia cualquiera de las partes, se aplicará cualesquiera las reclamaciones (extrajudiciales y/o judiciales –civiles, penales, administrativas o de cualquier otro orden-) que se puedan seguir frente a CBRE Valuation Advisory, S.A., no pudiendo exceder en ningún caso la cantidad pactada en la propuesta de fecha de 12 de enero de 2018 y que CBRE Valuation Advisory, S.A. haya facturado efectivamente al Cliente.

Ninguna de las Partes será responsable frente a la otra por daños indirectos o incidentales con independencia de que estos se trajeren causa de un incumplimiento contractual, negligencia o dolo en relación con nuestra instrucción. Sin perjuicio de lo anterior nada en el presente informe limitará la responsabilidad de las partes por daños y/o perjuicios que no puedan ser excluidos en virtud de la legislación aplicable.

---

**A**

**ANEXOS**

---

## BALANCE DE SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD A 28/02/2018<sup>(\*\*)</sup> Y 31/12/2017 (\*)

Datos en Euros	28/02/2018	31/12/2017
<b>Activo No Corriente</b>	<b>14.806.344</b>	<b>13.593.729</b>
Inversiones inmobiliarias	14.155.849	13.573.234
Terrenos	7.117.166	7.117.166
Construcciones	5.862.605	5.808.568
Anticipos inversiones Inmobiliarias	1.176.078	647.500
Inversiones financieras a largo plazo	650.495	20.495
Instrumentos de patrimonio	630.000	-
Otros activos financieros	20.495	20.495
<b>Activo Corriente</b>	<b>6.402.184</b>	<b>2.050.045</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	316.580	203.497
Deudores varios	261.651	152.313
Otros créditos con las Administraciones Públicas	54.929	51.184
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6.085.604	1.846.548
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>21.208.528</b>	<b>15.643.774</b>
<b>Fondos Propios</b>	<b>13.927.283</b>	<b>2.131.177</b>
Capital	15.060.000	3.060.000
Resultado negativos ejercicios anteriores	-928.823	-
Resultado del periodo	-131.657	-928.823
Ajustes por cambio de valor	-72.237	-
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>13.927.283</b>	<b>2.131.177</b>
<b>Pasivo No Corriente</b>	<b>5.826.294</b>	<b>32.627</b>
Deudas a largo plazo	5.826.294	32.627
Deudas con entidades de crédito	5.758.306	-
Derivados	35.361	-
Otros pasivos financieros	32.627	32.627
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>1.454.951</b>	<b>13.479.970</b>
Deudas a corto plazo	1.132.131	13.100.968
Deudas con entidades de crédito	1.095.255	1.100.904
Otros pasivos financieros Partes vinculadas	-	12.000.064
Derivados	36.876	-
Acreedores comerciales y cuentas a pagar	322.820	379.002
Proveedores	340	5.755
Acreedores varios	322.344	370.411
Otras deudas con Administraciones Públicas	136	2.836
<b>PASIVO EXIGIBLE</b>	<b>7.281.245</b>	<b>13.512.597</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>21.208.528</b>	<b>15.643.774</b>

(\*) Auditadas

(\*\*) Revisión limitada

---

# **INFORMES DE VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS**

---

Se incluye a continuación un resumen de la valoración de los activos inmobiliarios a 28 de febrero de 2018 realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. En caso de discrepancia, prevalecerá el informe de valoración de activos de fecha 14 de marzo de 2018.

## 1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	28/02/2018
Inmueble	Avenida de los Toreros 18
Dirección	Avenida de los Toreros 18
En nombre de	Elix VRS

Año Construcción	1954
Superficie Alquilable (m²)	4.394
Plazas de Aparcamiento	n/a
Número de Plantas (S/R)	5

## Calificación Global

3-Buena

## Localización

Centro Ciudad

## Comunicaciones

2-Muy Buena

## Estado Inmueble

4-Media

## Calidades

4-Media

## Descripción

Edificio residencial compuesto por 30 viviendas y 3 locales. El edificio está compuesto por dos bloques en altura interconectados por una pasarela interior que comunica ambos bloques, teniendo uno de ellos su fachada a la Avenida de los Toreros y el otro fachada a la calle Londres. Las viviendas presentan un estado de conservación antiguo precisando una gran rehabilitación la totalidad de ellas. El inmueble se encuentra actualmente parcialmente arrendado, si bien muchos de los inquilinos de las viviendas disponen de contratos de renta antigua.

Las comunicaciones del inmueble con el entorno son excelentes disponiendo la propiedad de rápidos y cómodos accesos a la ronda de circunvalación M-30 que la comunica con el resto de distritos de Madrid.

## 2. Situación Arrendaticia

Viviendas / Locales	Superficies		
	Superficie (m²)	Unidades	% Superficie
Ocupados	3.517	22	80,04%
Vacíos	877	8	19,96%
Totales	4.394	30	100,00%

## Ventajas

Inmueble para rehabilitar y reposicionar en el mercado.  
Edificio con potencial crecimiento de rentas.  
Entorno consolidado.  
Excelentes comunicaciones

## Desventajas

Viviendas sin elementos anejos (parking y trastero)  
Inquilinos de renta antigua.

## 3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado					
Tipo	Ubicación	m <sup>2</sup>	Precio	€/m <sup>2</sup>	
jul.-17	Avda. Toreros 16	112,0	370.000,0	3.304	
jul.-17	Avda. Toreros 20	110,0	345.000,0	3.136	
nov.-16	Avda. Toreros 14	40,0	175.000,0	4.375	
jun.-17	Avda. Toreros 28	148,0	540.000,0	3.649	

## Conclusiones Mercado Residencial

El mercado de inversión residencial está experimentado una época de bonanza tras un largo periodo de estancamiento. Así, en los dos últimos años estamos observando transacciones de grandes carteras de residencial en rentabilidad, que, acompañado del buen momento por el que pasa el ciclo residencial se refleja un crecimiento al alza de los precios de alquiler de las viviendas así como de los precios de venta. Respecto a las rentabilidades en compra, en ubicaciones céntricas y consolidadas de grandes ciudades como Madrid o Barcelona las rentabilidades prime oscilan en rangos del 3/3,5% que pueden variar en función de la ubicación más o menos deslocalizada de la promoción en cuestión. Lo que ya sí es un hecho evidente es el crecimiento de rentas que está experimentando el sector residencial. Respecto a la zona en la que se ubica el inmueble, apreciamos un ligero repunte de rentas para las viviendas de dos/tres unidades habitacionales siendo el producto que tiene más demanda actualmente en la zona de Ventas.

## 4. Resumen Valoración

## Valoración Actual

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 10.733.000
Capex	-€ 2.725.992
Costes Adquisición	-€ 333.000
<b>Valor de Mercado</b>	<b>€ 10.400.000</b>
Valor de Mercado (€/m <sup>2</sup> )	€ 2.367
Renta Contractual	€ 241.968
Renta Contractual (€/m <sup>2</sup> /mes)	5,73
Renta Neta	€ 150.127
Renta de Mercado Bruta	€ 612.784
Renta de Mercado (€/m <sup>2</sup> /mes)	11,62
Gross Initial Yield	2,25%
Net Initial Yield	1,40%
Rentabilidad a Renta de Mercado	5,89% (Renta de mercado/ valor de mercado)
TIR/IRR	5,25%
Rentabilidad Salida	4,25%

## Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 207.394	€ 155.623	€ 652.602	€ 664.675	€ 681.421
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 342.421	-€ 171.314	-€ 149.493	-€ 100.295	-€ 101.128
CAPEX	-€ 1.362.996	-€ 1.362.996	€ 0	€ 0	€ 0
Net Cash Flow	-€ 1.498.023	-€ 1.378.687	€ 503.109	€ 564.380	€ 580.293
Running Yield (Con Capex)	-13,96%	-12,85%	4,69%	5,26%	5,41%
Running Yield (Sin Capex)	-1,26%	-0,15%	4,69%	5,26%	5,41%

## Puntos Clave/Comentarios

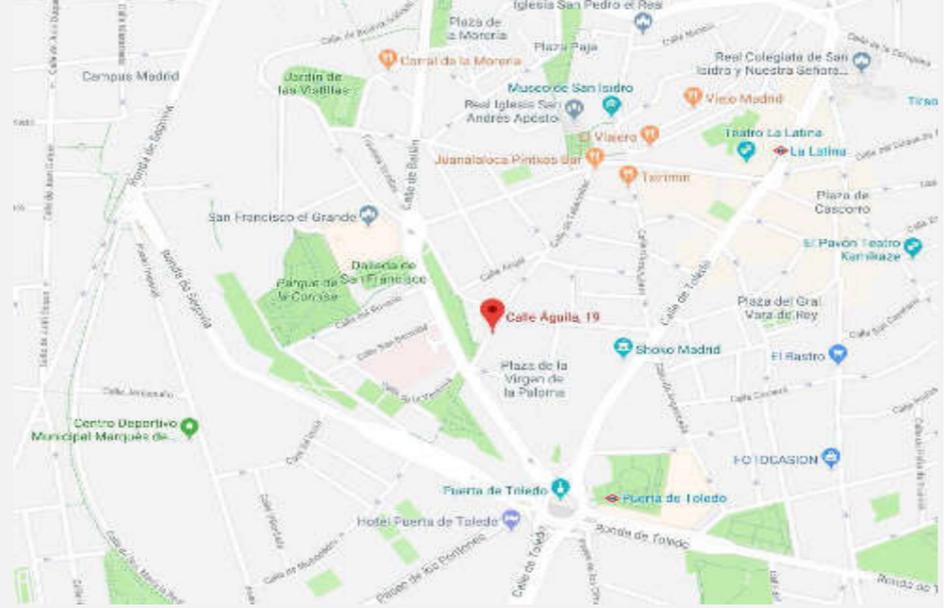
A efectos de valoración hemos utilizado el método de "Descuento de Flujos de Caja", que se basa en una predicción de los probables ingresos netos que generará la propiedad en los próximos 10 años, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho período. A su vez, este método se ha complementado con el método de comparación, que se ha utilizado para calcular el valor individualizado de cada vivienda.

Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno "objetivo" considerada como la correspondiente a la propiedad para generar su Valor Actual. De esta forma, el Valor Neto Actual representaría el precio que se podría pagar por la propiedad para conseguir la tasa interna de rentabilidad "objetivo", caso de que se cumplieran las hipótesis adoptadas.

La hipótesis de valoración prevé, de acuerdo con el plan de la Propiedad consistente en reformar la propiedad y mantener el inmueble en rentabilidad. Para esto, la valoración ha tenido en cuenta las rentas actuales hasta finalización de los contratos, la previsión de Capex e indemnizaciones (facilitados por el Cliente). Para el cálculo de indemnizaciones en los contratos de renta antigua hemos capitalizado la diferencia de renta entre la renta estimada para una vivienda de similares características a renta de mercado entre la renta estimada hasta la finalización del contrato por fallecimiento del titular.

Dadas las características de la propiedad en cuestión, hemos aplicado una TIR de 5.25%. Además, hemos construido nuestra opinión sobre el alquiler de mercado sobre la evidencia de alquiler comparable de las inmediateciones de la propiedad en cuestión. Nuestra opinión sobre el valor de mercado para la propiedad objeto de análisis es de 10.400.000 €.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	28/02/2018
Inmueble	C/ Águila 19
Dirección	C/ Águila 19
En nombre de	Elix VRS

Año Construcción	1910
Superficie Alquilable (m²)	984
Plazas de Aparcamiento	n/a
Número de Plantas (S/R)	5

<b>Calificación Global</b>	<b>Localización</b>	<b>Comunicaciones</b>	<b>Estado Inmueble</b>	<b>Calidades</b>
3-Buena	Centro Ciudad	2-Muy Buena	6- Muy mala	6- Muy mala

Descripción

Edificio entre medianeras, de planta rectangular contando con planta baja y cuatro altas, la última retranqueada, respecto a fachada. Las plantas se distribuyen en torno a un patio central con corredores abiertos de acceso a las viviendas, y una escalera centrada en la segunda crujía. Edificio íntegro para rehabilitar compuesto actualmente por 28 viviendas y 2 locales. El edificio está ubicado en el barrio de La Latina, distrito centro de la ciudad de Madrid, y muy bien comunicado con el resto de la ciudad a través de transporte público. La propiedad dispone igualmente de rápidos accesos a la ronda de circunvalación M-30. El edificio consta de 5 altas con locales comerciales en la planta baja. Actualmente el inmueble cuenta con 28 viviendas siendo muchas de ellas viviendas de 22 m² de una sola unidad habitacional, no obstante, se está actualmente elaborando un proyecto para unificar unidades.

2. Situación Arrendaticia

Viviendas / Locales	Superficies		
	Superficie (m²)	Unidades	% Superficie
Ocupados	0	0	0,00%
Vacíos	984	28	100,00%
Totales	984	28	100,00%

Ventajas

- Inmueble para rehabilitación íntegra y reposicionamiento en el mercado.
- Edificio con potencial crecimiento de rentas.
- Entorno consolidado con buenas comunicaciones y servicios.
- Escasez de obra nueva en el entorno.

Desventajas

- Viviendas sin elementos anejos (parking y trastero)
- Elevados costes de reforma.
- Inmueble sin división horizontal.
- Dificultad de aparcamiento en la zona.

## 3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado				
Tipo	Ubicación	m <sup>2</sup>	Precio	€/m <sup>2</sup>
abr.-17	Águila 8	40,0	216.000,0	5.400
jul.-17	Bailén 45	78,0	370.000,0	4.744
jul.-17	Tabernillas 13	40,0	177.000,0	4.425
jun.-17	Calatrava 38	45,0	185.000,0	4.111

## Conclusiones Mercado Residencial

El mercado de inversión residencial está experimentado una época de bonanza tras un largo periodo de estancamiento. Así, en los dos últimos años estamos observando transacciones de grandes carteras de residencial en rentabilidad, que, acompañado del buen momento por el que pasa el ciclo residencial se refleja un crecimiento al alza de los precios de alquiler de las viviendas así como de los precios de venta. Respecto a las rentabilidades en compra, en ubicaciones céntricas y consolidadas de grandes ciudades como Madrid o Barcelona las rentabilidades prime oscilan en rangos del 3/3,5% que pueden variar en función de la ubicación más o menos deslocalizada de la promoción en cuestión. El producto más demandado en la zona de La Latina es el producto de entre 45/60 m<sup>2</sup> con una o dos unidades habitacionales. Destacar recientes operaciones de compraventa de paquetes de residencial como la cartera adquirida por Axa o el paquete de edificios adquirido por Rembrandt.

## 4. Resumen Valoración

## Valoración Actual

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 2.790.575
Capex	-€ 1.848.000
Costes Adquisición	-€ 90.575
<b>Valor de Mercado</b>	<b>€ 2.700.000</b>
Valor de Mercado (€/m <sup>2</sup> )	€ 2.744
Renta Contractual	€ 0
Renta Contractual (€/m <sup>2</sup> /mes)	-
Renta Neta	€ 0
Renta de Mercado Bruta	€ 203.915
Renta de Mercado (€/m <sup>2</sup> /mes)	17,27
Gross Initial Yield	0,00%
Net Initial Yield	0,00%
Rentabilidad a Renta de Mercado	7,55% (Renta de mercado/ valor de mercado)
TIR/IRR	5,25%
Rentabilidad Salida	4,00%

## Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 0	€ 0	€ 214.238	€ 218.201	€ 222.063
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 16.021	-€ 16.021	-€ 41.730	-€ 20.385	-€ 20.462
CAPEX	-€ 924.000	-€ 924.000	€ 0	€ 0	€ 0
Net Cash Flow	-€ 940.021	-€ 940.021	€ 172.508	€ 197.816	€ 201.601
Running Yield (Con Capex)	-33,69%	-33,69%	6,18%	7,09%	7,22%
Running Yield (Sin Capex)	-0,57%	-0,57%	6,18%	7,09%	7,22%

## Puntos Clave/Comentarios

A efectos de valoración hemos utilizado el método de "Descuento de Flujos de Caja", que se basa en una predicción de los probables ingresos netos que generará la propiedad en los próximos 10 años, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho período. A su vez, este método se ha complementado con el método de comparación, que se ha utilizado para calcular el valor individualizado de cada vivienda.

Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno "objetivo" considerada como la correspondiente a la propiedad para generar su Valor Actual. De esta forma, el Valor Neto Actual representaría el precio que se podría pagar por la propiedad para conseguir la tasa interna de rentabilidad "objetivo", caso de que se cumplieran las hipótesis adoptadas.

La hipótesis de valoración prevé, de acuerdo con el plan de la Propiedad consistente en reformar la propiedad y mantener el inmueble en rentabilidad. Para esto, la valoración ha tenido en cuenta la previsión de Capex (facilitados por el Cliente).

Dadas las características de la propiedad en cuestión, hemos aplicado una TIR de 5.25%. Además, hemos construido nuestra opinión sobre el alquiler de mercado sobre la evidencia de alquiler comparable de las intermediaciones de la propiedad en cuestión. Nuestra opinión sobre el valor de mercado para la propiedad objeto de análisis es de 2.700.000 €.

## 1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	28/02/2018
Inmueble	C/ Cardenal Cisneros 73
Dirección	C/ Cardenal Cisneros 73
En nombre de	Elix VRS

Año Construcción	1903
Superficie Alquilable (m <sup>2</sup> )	1.578
Plazas de Aparcamiento	n/a
Número de Plantas (S/R)	5

**Calificación Global**

2-Muy Buena

**Localización**

Centro Ciudad

**Comunicaciones**

1-Excelente

**Estado Inmueble**

4-Media

**Calidades**

4-Media

**Descripción**

Edificio residencial a rehabilitar compuesto actualmente por 34 viviendas y 2 locales. El edificio está ubicado en el céntrico barrio de Chamberí en una zona consolidada donde es común el modelo de edificios residenciales con unidades comerciales en la planta baja que alberga tiendas y restaurantes locales. El inmueble goza de excelentes comunicaciones con parada de autobús y estación de metro en las inmediaciones. El inmueble se encuentra prácticamente desocupado, con varios inquilinos de renta antigua.

Actualmente se prevé un plan de rehabilitación integral del inmueble con una nueva configuración de unidades residenciales en el que el edificio pasaría a tener 20 viviendas, 2 en planta baja, 3 en planta primera y 5 viviendas en el resto de plantas.

## 2. Situación Arrendaticia

Viviendas / Locales	Superficies		
	Superficie (m <sup>2</sup> )	Unidades	% Superficie
Ocupados	120	3	7,60%
Vacíos	1.458	19	92,40%
<b>Totales</b>	<b>1.578</b>	<b>22</b>	<b>100,00%</b>

**Ventajas**

Inmueble para rehabilitación íntegra y reposicionamiento en el mercado.  
Edificio con potencial crecimiento de rentas.  
Entorno consolidado con buenas comunicaciones y servicios.  
Escasez de obra nueva en el entorno.

**Desventajas**

Viviendas sin elementos anejos (parking y trastero)  
Inmueble para rehabilitación integral.  
Inquilinos de renta antigua.

## 3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado				
Tipo	Ubicación	m <sup>2</sup>	Precio	€/m <sup>2</sup>
abr.-17	Cardenal Cisneros 68	75,0	358.000,0	4.773
abr.-17	Cardenal Cisneros 40	70,0	320.000,0	4.571
jul.-17	Cardenal Cisneros 42	76,0	300.000,0	3.947
jul.-17	Cardenal Cisneros 30	49,0	207.500,0	4.235

## Conclusiones Mercado Residencial

El mercado de inversión residencial está experimentado una época de bonanza tras un largo periodo de estancamiento. Así, en los dos últimos años estamos observando transacciones de grandes carteras de residencial en rentabilidad, que, acompañado del buen momento por el que pasa el ciclo residencial se refleja un crecimiento al alza de los precios de alquiler de las viviendas así como de los precios de venta especialmente en zonas consolidadas y céntricas como el Barrio de Salamanca o Chamberí donde las viviendas reformadas se alquilan caras y rápido apreciando una tendencia al alza en las rentas de las viviendas. El inmueble objeto de análisis se ubica en una zona de alta demanda al tratarse de una zona céntrica con excelentes comunicaciones y servicios siendo el producto más demandado en la actualidad el producto de dos dormitorios. Destacar recientes operaciones de compraventa de paquetes de residencial como la cartera adquirida por Axa o el paquete de edificios adquirido por Rembrandt.

## 4. Resumen Valoración

## Valoración Actual

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 5.494.000
Capex	-€ 2.100.000
Costes Adquisición	-€ 164.000
<b>Valor de Mercado</b>	<b>€ 5.330.000</b>
Valor de Mercado (€/m <sup>2</sup> )	€ 3.378
Renta Contractual	€ 8.484
Renta Contractual (€/m <sup>2</sup> /mes)	5,89
Renta Neta	€ 0
Renta de Mercado Bruta	€ 326.638
Renta de Mercado (€/m <sup>2</sup> /mes)	17,25
Gross Initial Yield	0,15%
Net Initial Yield	0,00%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,13% (Renta de mercado/ valor de mercado)
TIR/IRR	5,25%
Rentabilidad Salida	3,90%

## Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 0	€ 0	€ 346.528	€ 352.938	€ 359.186
Otros Ingresos	€ 2.828	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 326.444	-€ 31.244	-€ 72.828	-€ 38.303	-€ 38.428
CAPEX	-€ 1.050.000	-€ 1.050.000	€ 0	€ 0	€ 0
Net Cash Flow	-€ 1.373.616	-€ 1.081.244	€ 273.700	€ 314.635	€ 320.758
Running Yield (Con Capex)	-25,00%	-19,68%	4,98%	5,73%	5,84%
Running Yield (Sin Capex)	-5,89%	-0,57%	4,98%	5,73%	5,84%

## Puntos Clave/Comentarios

A efectos de valoración hemos utilizado el método de "Descuento de Flujos de Caja", que se basa en una predicción de los probables ingresos netos que generará la propiedad en los próximos 10 años, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho período. A su vez, este método se ha complementado con el método de comparación, que se ha utilizado para calcular el valor individualizado de cada vivienda.

Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno "objetivo" considerada como la correspondiente a la propiedad para generar su Valor Actual. De esta forma, el Valor Neto Actual representaría el precio que se podría pagar por la propiedad para conseguir la tasa interna de rentabilidad "objetivo", caso de que se cumplieran las hipótesis adoptadas.

La hipótesis de valoración prevé, de acuerdo con el plan de la Propiedad consistente en reformar la propiedad y mantener el inmueble en rentabilidad. Para esto, la valoración ha tenido en cuenta la previsión de Capex (facilitados por el Cliente). Para el cálculo de indemnizaciones en los contratos de renta antigua hemos capitalizado la diferencia de renta entre la renta estimada para una vivienda de similares características a renta de mercado entre la renta estimada hasta la finalización del contrato por fallecimiento del titular.

Dadas las características de la propiedad en cuestión, hemos aplicado una TIR de 5.25%. Además, hemos construido nuestra opinión sobre el alquiler de mercado sobre la evidencia de alquiler comparable de las inmediateciones de la propiedad en cuestión. Nuestra opinión sobre el valor de mercado para la propiedad objeto de análisis es de 5.330.000 €. De cara a la valoración, el inmueble se ha valorado como si fuera propiedad de Elix al 100%.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	28/02/2018
Inmueble	Hermanos Machado 16
Dirección	Hermanos Machado 16
En nombre de	Elix VRS

Año Construcción	1930
Superficie Alquilable (m²)	1.438
Plazas de Aparcamiento	n/a
Número de Plantas (S/R)	4

<b>Calificación Global</b>	<b>Localización</b>	<b>Comunicaciones</b>	<b>Estado Inmueble</b>	<b>Calidades</b>
3-Buena	Descentralizado	3-Buena	4-Media	4-Media

Descripción

Edificio residencial compuesto por 18 viviendas y 3 locales en planta semisótano. El edificio dispone de planta semisótano y tres plantas sobre rasante destinadas a viviendas. El estado de conservación de las mismas es antiguo, necesitando las mismas reforma integral. El edificio se configura en forma de V disponiendo de dos patios interiores con tres locales en planta semisotano actualmente vacíos. Se prevé la ejecución de un proyecto de reforma dejando la distribución original de las unidades residenciales pero configurando los semisótanos en 6 lofts.

El inmueble se ubica cerca de la calle Alcalá lo que le comunica rápidamente con la ronda de circunvalación M-30. Dispone asimismo de buenas comunicaciones a través de transporte público.

2. Situación Arrendaticia

Viviendas / Locales	Superficies		
	Superficie (m²)	Unidades	% Superficie
Ocupados	679	12	47,22%
Vacíos	759	12	52,78%
Totales	1.438	24	100,00%

Ventajas

- Inmueble para rehabilitar y reposicionar en el mercado.
- Edificio con potencial crecimiento de rentas.
- Entorno consolidado.
- Buenas comunicaciones

Desventajas

- Viviendas sin elementos anejos (parking y trastero)
- Inquilinos de renta antigua.
- Dificultad de aparcamiento

## 3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado				
Tipo	Ubicación	m <sup>2</sup>	Precio	€/m <sup>2</sup>
dic.-17	Santa Elena 7	66,0	205.000,0	3.106
dic.-17	Elfo 41	74,0	279.000,0	3.770
dic.-17	Elfo 41	84,0	289.000,0	3.440
dic.-17	Elfo 41	104,0	350.000,0	3.365

## Conclusiones Mercado Residencial

El mercado de inversión residencial está experimentado una época de bonanza tras un largo periodo de estancamiento. Así, en los dos últimos años estamos observando transacciones de grandes carteras de residencial en rentabilidad, que, acompañado del buen momento por el que pasa el ciclo residencial se refleja un crecimiento al alza de los precios de alquiler de las viviendas así como de los precios de venta. Respecto a las rentabilidades en compra, en ubicaciones algo deslocalizadas como la ubicación objeto de análisis las rentabilidades oscilan entre el 4/4,5%, si bien es cierto que apreciamos en la zona una clara diferencia de precios entre el producto de segunda mano y el producto de obra nueva. Zona con demanda creciente al estar experimentando la zona centro de Madrid un fuerte crecimiento en las rentas lo que está propiciando que los inquilinos busquen zonas más deslocalizadas del centro con unos niveles de renta inferiores.

## 4. Resumen Valoración

## Valoración Actual

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 1.876.000
Capex	-€ 1.432.000
Costes Adquisición	-€ 56.000
<b>Valor de Mercado</b>	<b>€ 1.820.000</b>
Valor de Mercado (€/m <sup>2</sup> )	€ 1.266
Renta Contractual	€ 41.028
Renta Contractual (€/m <sup>2</sup> /mes)	5,04
Renta Neta	€ 7.147
Renta de Mercado Bruta	€ 230.872
Renta de Mercado (€/m <sup>2</sup> /mes)	13,38
Gross Initial Yield	2,19%
Net Initial Yield	0,38%
Rentabilidad a Renta de Mercado	12,69% (Renta de mercado/ valor de mercado)
TIR/IRR	5,50%
Rentabilidad Salida	5,00%

## Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 26.692	€ 7.120	€ 238.764	€ 244.643	€ 248.793
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 965.657	-€ 24.386	-€ 50.796	-€ 28.016	-€ 28.103
CAPEX	-€ 720.000	-€ 720.000	€ 0	€ 0	€ 0
Net Cash Flow	-€ 1.658.965	-€ 737.266	€ 187.968	€ 216.627	€ 220.690
Running Yield (Con Capex)	-88,43%	-39,30%	10,02%	11,55%	11,76%
Running Yield (Sin Capex)	-50,05%	-0,92%	10,02%	11,55%	11,76%

## Puntos Clave/Comentarios

A efectos de valoración hemos utilizado el método de "Descuento de Flujos de Caja", que se basa en una predicción de los probables ingresos netos que generará la propiedad en los próximos 10 años, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho período. A su vez, este método se ha complementado con el método de comparación, que se ha utilizado para calcular el valor individualizado de cada vivienda.

Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno "objetivo" considerada como la correspondiente a la propiedad para generar su Valor Actual. De esta forma, el Valor Neto Actual representaría el precio que se podría pagar por la propiedad para conseguir la tasa interna de rentabilidad "objetivo", caso de que se cumplieran las hipótesis adoptadas.

La hipótesis de valoración prevé, de acuerdo con el plan de la Propiedad consistente en reformar la propiedad y mantener el inmueble en rentabilidad. Para esto, la valoración ha tenido en cuenta las rentas actuales hasta finalización de los contratos, la previsión de Capex e indemnizaciones (facilitados por el Cliente). Para el cálculo de indemnizaciones en los contratos de renta antigua hemos capitalizado la diferencia de renta entre la renta estimada para una vivienda de simlas características a renta de mercado entre la renta estimada hasta la finalización del contrato por fallecimiento del titular.

Dadas las características de la propiedad en cuestión, hemos aplicado una TIR de 5.50%. Además, hemos construido nuestra opinión sobre el alquiler de mercado sobre la evidencia de alquiler comparable de las inmeditaciones de la propiedad en cuestión. Nuestra opinión sobre el valor de mercado para la propiedad objeto de análisis es de 1.820.000 €. De cara a la valoración, el inmueble se ha valorado como si fuera propiedad de Elix al 100%.

## 1. Descripción de la Propiedad

Confidencial

Confidencial

Fecha de Valoración	28/02/2018	Año Construcción	Confidencial	
Inmueble	Edificio en Barcelona	Superficie Alquilable (m²)	Confidencial	
Dirección	Confidencial	Plazas de Aparcamiento	n/a	
En nombre de	Elix VRS	Número de Plantas (S/R)	PB+5+Ático	
<b>Calificación Global</b>	<b>Localización</b>	<b>Comunicaciones</b>	<b>Estado Inmueble</b>	<b>Calidades</b>
3-Buena	Centro Ciudad	1-Excelente	4-Media	4-Media

**Descripción**

Edificio residencial histórico compuesto por 11 viviendas y 3 locales. Edificio de estética modernista con viviendas abalconadas, todas ellas con vistas exteriores y al patio de luces. Las viviendas presentan un estado de conservación antiguo precisando una gran rehabilitación. El inmueble se encuentra actualmente arrendado en su totalidad, si bien muchos de los inquilinos de las viviendas disponen de contratos de renta antigua.

Las comunicaciones del inmueble con el entorno son excelentes encontrándose en el casco antiguo de la ciudad muy cercano a la Plaza Cataluña y a las Ramblas.

## 2. Situación Arrendaticia

Viviendas / Locales	Superficies		
	Superficie (m²)	Unidades	% Superficie
Ocupados	Confidencial	14	100,00%
Vacíos		0	0,00%
<b>Totales</b>	<b>Confidencial</b>	<b>14</b>	<b>100,00%</b>

**Ventajas**

Inmueble para rehabilitar y reposicionar en el mercado.  
Edificio con potencial crecimiento de rentas.  
Entorno consolidado.  
Localización centrica.  
Excelentes comunicaciones.

**Desventajas**

Viviendas sin elementos anejos (parking y trastero).  
Elevado gasto en reformas.  
Elevado gasto de incluir ascensor.  
Inquilinos de renta antigua.

## 3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado				
Tipo	Ubicación	m <sup>2</sup>	Precio	€/m <sup>2</sup>
feb.-16	ELISABETS, 3	120,0	340.000,0	2.833
jul.-16	XUCLA,17	97,9	298.000,0	3.043
jul.-17	BONSUCCES, 7	113,5	400.000,0	3.524
abr.-16	XUCLA, 21	137,3	590.000,0	4.297

## Conclusiones Mercado Residencial

El mercado de inversión residencial está experimentado una época de bonanza tras un largo periodo de estancamiento. Así, en los dos últimos años estamos observando transacciones de grandes carteras de residencial en rentabilidad, que, acompañado del buen momento por el que pasa el ciclo residencial se refleja un crecimiento al alza de los precios de alquiler de las viviendas así como de los precios de venta. Respecto a las rentabilidades en compra, en ubicaciones céntricas y consolidadas de grandes ciudades como Madrid o Barcelona las rentabilidades prime oscilan en rangos del 3/3,5% que pueden variar en función de la ubicación más o menos deslocalizada de la promoción en cuestión. Lo que ya sí es un hecho evidente es el crecimiento de rentas que está experimentando el sector residencial.

## 4. Resumen Valoración

## Valoración Actual

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 4.475.010
Capex	-€ 1.014.925
Costes Adquisición	-€ 175.010
<b>Valor de Mercado</b>	<b>€ 4.300.000</b>
Valor de Mercado (€/m <sup>2</sup> )	€ 2.634,80
Renta Contractual	€ 103.211
Renta Contractual (€/m <sup>2</sup> /mes)	€ 5,27
Renta Neta	€ 87.626
Renta de Mercado Bruta	€ 288.175
Renta de Mercado (€/m <sup>2</sup> /mes)	€ 14,71
Gross Initial Yield	2,31%
Net Initial Yield	1,96%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,70% (Renta de mercado/ valor de mercado)
TIR/IRR	6,08%
Rentabilidad Salida	4,25%

## Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 118.686	€ 189.107	€ 244.703	€ 258.118	€ 289.948
Otros Ingresos	€ 7.737	€ 17.169	€ 21.438	€ 21.793	€ 22.217
Costes Operacionales	-€ 267.565	-€ 46.008	-€ 54.468	-€ 55.787	-€ 58.469
CAPEX	-€ 658.125	-€ 93.900	-€ 171.000	-€ 85.500	€ 0
Net Cash Flow	-€ 799.268	€ 66.368	€ 40.673	€ 138.624	€ 253.696
Running Yield (Con Capex)	-17,86%	1,48%	0,91%	3,10%	5,67%
Running Yield (Sin Capex)	-3,15%	3,58%	4,73%	5,01%	5,67%

## Puntos Clave/Comentarios

A efectos de valoración hemos utilizado el método de "Descuento de Flujos de Caja", que se basa en una predicción de los probables ingresos netos que generará la propiedad en los próximos 10 años, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho período. A su vez, este método se ha complementado con el método de comparación, que se ha utilizado para calcular el valor individualizado de cada vivienda.

Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno "objetivo" considerada como la correspondiente a la propiedad para generar su Valor Actual. De esta forma, el Valor Neto Actual representaría el precio que se podría pagar por la propiedad para conseguir la tasa interna de rentabilidad "objetivo", caso de que se cumplieran las hipótesis adoptadas.

La hipótesis de valoración prevé, de acuerdo con el plan de la Propiedad consistente en reformar del activo mediante una reforma integral de los inmuebles, espacios comunes y la instalación de un ascensor, manteniendo el inmueble en rentabilidad. Para esto, la valoración ha tenido en cuenta las rentas actuales hasta finalización de los contratos, la previsión de Capex e indemnizaciones (facilitados por el Cliente).

Dadas las características de la propiedad en cuestión, hemos aplicado una TIR de 6.08%. Además, hemos construido nuestra opinión sobre el alquiler de mercado sobre la evidencia de alquiler comparable de las intermediaciones de la propiedad en cuestión. Nuestra opinión sobre el valor de mercado para la propiedad objeto de análisis es de 4.300.000 €. De cara a la valoración, el inmueble se ha valorado como si fuera propiedad de Elix al 100%.

**ANEXO V Informe sobre la estructura organizativa de la Sociedad**

**INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y  
SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN**

**ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

**7 de mayo de 2018, modificado por el Consejo de Administración en fecha 5 de  
julio de 2018**

# ÍNDICE

## **1. INTRODUCCIÓN**

- 1.1 Sobre ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.
- 1.2 Activos inmobiliarios de los que dispone la Sociedad
- 1.3 Sociedades participadas

## **2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL**

- 2.1 Órganos de Gobierno
- 2.2 El contrato de gestión suscrito con LA SOCIEDAD Partners, S.L.
- 2.3 Sobre ELIX SMC Partners, S.L.
- 2.4 Entorno de control de la Sociedad
- 2.5 Identificación y evaluación de riesgos

## **3. COMUNICACIONES AL MERCADO**

- 3.1 Preparación de la información financiera con formatos homogéneos.
- 3.2 Sistemas de información
- 3.3 Comunicaciones

## **4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO**

## **5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES**

## **6. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN**

## **7. CONCLUSIÓN**

## 1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con la Circular 15/2016, del 26 de junio sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), las entidades emisoras deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La finalidad del presente documento es la de ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. en cuanto a la información sobre el sistema de control general.

Para ello, el documento describe en detalle la estructura organizativa de la Sociedad así como todos los aspectos y elementos clave que configuran el entorno de control en relación con la preparación, revisión y validación de la información financiera relativa a la Sociedad, los cuales permiten garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera

### 1.1. Sobre ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

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 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.

Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.091, Sección 8, Folio 137, Hoja número M 648491.

La actividad principal desarrollada por la Sociedad consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

El objeto social de la Sociedad se expresa en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, el cual se transcribe a continuación:

#### ***"Artículo 2.- Objeto Social***

*La Sociedad tendrá por objeto:*

- 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 acciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén*

*sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs 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 SOCIMIs 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 ("**Ley de SOCIMIs**");* y
- 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.*

*Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, 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.*

*Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.*

*El número de clasificación nacional de actividades económicas (CNAE) correspondiente a la actividad principal de la Sociedad es el 6820."*

## **1.2. Activos inmobiliarios de los que dispone la sociedad**

La Sociedad, desde su constitución, ha procedido a la adquisición de los inmuebles de tallados a continuación:

- 1) Edificio en la calle Águila, 19 (Madrid), adquirido el 16 de Noviembre de 2017.
- 2) Edificio en la Avenida de los Toreros 18 (Madrid), adquirido el 22 de Diciembre de 2017.
- 3) Edificio en la calle Hermanos Machado, 16 (Madrid), adquirido el 1 de Marzo de 2018.

## **1.3. Sociedades participadas**

La Sociedad es titular de la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad Vintage Rents, S.L.U. (la "**Sociedad Filial**"), constituida bajo la denominación "BRISTOL SOLUTIONS, S.L." en virtud de escritura pública de fecha 2 de mayo de 2018 otorgada ante el Notario de Barcelona Don Ariel Sultán Benguigui con el número 3.035 de su protocolo notarial. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en la Hoja B-67214353, Tomo 46.409, Folio 140. El domicilio social de la Sociedad Filial consta en Madrid, calle Velázquez número 70, 4ª planta.

El objeto social de la Sociedad Filial es el arrendamiento de bienes inmuebles de naturaleza urbana situados en territorio español que hay construido, promovido o adquirido, y cuyo destino sea el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda.

## **2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL**

### **2.1. Órganos de Gobierno**

#### **Junta General de Accionistas de ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.**

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable.

#### **Consejo de Administración de ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.**

El órgano de administración de la Sociedad está constituido por un Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo con la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes:

- Elaboración, revisión y formulación de las Cuentas Anuales.
- Diseño, supervisión y mantenimiento del Sistema de Control Interno y, específicamente, de los controles relacionados con la información financiera para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la elaboración de las Cuentas Anuales.
- Evitar posibles conflictos de intereses.
- Adicionalmente, el Consejo supervisará el cumplimiento de las condiciones recogidas en el contrato de gestión suscrito entre la Sociedad y ELIX SCM Partners, S.L.

Además de las atribuciones mencionadas, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes *stakeholders* (supervisor, entidades financieras, prensa, etc.) así como el control interno de la Sociedad. El Consejo de Administración de la Sociedad es, por tanto, el responsable final que asegura que la información financiera registrada es legítima, veraz y refleja de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo durante el ejercicio.

Dicho Consejo de Administración se encuentra formado por las siguientes personas:

- D. Guillaume Pierre Marie Cassou – Presidente
- D. Fernando Olaso Echevarría - Vicepresidente
- D. Ignacio Antoñanzas Alvear
- D. Adolf Rousaud Viñas

- D. Tobias Stemmler

La Sociedad mantiene externalizada la función del puesto de Secretario del Consejo (no consejero) por parte del abogado D. Juan Manuel Gómez-Acebo Sáenz de Heredia de cara a asegurar un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia mercantil y del mercado de valores. La sociedad no cuenta con personal propio.

Asimismo, la Sociedad Filial está administrada por la Sociedad, representada por D. Fernando Olaso Echevarría, como Administrador Único.

## **2.2. El contrato de gestión suscrito con ELIX SCM PARTNERS, S.L.**

En el contrato de gestión suscrito con fecha 20 de julio de 2017 entre la Sociedad y ELIX SCM Partners, S.L. (en adelante "la Gestora") se especifica que esta última prestará servicios de gestión a la Sociedad, en relación con el proyecto de la Sociedad consistente en la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

A continuación se detallan los servicios y funciones que presta la Gestora:

1. La búsqueda, identificación y selección de oportunidades de inversión que cumplan con los requisitos previstos en el Contrato de Gestión; análisis y estructuración de operaciones, negociación y ejecución de las inversiones.
2. La supervisión y coordinación de los procesos de inversión, incluyendo la fase de due dilligence.
3. La formalización de contratos de financiación, cumpliendo con la política de inversiones y endeudamiento prevista en el Contrato de Gestión.
4. La representación de la Sociedad frente a las correspondientes contrapartes en los procesos de inversión.
5. La ejecución de los proyectos de inversión y desinversión de la Sociedad.
6. La liquidación de las inversiones y ejecución de las operaciones propias de la liquidación de Sociedad y, en su caso, de las sociedades participadas.
7. La coordinación y gestión de la rehabilitación y arrendamiento de los activos inmobiliarios.
8. La coordinación y contratación de servicios jurídicos, fiscales, contables, valoración y auditoría en relación con la gestión de la Sociedad y sus activos, incluyendo a tales efectos la facultad d contratar profesionales externos en nombre y por cuenta de la Sociedad. Finalmente, la Gestora realiza, entre otras, la función de supervisión de la información financiera y contable, la cual se encuentra parcialmente externalizada. El Consejo de Administración de la Sociedad será el que finalmente apruebe dicha información.

Asimismo, en el mencionado contrato se habilita a la Gestora a la subcontratación de los servicios y profesionales necesarios para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en dicho contrato. A tal efecto se ha suscrito un contrato con:

- **ELIX Servicios Inmobiliarios, S.L. – Gestión Administrativa**

ELIX Servicios Inmobiliarios, S.L. es una sociedad dedicada a la prestación de servicios de gestión administrativa de empresas. Las tareas a su cargo son las siguientes:

- Gestión de la tesorería, cuentas y posiciones bancarias
- Preparación de facturas y gestión de cobros y pagos.
- Coordinación, control y/o revisión de la elaboración de los estados financieros.
- Coordinación y colaboración con auditores externos
- Elaboración y registro de las Cuentas Anuales
- Coordinación, control y/o supervisión de las declaraciones fiscales
- Cooperación en la relación con reguladores y entidades bancarias
- Preparación de la información administrativa relativa a la Sociedad para su presentación ante el Consejo de Administración y Junta de Accionistas, en coordinación con el Secretario del Consejo
- Gestionar correspondencia rutinaria, incluyendo comunicación con las autoridades administrativas y reguladores
- Gestionar la operativa de las ampliaciones y reducciones de capital de la Sociedad y el reparto de dividendos a sus accionistas
- Mantener informado a la Sociedad de todos los asuntos materiales que puedan ser de su interés
- Elaborar y mantener un registro con información detallada de todas las actividades y operaciones que reflejen los servicios prestados, así como evidencias de cumplimiento con la legislación aplicable
- Efectuar aquellas otras actividades que sean necesarias para la adecuada gestión administrativa de la Sociedad
- Estar disponibles para reuniones con los accionistas y consejeros de la Sociedad para revisar y debatir acerca de la información preparada
- Diseño de actuaciones de marketing y publicidad en el marco del plan de comercialización
- Reporting de los proyectos a inversores, con la elaboración de informes de gestión y la elaboración de proyecciones y previsiones.

- **ELIX Rehabilitación y Construcción, S.L. – Gestión de Obras y Actividad**

ELIX Rehabilitación y Construcción, S.L. es una sociedad especializada en la gestión de proyectos de construcción y rehabilitación de edificios y proyectos inmobiliarios. Las tareas a su cargo son las siguientes:

- Due Dilligence constructiva de los proyectos.
- Diseño de los proyectos con los equipos de arquitectura e ingeniería.
- Obtención de licencias.

- Licitación y contratación de los industriales para la construcción/rehabilitación
- Supervisión en la selección de proveedores de materiales, suministros, profesionales, etc.
- Servicios de monitorización y supervisión general en la ejecución de obras de adecuación de los activos de la Sociedad, monitorizando el efectivo cumplimiento de los proyectos y presupuestos

- **KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L. – Gestión de Activos**

KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L. es una sociedad especializada en la gestión y administración de propiedades inmobiliarias. Las tareas a su cargo son las siguientes:

- Análisis del conjunto patrimonial inmobiliario: situación arrendaticia y potencial de explotación.
- Identificación de áreas de mejora y establecimiento de objetivos. Acompañamiento fiscal.
- Redacción de un plan de acción, con la optimización económica, financiera y fiscal de la cartera de inmuebles, según las necesidades concretas de cada cliente.
- Explotación activa y dedicada, con atención a las operaciones y a la gestión de los riesgos, mediante la asignación de un gestor ejecutivo:
  - Estudios de solvencia
  - Resolución de incidencias
  - Negociaciones

### **2.3. Sobre ELIX SCM Partners, S.L.**

A la firma del contrato de gestión, los responsables de la misma, verifican que:

- Estaba constituida como una sociedad de responsabilidad limitada incorporada y existiendo bajo la legislación de España y debidamente registrada en el registro comercial aplicable capacidad para cumplir con el acuerdo de gestión.
- Poseía la capacidad profesional, conocimiento, experiencia y expertise suficientes para prestar los servicios recogidos en el acuerdo de gestión, subcontratando a su vez parcialmente algunos servicios a asesores externos (servicios de asesoramiento legal, servicios de arquitectura y acondicionamiento, entre otros.)
- Cumplía con sus obligaciones de pago y no se encontraba en situación de insolvencia.
- No había incurrido en ninguna causa legal de reducción de capital.

El Consejo de Administración de la Sociedad velará para que estas condiciones se mantengan mientras dure el contrato de gestión. Esta supervisión forma parte del entorno de control de la Sociedad.

#### **2.4. Entorno de control de la Sociedad**

El Sistema de Control Interno de la Sociedad constituye el conjunto de mecanismos implantados por la Sociedad para reducir y gestionar los riesgos a los que se enfrenta. En el presente documento se detallan los aspectos y elementos clave que configuran la estructura organizativa de la Sociedad y su Sistema de Control Interno.

##### **Control Interno**

Los mecanismos de control interno y de gestión de riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por el equipo directivo de la Sociedad, mediante las reuniones del Consejo de Administración.

Las decisiones clave de la empresa se toman durante estas reuniones, y las actualizaciones de las inversiones de la Sociedad se comunican a los consejeros para asegurarse de que están prestando una supervisión adecuada de las operaciones del negocio. También se comunican las aportaciones de los diversos proveedores de servicios externos para asegurar que los consejeros sean plenamente conscientes de cualquier problema técnico que afronte la Sociedad y puedan abordarlos de manera adecuada.

Las tareas que configuran este control interno son las siguientes:

- **Realización de Presupuestos:** El Consejo de Administración, con base en la información recibida de los diversos proveedores, realiza un presupuesto anual que incluye ingresos, gastos de los activos y gastos generales (auditoría, contabilidad, etc.), así como objetivos para otro tipo de ámbitos: comercial, marketing, proveedores, etc.
- **Control del Registro de Ingresos y Cobros.** Con carácter trimestral (o con mayor frecuencia si es necesario) la Gestora envía a la Sociedad información sobre operativa de cobros y pagos realizada para su revisión
- **Revisión anual de valoraciones.** La Sociedad realiza valoraciones de activos de manera anual. Para ello se envía a una sociedad tasadora de reconocido prestigio, la información necesaria para la emisión de un borrador de informe, que una vez revisado por el Consejo de Administración, se aprueba para que la sociedad tasadora emita su informe definitivo.
- **Revisión de los estados financieros.** La elaboración de los estados financieros está coordinada por la Gestora, quien luego los pasa a revisión por parte de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad antes de ser finalmente emitidos.
- **Adicionalmente,** tanto los estados financieros semestrales, así como los anuales, son revisados por la firma encargada de la auditoría.

## **Reglamento Interno de Conducta**

La Sociedad ha aprobado un Reglamento Interno de Conducta en el que se establecen los principios y normas básicas que han de regir el comportamiento de todas las personas físicas y jurídicas que actúen en nombre de la sociedad, así como de las entidades de servicio colaboradoras en las que la Sociedad o la Gestora hayan externalizado algún servicio o que tengan una relación contractual, comercial o profesional con la Sociedad o la Gestora.

Las directrices del Reglamento:

- Mantener unos estándares altos de integridad en todas las relaciones comerciales, tanto internamente como en relaciones externas, siempre asegurando la confidencialidad y exactitud de la información;
- Evitar cualquier conducta que pueda llevar a fraude o corrupción o cualquier actividad que pueda ser considerada soborno;
- Actuar siempre teniendo en cuenta el mejor interés de la Sociedad y evitar situaciones que puedan suponer conflicto de intereses (ya sea real o aparente) que pudiese perjudicar la confianza en la Sociedad;
- Mantener unos estándares de profesionalidad altos en cuanto a competencias y comportamientos;
- Asegurar el cumplimiento de toda la normativa aplicable a la actividad de la Sociedad;

Dicho documento establece adicionalmente los principios generales de actuación en el mercado de valores que recogen los principios y las normas básicas que se han de seguir en el mercado de valores.

### **Canal de denuncias.**

Para poder obtener un mayor grado de control sobre el cumplimiento de los principios incluidos en el Reglamento Interno de Conducta y facilitar la comunicación de posibles incumplimientos del mismo por parte tanto de los empleados de la Sociedad como de cualquier persona que mantenga una relación con la misma, la Sociedad ha implantado un canal de denuncias a través de la dirección de correo [compliance@elix.es](mailto:compliance@elix.es), mediante el cual cualquier empleado o persona que mantenga una relación con la Sociedad o con la Gestora, pueda denunciar, de manera confidencial, cualesquiera incumplimientos del Reglamento Interno de Conducta, así como cualesquiera otros comportamientos que pudieran ser considerados poco éticos o contrarios a la legalidad vigente o a las normas de la Sociedad.

## **2.5. Identificación y evaluación de riesgos**

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada.

La Sociedad ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los más relevantes para la Sociedad:

- a. Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales
- b. Riesgos asociados al sector inmobiliario: ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación con la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad
- c. Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo
- d. Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión
- e. Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI
- f. Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación con la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda

Asimismo, de cara a la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera los siguientes como aquellos más significativos:

- a. Registro y valoración de las participaciones propiedad de la Sociedad
- b. Registro de la deuda y monitorización de los *covenants* financieros incluidos en los contratos de financiación

### **3. COMUNICACIONES AL MERCADO**

Toda información que deba ser remitida al mercado deberá seguir el siguiente flujo:

- La Gestora, con el asesoramiento del Asesor Registrado, elabora toda la documentación a remitir al mercado.
- El secretario del Consejo de Administración, con la colaboración del asesor legal y del equipo de la gestora, supervisa la elaboración de la documentación.
- El Consejo de Administración de la Sociedad supervisa y valida la versión final del report, aprueba su comunicación y designa al responsable de su comunicación al mercado, así como la forma en la que debe realizarse dicha comunicación.
- El portavoz autorizado (el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad o la persona en la que éste delegue la comunicación) remite la información al mercado.

### **3.1. Preparación de la información financiera con formatos homogéneos.**

Tanto la Sociedad como la Gestora y sus empresas colaboradoras, en el proceso de preparación, revisión y aprobación de la información financiera remitida al mercado se rigen por los principios, reglas, criterios de valoración y políticas contables recogidas en el Manual de Políticas contables de la Sociedad, además de respetar escrupulosamente la normativa contable de acuerdo con el Plan General Contable Español.

### **3.2. Sistemas de información**

Para la gestión y contabilización de sus transacciones, la Gestora dispone de un ERP especializado, y de otras aplicaciones específicas del negocio, especialmente diseñados para los distintos ámbitos que comprenden el negocio de la promoción inmobiliaria.

Este ERP y las aplicaciones mencionadas están gestionadas por las empresas que colaboran con ELIX, según se detalla en los respectivos contratos suscritos, estableciendo las directrices en los siguientes aspectos: términos de uso del software y prestación del servicio, copias de seguridad, y de protección de datos.

Toda la información contable y financiera previa al cierre contable es generada directamente por el ERP. Esta información es revisada por la Gestora, lo que permite garantizar la homogeneidad, integridad y exactitud de la información.

El acceso a los distintos equipos y sistemas de la Gestora se encuentra protegido por contraseñas de seguridad. Adicionalmente, la Gestora tomará todas las medidas de seguridad necesarias para garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera.

### **3.3. Comunicaciones**

De cara al cumplimiento con las obligaciones como empresa del MAB, la Sociedad dispone de una estructura que le permite llevar un adecuado control tanto en la información financiera y sistemas de control interno como en lo relativo a la transmisión de información.

Como se ha indicado anteriormente, la Gestora se encarga de coordinar la preparación de la información financiera que se debe enviar con carácter periódico al MAB. Dicha información se remite a los miembros del Consejo de Administración quienes una vez revisada, autorizan su envío al MAB.

El Consejo de Administración es también responsable de la publicación de los Hechos Relevantes que de acuerdo con la Circular 15/2016 de Bolsas y Mercados Españoles y Sistemas de Negociación, S.A. (Información a Suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI Incorporadas a Negociación en el Mercado Alternativo Bursátil) deban hacerse. De esta manera, el Consejo de Administración ha articulado las comunicaciones a través de la figura del Presidente del Consejo de Administración, quien es conocedor de la necesidad de que no se difunda información privilegiada alguna.

El Consejo de Administración es informado de la evolución de la Sociedad en todo momento a través de los reportings que recibe de los proveedores de servicios, conforme a las instrucciones impartidas por el Consejo de Administración. Además, toda información constitutiva de hecho relevante se consulta con el Asesor Registrado.

La Gestora se encarga de coordinar el envío y publicación de la información que se deba publicar en la web de la compañía, verificando que dicha información ha sido aprobada por el Consejo de Administración y por tanto es igual que la enviada al mercado.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son conocedores de los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en el MAB, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de la normativa de aplicación. Esta labor de información está siendo realizada por el Asesor Registrado consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad dispone del asesoramiento legal de un tercero, en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de la incorporación de las acciones de la Sociedad al MAB.

#### **4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO**

Como consecuencia de la reducida dimensión de la Sociedad y de la Gestora, y al no ser la Sociedad considerada como Entidad de Interés Público a los efectos de lo establecido en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, en virtud del artículo 15 del Reglamento que desarrolla la Ley de Auditoría de Cuentas, no será necesario que la Sociedad cuente con una Comisión de Auditoría.

No obstante, tal como se ha comentado anteriormente y se establece en el manual del SCIIF, el modelo del SCIIF se revisará con periodicidad anual y los controles serán testeados para verificar su adecuado diseño, implantación y eficacia operativa. El equipo directivo de la Gestora realizará dicho proceso de revisión anual directamente o a través de quien delegue su ejecución.

La revisión anual tiene como objetivo garantizar que los controles del SCIIF están vigentes, son eficientes y suficientes, es decir que:

- Existe una adecuada segregación de funciones en los procesos dentro del alcance del SCIIF;
- Los controles existen y funcionan de la misma forma a como están documentados en las Matrices de Riesgos y Controles (MRC);
- Los controles mitigan adecuadamente los riesgos a los cuales se encuentran asociados;
- Los controles clave han operado de manera efectiva durante el periodo objeto de análisis;
- Los datos e informes utilizados en la ejecución de los mismos son completos y precisos; y

- Las evidencias del control se adecúan a las actividades de control descritas en las Matrices de Riesgos y Controles.
- El equipo directivo de la Gestora revisará, analizará y comentará la información financiera y del SCIIF con el Asesor Registrado y con sus auditores de cuentas externos, a fin de asegurar la adecuación del SCIIF y el correcto funcionamiento del mismo a lo largo del ejercicio.

Por otra parte, el Consejo de Administración de la Sociedad realizará las siguientes tareas:

- Validar el Modelo del SCIIF, así como cualquier modificación del mismo y las actualizaciones anuales, en relación con la definición del alcance del SCIIF o de la documentación de los procesos significativos (Narrativa, Flujogramas y MRC).
- Revisar y evaluar el proceso y las conclusiones sobre el cumplimiento y efectividad resultantes de la revisión anual realizada.
- Incluir en la planificación de revisión del SCIIF aquellos procesos que deban ser revisados durante el ejercicio.

Una vez que la evaluación y supervisión de los controles hayan sido finalizadas, se deberán documentar los resultados obtenidos.

Los tres tipos de conclusiones a las que se podrá llegar como consecuencia de los procesos de Evaluación y de Supervisión son los siguientes:

- Efectivo: El control se encuentra correctamente diseñado, implementado y ha operado eficazmente durante el ejercicio.
- Inefectivo: El control no se encuentra correctamente diseñado o bien no ha implementado o no ha operado eficazmente a lo largo del ejercicio.
- No aplica: La actividad a la que se ha asociado el control no se ha llevado a cabo durante el ejercicio.

## 5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

La Sociedad cuenta con los siguientes expertos independientes para la revisión y validación de la información financiera:

- Auditor de cuentas externo: Las cuentas anuales de la Sociedad son revisadas por **Deloitte, S.L.**, auditor de la Sociedad desde su constitución. Además de revisar las cuentas anuales, realiza revisiones limitadas de los estados financieros a 30 de junio.
- Asesores legales: La Sociedad cuenta con el asesoramiento especializado por parte de expertos independientes, en materia fiscal, laboral, mercantil e inmobiliaria, entre otros, para llevar a cabo la gestión diaria de la Sociedad así como operaciones de compraventa.
  - El despacho de abogados **Rousaud Costas Duran, S.L.P.**, es el asesor legal de la Sociedad. Asimismo, el despacho ha gestionado la comunicación del acogimiento a la aplicación del régimen fiscal especial en el Impuesto sobre Sociedades propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (el Régimen de SOCIMIs) y mantiene una colaboración fluida con el Secretario del Consejo y resto de asesores de la compañía con

la finalidad de verificar periódicamente que se cumplen los requisitos legales y fiscales en relación con la aplicación del régimen fiscal especial.

- La Sociedad ha contratado a **CBRE Real State, S.A.** para realizar la valoración de los activos. A futuro, la Sociedad pretende contratar a CBRE, u otra entidad de valoración inmobiliaria de similar reconocimiento, con la finalidad de que los estados financieros reflejen la imagen fiel de la compañía y cumplir con los requisitos en este ámbito fijados por el contrato de financiación.
- Adicionalmente, para el diseño e implementación del SCIF, la Gestora ha contado con el asesoramiento de un experto independiente, garantizando de este modo la adecuación del sistema de control interno a la estructura de la sociedad y de la Gestora así como el cumplimiento con la normativa del MAB.
- La Sociedad ha contratado a **Renta 4 Corporate, S.A.** (en adelante, "Renta4") como Asesor Registrado, y a Renta 4 Banco, S.A. como proveedor de liquidez una vez se haya producido la salida a cotización de la Sociedad.

## **6. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN**

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se revisan trimestralmente en las reuniones periódicas del Consejo de Administración.

El constante contacto con el Asesor Registrado permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.

La coordinación de los distintos agentes implicados en la gestión de la compañía y la información periódica que se envía al Consejo de Administración permite a este último la detección de cualquier hecho relevante que deba ser informado al MAB.

## **7. CONCLUSIÓN**

La Sociedad dispone de una estructura organizativa y de un adecuado sistema de control interno de la información financiera que permite cumplir con los diversos requisitos impuestos por el MAB a través de las distintas circulares emitidas por el Organismo.