

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

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

NOVIEMBRE DE 2019

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

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

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación Reducido para el Mercado Alternativo Bursátil, Segmento para Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“MAB-SOCIMI”) (en adelante, el “**Documento de Ampliación**” o el “**DAR**”).

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

DECLARA

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

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

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

ÍNDICE

1.	INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	1
1.1.	Documento Informativo de Incorporación.	1
1.2.	Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.	1
1.3.	Identificación completa de la entidad emisora.	2
2.	ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	4
2.1	Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.	4
2.2	Información pública disponible.	5
2.3	Información financiera.	5
2.4	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.	5
2.5	Información sobre previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.	6
2.6	Declaración sobre el capital circulante.	6
2.7	Factores de riesgo. Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Informativo de Incorporación.	6
3	INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	10
3.1	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión.	10
3.2	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.	11

3.3	Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.	16
3.4	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos.	17
3.5	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.	17
4	OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS	18
5	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	19
5.1	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.	19
5.2	Declaraciones e informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.	19
5.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.	20
ANEXO I	Cuentas anuales consolidadas junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2018	21
ANEXO II	Estados financieros intermedios a 30 de junio de 2019 junto con el informe de revisión limitada del auditor	21

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

1.1. Documento Informativo de Incorporación.

Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. (en adelante “**Elix**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”) preparó con ocasión de la incorporación de sus acciones al MAB-SOCIMI, efectuada el 17 de julio de 2018, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante el “**Documento Informativo**” o el “**DIIM**”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular MAB 9/2017, de 21 de diciembre sobre requisitos y procedimientos 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), actualmente sustituida por la Circular MAB 2/2018 de 24 de julio de 2018 (en adelante, la “**Circular MAB 2/2018**”).

En cumplimiento con lo dispuesto en la Circular MAB 6/2018 de 24 de julio, sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMIs incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil (“**Circular 6/2018**”), el mencionado DIIM, publicado en julio de 2018, puede consultarse en la página web de la Sociedad (<https://elixvrs.com/>), así como en la página web del MAB

(https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/ELIX_VINTAGE_RESIDENCIAL_SOCIMI_SA_ES0105356002.aspx), donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a la Sociedad.

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

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

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, D. Adolf Rousaud Viñas, Dña. Mercedes Grau Monjo, Dña. Marta Herrero Arias y Dña. Nicola Caroline Barker, como vocales del consejo de administración y en nombre y representación de Elix, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular MAB 4/2018 que contiene el texto refundido de los requisitos y procedimientos 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).

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, como responsables del presente Documento Informativo, en virtud de las facultades expresamente conferidas por la Junta General

Extraordinaria de Accionistas con fecha 16 de octubre de 2019, 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.

1.3. Identificación completa de la entidad emisora.

Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en la calle Serrano número 19, 2º Derecha (28006) de Madrid, 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, 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. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

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

La estrategia de Elix consiste en la progresiva formación de una cartera de activos para su posterior reforma y arrendamiento (ver sección 2.7 del DIIM para mayor detalle). Para ello, la Sociedad necesita los fondos suficientes para (i) acometer las adquisiciones ya comprometidas (detalladas en los hechos relevantes), (ii) sufragar los gastos operativos de la Sociedad y los gastos incurridos por la reforma de los activos en cartera, y (iii) formalizar nuevos contratos de arras para la adquisición de nuevos activos.

Para facilitar la consecución de los objetivos señalados en el párrafo anterior, la Sociedad suscribió con su accionista mayoritario, la sociedad Vintage JV S.a.r.l. (el “Accionista Mayoritario”) una línea de crédito *revolving* en fecha 5 de diciembre de 2018 (posteriormente modificado por adendas de fecha 14 de enero de 2019, de 20 de mayo de 2019 y 28 de junio 2019), con un límite actual de hasta 40 millones de euros (en adelante, el “Credit Facility”), comunicado al Mercado mediante los hechos relevantes con fecha 17 de enero de 2019, 22 de mayo de 2019 y 2 de julio de 2019.

Entre los acuerdos suscritos por la Compañía en este Credit Facility, se encuentra la obligación de la Sociedad de capitalizar, en acciones para el accionista mayoritario, todos los importes dispuestos durante el año natural, incluidos los intereses devengados, antes del 31 de diciembre de cada año siempre y cuando se alcance una determinada cuantía mínima. En cumplimiento de lo acordado en el Credit Facility, la Sociedad ha iniciado los trámites para proceder a la capitalización de toda la deuda contraída con el Accionista Mayoritario bajo el Credit Facility por importe de 19 millones de euros más intereses, teniendo previsto convocar Junta General Extraordinaria de Accionistas para su celebración el próximo 19 de diciembre de 2019.

La presente Ampliación de Capital Dineraria, por importe de 26.514.350,55 euros (incluyendo nominal y prima de emisión), aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 16 de octubre de 2019, tiene dos finalidades principales, según las cuales se pueden distinguir dos tramos de la misma:

- (i) Un primer tramo de 23.514.350,15 euros (incluyendo nominal y prima de emisión), del que se prevé una suscripción de hasta 4.307.615,95 euros, ya que se prevé que el Accionista Mayoritario no acuda en su parte proporcional. El objetivo de este tramo es dar la posibilidad a los restantes accionistas de la Sociedad de mantener su cuota de participación en la Sociedad una vez se lleve a cabo la futura ampliación de capital no dineraria en la que el Accionista Mayoritario capitalizará el importe vivo de su préstamo.
- (ii) Un segundo tramo de 3.000.000,40 euros (incluyendo nominal y prima de emisión). El objetivo de este tramo es dotar a la Sociedad de fondos adicionales para acometer el pago

de las obligaciones contraídas, y que tiene previsto contraer, en nuevas oportunidades de inversión. En este tramo, sí se prevé que el Accionista Mayoritario acuda.

2.2 Información pública disponible.

Tal y como se indica con anterioridad, de conformidad con lo dispuesto en la Circular MAB 6/2018 sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, procede indicar que toda la información financiera periódica y relevante desde su incorporación al MAB, está disponible en la página web de la Sociedad (<https://elixvrs.com/>), así como en la página web del MAB (https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/ELIX_VINTAGE_RESIDENCIAL_SOCIMI_S_A_ES0105356002.aspx), donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas web, en cumplimiento de la citada Circular MAB 6/2018, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de las acciones de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

2.3 Información financiera.

En virtud de lo previsto en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”) sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, la Sociedad publicó el 3 de abril de 2019 la Información Financiera correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, junto con el correspondiente informe de auditoría emitido por el auditor Deloitte S.L. (en adelante, “Deloitte”), que se adjunta como Anexo I a este DAR.

La información financiera auditada a fecha del presente Documento de Ampliación no difiere de la publicada a través del Hecho Relevante con fecha 3 de abril de 2019, siendo el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018 el último ejercicio auditado hasta la fecha.

Se adjuntan también como Anexo II los estados financieros sujetos a revisión limitada a 30 de junio de 2019 formulados por todos y cada uno de los miembros del consejo de administración de la Sociedad, comunicados al Mercado mediante el hecho relevante con fecha 25 de octubre de 2019.

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

La última información financiera publicada por la Sociedad corresponde a la revisión limitada de los estados financieros intermedios de la Sociedad a 30 de junio de 2019, incluyéndose dicha información financiera en el hecho relevante publicado el 25 de octubre de 2019. A fecha del presente Documento, la Compañía ha seguido la misma tendencia, sin variaciones significativas.

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

La información sobre provisiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros no difiere de la publicada a través del Hecho Relevante con fecha 18 de octubre de 2019, y la información respecto al grado de cumplimiento no difiere de la publicada a través del hecho relevante con fecha 25 de octubre de 2019.

Se deja expresa constancia de que para la preparación de la información financiera histórica actualizada se han utilizado criterios de medición comparables y coherentes.

2.6 Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad ha declarado, con fecha 16 de octubre de 2019, tras realizar un análisis con la diligencia debida, que la Sociedad dispone del capital circulante ("Working Capital") suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de presentación del Documento de Ampliación.

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

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM de 13 de julio de 2018, alguno de los cuales han sido actualizados para reflejar las circunstancias concurrentes a la situación actual.

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

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

A continuación, y sin perjuicio de lo anterior, se reiteran los factores de riesgo más relevantes:

Influencia actual del accionista mayoritario

La Sociedad se encuentra controlada al 92,7% por: Vintage JV S.à r.l. (81,7%), Maveor, S.L. (5,0%), Altan IV Global IICIICIL (4,6%) y Elix SCM Partners, S.L. (1,4%), 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 inmobiliarios de naturaleza urbana 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.

Asímismo, antes de adquirir los inmuebles de naturaleza urbana para su posterior reforma y arrendamiento, 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 a fecha de la publicación del DIIM suponían un 15% de los cuatro (4) inmuebles en propiedad de la Sociedad y que a fecha del presente Documento de Ampliación suponen un 13% de los 12 inmuebles en propiedad de la Sociedad.

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:

1. 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.
2. 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 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 30 de junio de 2019, el nivel de deuda neta es de 39.300.100 euros (37.469.782 euros de deuda a largo plazo, 499.985 euros de deuda a corto plazo y 9.046.307 euros de deudas a corto plazo con empresas del grupo y asociadas, ajustado por un importe de 7.715.974 euros de efectivo y otros activos líquidos equivalentes). Teniendo en cuenta la valoración de los activos a 31 de diciembre de 2018, equivalente a 69.675.374 euros, el ratio de endeudamiento “Loan To Value” de la Sociedad es de un 56,4%. 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 del DIIM). 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 en 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.

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

Tal y como se indica en el apartado 2.19 del DIIM, 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

3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión.

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el capital social de la Sociedad asciende a 45.059.998 euros, representado por 45.059.998 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de Elix, en su sesión celebrada el 16 de octubre de 2019 aprobó un aumento de capital por un importe máximo de 23.055.957 euros de valor nominal por aportación dineraria, mediante la emisión de un máximo de 23.055.957 acciones, con un valor nominal de 1,00 euros y una prima de emisión de 0,15 euros por cada una de ellas. El importe máximo del aumento de capital incluyendo la prima de emisión es de 26.514.350,55 euros.

Asimismo, también se facultó al Consejo de Administración para la ejecución de la ampliación de capital y de sus distintas actuaciones, incluyendo la propia revocación de la ampliación de capital, el desistimiento de la asignación discrecional, el propio cierre de la ampliación de capital una vez finalizado el plazo de suscripción y desembolso, el otorgamiento de la totalidad de los documentos necesarios para la modificación de estatutos y formalización de la ampliación de capital, así como la redacción, aprobación y presentación de los documentos relativos a la presente ampliación de capital ante el MAB o cualquier otro organismo, en su redacción final.

Posteriormente, el Consejo de Administración de Elix, celebrado el 4 de noviembre de 2019, de conformidad con el artículo 297. 1. A) de la Ley de Sociedades de Capital, en uso de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas que se ha descrito anteriormente, acordó ejecutar y llevar a cabo el aumento de capital acordado por la junta general celebrada el día 16 de octubre de 2019, mediante aportaciones dinerarias, con derecho de suscripción preferente y posibilidad de suscripción incompleta y de conformidad con los demás términos y condiciones que se detallan en el presente documento.

Importe de la emisión y acciones que se emitirán

Se ha acordado ampliar el capital social por un importe nominal de hasta un máximo de 23.055.957 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 23.055.957 acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,15 euros por cada acción (en adelante, la “**Acciones Nuevas**”), con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta.

Las Acciones Nuevas serán de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta. El valor nominal y la prima de emisión

correspondientes a las Acciones Nuevas serán desembolsados íntegramente mediante aportaciones dinerarias.

El importe total efectivo máximo (nominal más prima de emisión) de la ampliación, en caso de que esta fuera suscrita íntegramente, ascenderá a un importe de 26.514.350,55 euros, si bien se contempla la posibilidad de suscripción incompleta, en cuyo caso el capital quedará efectivamente ampliado solo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el periodo de suscripción de las Acciones Nuevas que se describe en el apartado 3.2 siguiente.

Las Acciones Nuevas gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las que existen actualmente en circulación, tras el otorgamiento de la escritura pública de ampliación de capital, desde la fecha de su inscripción en el registro 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.

Capital resultante de la ampliación

En el caso de que la ampliación de capital fuera suscrita íntegramente, el capital social de la Sociedad resultante ascenderá a 68.115.955 euros, dividido en 68.115.955 acciones de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas. Tal como se ha comentado anteriormente, se ha contemplado la posibilidad de suscripción incompleta, en cuyo caso el capital quedará efectivamente ampliado solo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el periodo de suscripción de las Acciones Nuevas.

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

El proceso de suscripción de las nuevas acciones está estructurado en dos (2) periodos, según se detalla a continuación:

- Periodo de Suscripción Preferente.
- Periodo de Asignación Discrecional.

Periodo de Suscripción Preferente

a) Derechos de suscripción preferente

Se reconoce el derecho de suscripción preferente a los titulares de acciones de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

Tendrán derecho a la suscripción preferente de las Acciones Nuevas inicialmente los accionistas que hayan adquirido acciones hasta las 23:59 horas de Madrid del mismo día hábil en el que se efectúe la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de Iberclear hasta el segundo día hábil siguiente de

la mencionada publicación del anuncio (los “**Accionistas Legitimados**”), quienes podrán, durante el Periodo de Suscripción Preferente, ejercer el derecho a suscribir un número de acciones nuevas en proporción al valor nominal de las acciones de que sean titulares con respecto al valor nominal de la totalidad de las acciones emitidas en dicha fecha. Asimismo, tendrán derecho de suscripción preferente los inversores que adquieran tales derechos en el mercado en una proporción suficiente para suscribir nuevas acciones (en adelante, los “**Inversores**”).

Serán necesarios 37 derechos de suscripción preferente para suscribir 19 acciones nuevas, a cada acción antigua le corresponde 1 derecho de suscripción preferente.

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el número de acciones en autocartera asciende a 154.538, las cuales representan un total del 0,34% del capital social de Elix previo a la ampliación. Los derechos de suscripción preferente inherentes a las acciones mantenidas en autocartera se han atribuido proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad (artículo 148 Ley Sociedades de Capital). Es decir, se han descontado del número total de acciones emitidas y en circulación a los efectos de calcular el número de acciones antiguas necesario para suscribir una nueva acción.

Asimismo, a los efectos de que la proporción entre acciones nuevas y antiguas sea entera, el accionista Vintage JV S.à r.l. ha renunciado ante la Entidad Agente (Renta 4 Banco, S.A.) al derecho de suscripción preferente correspondiente a 7.018 acciones de su titularidad. En consecuencia, dada la autocartera y esta renuncia, las acciones que tendrán derecho de suscripción preferente serán 44.898.442 acciones.

Con objeto de no suspender la actividad del proveedor de liquidez y de que sea igual el número de acciones en autocartera en la fecha precedente a la del Consejo de Administración celebrado el 4 de noviembre de 2019 y en la fecha en que se inscriban los derechos de suscripción preferente a favor de sus titulares en sus respectivas cuentas, Vintage JV S.à r.l. se compromete a renunciar a los derechos correspondientes establecidos para asegurar que la ecuación de canje permanezca en la proporción establecida anteriormente (19 acciones nuevas por cada 37 antiguas).

En cualquier caso, cada nueva acción suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser desembolsada al precio de suscripción, es decir 1,15 euros.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones de las acciones de que deriven, de conformidad con lo previsto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

b) Plazo para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

De conformidad con lo previsto en el artículo 305, apartado 2 de la Ley de Sociedades de Capital, el periodo de suscripción preferente para los Accionistas Legitimados y los Inversores, se iniciará el primer día hábil siguiente a la fecha de publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME y finalizará transcurrido un (1) mes desde esa fecha (el “**Periodo de Suscripción Preferente**”).

c) Mercado de derechos de suscripción preferente

En virtud del acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 16 de octubre de 2019 y del acuerdo del Consejo de Administración celebrado el 4 de noviembre de 2019, la Sociedad solicitará que los derechos de suscripción preferente sean negociables en el segmento SOCIMI del Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”) durante los últimos 10 días hábiles bursátiles del Periodo de Suscripción Preferente. Todo ello queda supeditado a la adopción del oportuno acuerdo de incorporación de los derechos de suscripción preferente por parte del Consejo de Administración del Mercado y la publicación de la correspondiente Instrucción Operativa.

d) Procedimiento para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

Para ejercer los derechos de suscripción preferente durante el Periodo de Suscripción Preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores deberán dirigirse a la Entidad Participante de Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritas sus acciones o los derechos de suscripción preferente, indicando su voluntad de ejercer su derecho de suscripción preferente.

Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio de derechos de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de las nuevas acciones a las que se refieran.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

El desembolso íntegro de cada nueva acción suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se realizará de acuerdo con lo previsto en el apartado “Desembolso” incluido más adelante.

Periodo de Asignación Discrecional

Si, tras el Periodo de Suscripción Preferente, quedasen Acciones Nuevas por suscribir y adjudicar, la Entidad Agente lo pondrá en conocimiento del Consejo de Administración al término del Periodo de Suscripción Preferente y se iniciará un Periodo de Asignación Discrecional para dichas acciones (el “**Periodo de Asignación Discrecional**”).

El Periodo de Asignación Discrecional se iniciará el quinto día hábil bursátil siguiente al de finalización del Periodo de Suscripción Preferente, y tendrá una duración máxima de 1 día hábil bursátil. Durante el Periodo de Asignación Discrecional, el Consejo de Administración podrá ofrecer las Acciones Nuevas no suscritas a inversores cualificados, a efectos de lo previsto en el artículo 39 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos (“**Real Decreto 1310/2005**”), o hasta un máximo de 150 personas físicas o jurídicas que no tengan la condición de inversores cualificados. Las peticiones de suscripción realizadas durante este Periodo de Asignación Discrecional se harán a través de las Entidades Participantes y serán firmes, incondicionales e irrevocables, dejando a salvo la facultad del Consejo de decidir su adjudicación.

A la finalización de dicho periodo, la Entidad Agente comunicará las peticiones cursadas al Consejo de Administración de la Sociedad. El Consejo de Administración decidirá discrecionalmente la distribución de las Acciones Nuevas, sin que en ningún caso tenga la consideración de oferta pública de acuerdo con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005.

El Consejo de Administración comunicará la asignación definitiva de dichas acciones a la Entidad Agente, quien lo comunicará a las Entidades Participantes. Las Entidades Participantes comunicarán a los inversores adjudicatarios el número de Acciones Nuevas que les ha sido asignado en el Periodo de Asignación Discrecional.

Todas las referencias a comunicaciones, notificaciones o actuaciones a recibir o realizar por el Consejo de Administración previstas en el presente apartado "Periodo de Asignación Discrecional" se podrán recibir o realizar por el consejero o los consejeros debidamente facultados por el Consejo de Administración a tal efecto.

Desembolso:

El desembolso íntegro del precio de cada Acción Nueva suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se deberá realizar por los suscriptores en el momento de la presentación de la solicitud de suscripción, y a través de las Entidades Participantes por medio del cual se hayan cursado las ordenes de suscripción.

Según el calendario previsto, las Entidades Participantes abonarán al Banco Agente los importes correspondientes al desembolso de las Acciones Nuevas suscritas, a través de los medios que Iberclear pone a su disposición, no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del séptimo día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, y a través de las Entidades Participantes por medio del cual se hayan cursado las ordenes de suscripción.

El desembolso íntegro del precio de suscripción de cada Acción Nueva suscrita, en su caso, en el Periodo de Asignación Discrecional por los Accionistas Legitimados o Inversores adjudicatarios de las mismas se efectuará no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del séptimo día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, a través de las Entidades Participantes ante las que hayan cursado sus órdenes de suscripción de Acciones Discrecionales.

Sin perjuicio de lo anterior, las Entidades Participantes pueden requerir en el momento de la solicitud a los suscriptores una provisión de fondos por el importe correspondiente al Precio de Suscripción de las Acciones Discrecionales solicitadas. En todo caso, si el número de Acciones Discrecionales finalmente asignadas a cada peticionario fuera inferior al número de Acciones Discrecionales solicitadas por este, la Entidad Participante estará obligada a devolver a tal peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente de la provisión de fondos o del exceso por lo no adjudicado, con fecha-valor del día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional, conforme a los procedimientos que resulten de aplicación a esas Entidades Participantes. Si se produjera un retraso en la devolución, la Entidad Participante pagará los intereses de demora al tipo de interés legal vigente, que se devengará desde la fecha en la que debió producirse la devolución hasta que efectivamente se produzca.

Entrega de las acciones:

Cada uno de los suscriptores de las Acciones Nuevas tendrá derecho a obtener de la Entidad Participante ante la que haya tramitado la suscripción una copia firmada del boletín de suscripción, según los términos establecidos en el artículo 309 de la Ley de Sociedades de Capital.

Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que se asignen los saldos de valores correspondientes a las Acciones Nuevas suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios, en caso de potenciales reclamaciones o incidencias.

Una vez desembolsada íntegramente la ampliación de capital y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en la cuenta bancaria abierta a nombre de la Sociedad en la Entidad Agente, se declarará cerrada y suscrita la ampliación de capital y se procederá a otorgar la correspondiente escritura de ampliación de capital ante Notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid. Efectuada dicha inscripción se depositará una copia de la escritura inscrita en Iberclear y en el MAB.

La Sociedad comunicará al MAB, a través del correspondiente Hecho Relevante, el resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Suscripción Preferente y al Periodo de Asignación Discrecional (si este último llegara a abrirse) lo antes posible tras la finalización del último de los periodos referidos, según sea el caso. Adicionalmente, comunicará el hecho de haber otorgado la escritura pública correspondiente, mediante la publicación de hecho relevante.

En cuanto a las Acciones Nuevas, serán acciones ordinarias nominativas no existiendo otra clase o serie de acciones en la Sociedad.

Cierre anticipado y previsión de suscripción incompleta:

Tal y como se ha comentado en el apartado 3.1 del presente Documento de Ampliación, se ha contemplado la posibilidad de suscripción incompleta, con lo que el capital podrá quedar efectivamente ampliado en la parte que resulte suscrita y desembolsada, una vez concluido el Periodo de Asignación Discrecional de las acciones de nueva emisión.

La Sociedad podrá en cualquier momento dar por concluida la ampliación de capital de forma anticipada una vez concluido el Periodo de Suscripción Preferente, incluso cuando no hubiese quedado íntegramente suscrito el importe efectivo establecido en el apartado 3.1 del Documento de Ampliación.

Incorporación a negociación:

El Consejo de Administración, en virtud de la autorización recibida de la Junta de Accionistas celebrada el 16 de octubre de 2019, acordó solicitar la incorporación a negociación de las acciones objeto de este Documento en el MAB-SOCIMI.

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación en el MAB de las Acciones Nuevas estimando que, salvo imprevistos, las Acciones Nuevas serán incorporadas al MAB una vez

realizada su inscripción como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la fecha en que se declare, mediante hecho relevante, suscrita y desembolsada la ampliación de capital.

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores de conformidad con el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (en adelante, “Ley del Mercado de Valores”) y con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005 al ir dirigida exclusivamente a inversores cualificados y/o a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado Miembro, sin incluir los inversores cualificados.

La presente ampliación de capital no está dirigida a personas residentes en los Estados Unidos dado que las Acciones Nuevas no constituyen una oferta pública de suscripción y no serán registradas bajo la *United States Securities Act* de 1933 ni aprobadas por la *Securities Exchange Commission* ni por autoridad o agencia de los Estados Unidos de América.

Desistimiento o suspensión de la ampliación de capital:

De conformidad con la delegación expresa conferida al Consejo de Administración por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 16 de octubre de 2019, el Consejo de Administración tiene la facultad de no ejecutar el acuerdo si, a su juicio, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general o de la estructura financiera resultante de la ampliación de capital u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad, hiciesen no aconsejable o impidiesen la ejecución del mismo. En tal caso, el Consejo de Administración informaría de la decisión de no ejecutar la ampliación de capital mediante la correspondiente publicación como información relevante a través de la página web del MAB. El Consejo de Administración podrá igualmente decidir no ejercitar la ampliación de capital, incluso tras la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

3.3 Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

En relación a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte del Accionista Mayoritario, se prevé que acuda parcialmente. El importe de la ampliación de capital de 26.514.350,55 euros (incluyendo nominal y prima de emisión), se puede agrupar en dos finalidades: (i) un primer tramo de 23.514.350,15 euros (incluyendo nominal y prima de emisión), en el que se prevé que el Accionista Mayoritario no acuda en su parte proporcional, y (ii) un segundo tramo de 3.000.000,40 euros (incluyendo nominal y prima de emisión), en el que se prevé que el Accionista Mayoritario sí acuda en su parte proporcional.

En relación a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte del resto de accionistas significativos y consejeros, el Consejo de Administración prevé que Maveor, S.L., Altan IV Global IICICIL, Elix SCM Partners, S.L., Inversiones Los Alisios, S.L. (vinculada al consejero Ignacio Antoñanzas Alvear) y Fernando Olaso Echevarría (Vicepresidente del Consejo de Administración), acudirán a la ampliación de capital, en línea con el Acuerdo de Inversión, suscrito

el 20 de julio de 2017, y que puede extenderse hasta un año (1) adicional (ver sección 3.5 del DIIM para mayor detalle) del que son partícipes.

En el caso de que durante el transcurso de la ampliación se materializase la intención de acudir a la presente ampliación por parte de algún miembro del Consejo o accionistas principales, la Sociedad informará de la misma a través del correspondiente hecho relevante.

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos.

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en el RDL 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el RDL 4/2015 de 23 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores 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 son nominativas, están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas. Las acciones están denominadas en euros.

Todas las acciones, incluidas las Acciones Nuevas que se emiten con ocasión de la ampliación de capital serán ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación tras la ejecución de la escritura pública de ampliación de capital, desde la fecha de su inscripción en el registro Iberclear y sus Entidades Participantes.

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

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

4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS

Cartera inmobiliaria de la Sociedad a fecha del presente Documento

La Compañía dispone de 14 activos inmobiliarios a fecha del presente Documento, ubicados en Madrid y Barcelona. Estos activos cuentan con un total de 261 unidades residenciales y 25.886 metros cuadrados, y se detallan en la siguiente tabla:

Nº	Localización	Metros cuadrados	Nº unidades
1	Madrid	1.091	30
2	Madrid	4.772	33
3	Madrid	1.438	20
4	Madrid	1.839	25
5	Barcelona	1.631	14
6	Barcelona	3.592	17
7	Barcelona	1.868	12
8	Barcelona	2.514	14
9	Barcelona	1.004	12
10	Barcelona	1.072	10
11	Barcelona	1.266	18
12	Madrid	1.032	9
13	Madrid	1.572	28
14	Madrid	1.194	19

5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

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

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 2/2018, que obliga a la contratación de un Asesor Registrado para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMIs, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 6 de febrero 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 la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular del MAB 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, Renta 4 Corporate, S.A. y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado, Entidad Agente y Proveedor de Liquidez descrito anteriormente.

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

No aplica.

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

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento, el despacho de abogados Rousaud Costas Duran, S.L.P. ha participado como asesor legal y jurídico de la Sociedad.

ANEXO I Cuentas anuales consolidadas junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2018

**Elix Vintage Residencial
SOCIMI, S.A. y
Sociedad Dependiente**

Cuentas Anuales Consolidadas
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2018 e
Informe de Gestión Consolidado, junto
con el Informe de Auditoría
Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sociedad dependiente (el Grupo), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, 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 3.a de la memoria consolidada) 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 consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios para su arrendamiento situados en las ciudades de Barcelona y Madrid, que se encuentran registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado y cuyo valor en libros al 31 de diciembre de 2018 asciende a 66.194 miles de euros, no habiéndose registrado ningún deterioro de valor (Nota 6).

De acuerdo con lo descrito en la Nota 5.b de la memoria consolidada, el Grupo dota las provisiones oportunas por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor recuperable es inferior al coste contabilizado. La determinación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre la base de valoraciones realizadas por un experto contratado por el Grupo.

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 el Grupo 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 el Grupo, tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo.

Igualmente hemos revisado la corrección de la información incluida en la valoración y hemos replicado el cálculo realizado por el Grupo 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 el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en las Notas 5.b y 6 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio.

Estimación de la retribución del contrato de gestión

Descripción

Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo y Elix SCM Partners, S.L. (la "Sociedad Gestora") tienen firmado un contrato de gestión, por el que la Sociedad Gestora percibe una retribución por distintos conceptos según se detalla en la Nota 1 de la memoria consolidada. Dicha retribución, denominada Asset Management Fee, está ligada fundamentalmente, al valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo, obtenido de las valoraciones realizadas por un experto contratado por el Grupo (Nota 1), habiéndose devengado 318 miles de euros por dicho concepto durante el ejercicio 2018 (Nota 14.a).

Dada la relevancia de las retribuciones devengadas sobre el resultado del ejercicio, y dado que el cálculo de su importe requiere del uso de estimaciones significativas en la valoración de los inmuebles por parte del Grupo, hemos considerado este aspecto como uno de los más relevantes de la auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del contrato de gestión en el que se establecen las bases para el cálculo de la remuneración a la Sociedad Gestora, la obtención de los informes de valoración del experto contratado por el Grupo para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria y la evaluación de las principales hipótesis consideradas en dichas valoraciones, así como la metodología de cálculo utilizada por el tercero para poder concluir sobre la razonabilidad de las mismas.

Igualmente, como parte de nuestros procedimientos, hemos realizado una revisión aritmética de los cálculos con el objeto de comprobar la exactitud de los importes registrados en relación a las retribuciones devengadas, así como la verificación de la integridad de los datos considerados para la realización de los cálculos. Adicionalmente, hemos llevado a cabo un análisis de los criterios contables seguidos por el Grupo para el registro de la remuneración a la Sociedad Gestora, con el fin de concluir sobre si el tratamiento seguido, está de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo.

Finalmente, hemos revisado que las Notas 1 y 14 de la memoria consolidada incluyen los desgloses relativos a esta remuneración y que éstos resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, 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 consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo 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 consolidado 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 consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo 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 citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas.

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 consolidadas. Esta descripción, que se encuentra en las páginas 6 y 7 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 Olivé
Inscrito en el R.O.A.C. nº 21334

29 de marzo de 2019

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

DELOITTE, S.L.

2019 Núm. 20/19/05098

96,00 EUR

IMPORT COL·LEGIAL:
.....
Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional
.....

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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 consolidadas, 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 del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, 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 del Grupo 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 consolidadas 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 el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante 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 Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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. y Sociedad
Dependiente**

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

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2018	31/12/2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inversiones inmobiliarias-	Nota 6	66.193.980	13.573.234	FONDOS PROPIOS-	Nota 9	45.059.998	3.060.000
Terrenos		40.774.516	7.117.166	Capital-		45.059.998	3.060.000
Construcciones		24.488.562	5.808.568	Capital escriturado		(12.906)	-
Anticipos Inversiones Inmobiliarias	Nota 8	930.782	647.500	Reservas-		(151.470)	-
Inversiones financieras a largo plazo-	Nota 8	5.051.487	20.495	Otras reservas		(928.823)	-
Créditos a terceros	Nota 8	2.200.000	-	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(1.643.206)	(928.823)
Otros activos financieros	Nota 14.b	2.851.487	20.495	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(604.803)	-
Activos por impuesto diferido		35.954	-	Ajustes por cambio de valor-		(604.803)	-
Total activo no corriente		71.281.361	13.593.729	Operaciones de cobertura		41.718.790	2.131.177
				Total patrimonio neto			
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas a largo plazo-		31.611.608	32.627
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Nota 11.a	31.045.699	-
				Derivados	Nota 11.b	360.607	-
				Otros pasivos financieros	Nota 7	105.202	32.627
				Total pasivo no corriente		31.611.608	32.627
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		772.708	203.497	Deudas a corto plazo-		2.260.386	13.100.988
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		26.880	-	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Nota 11.a	2.008.904	1.100.904
Deudores varios		143.249	152.313	Deudas a corto plazo con partes vinculadas	Nota 9	-	12.000.084
Activos por impuesto corriente	Nota 12	63.643	51.194	Derivados	Nota 11.b	244.195	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 12	538.938	-	Otros pasivos financieros		7.287	-
Inversiones financieras a corto plazo-		27.342	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		746.934	379.092
Créditos a terceros	Nota 14.b	23.100	-	Proveedores y acreedores comerciales		29.240	5.755
Otros activos financieros		4.242	-	Acreedores varios		709.871	370.411
Otros activos líquidos equivalentes-		4.156.207	1.846.548	Otras deudas con las Administraciones Públicas		7.823	2.636
Efectivo y otros activos		4.156.207	1.846.548	Total pasivo corriente	Nota 12	3.007.320	13.479.970
Tesorería		4.956.257	2.050.045	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		76.237.618	15.643.774
Total activo corriente		76.237.618	15.643.774				
TOTAL ACTIVO							

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjuntas forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2018.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 13.a	571.709	6.252
Otros gastos de explotación-		(1.655.028)	(927.858)
Servicios exteriores	Nota 13.b	(1.402.974)	(927.858)
Tributos	Nota 13.b	(230.422)	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(21.632)	-
Amortización del inmovilizado	Nota 6	(170.999)	(2.002)
Otros resultados		(32.380)	8.385
Resultado de explotación		(1.286.698)	(915.223)
Ingresos financieros-		23.100	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros-	Nota 14.a	23.100	-
En terceros		23.100	-
Gastos financieros-		(415.602)	(13.600)
Por deudas con terceros		(415.602)	(13.600)
Resultado financiero		(392.502)	(13.600)
Resultado antes de impuestos		(1.679.200)	(928.823)
Impuestos sobre beneficios	Nota 12	35.984	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		(1.643.206)	(928.823)
Resultado del ejercicio		(1.643.206)	(928.823)

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

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

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(1.643.206)	(928.823)
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto: Por coberturas de flujos de efectivo (Nota 11.b)	(723.146)	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	(723.146)	-
Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias: Por coberturas de flujos de efectivo (Nota 11.b)	118.343	-
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	118.343	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(2.248.009)	(928.823)

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

P

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

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

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Acciones en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD (Nota 9)	60.000	-	-	-	-	-	60.000
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(928.823)	-	(928.823)
-Ampliación de capital (Nota 9)	3.000.000	-	-	-	-	-	3.000.000
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2017	3.060.000	-	-	-	(928.823)	-	2.131.177
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(1.643.206)	(604.803)	(2.248.009)
Operaciones con socios o propietarios:	41.999.998	-	-	-	-	-	41.999.998
-Ampliación de capital (Nota 9)	-	(12.906)	-	(151.470)	-	-	(164.376)
-Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	(928.823)	-	928.823	-	-
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	(928.823)	-	-	-	-
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2018	45.059.998	(12.906)	(928.823)	(151.470)	(1.643.206)	(604.803)	41.718.790

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(1.711.000)	(751.316)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.679.200)	(928.823)
Ajustes al resultado		563.994	2.002
- Amortización del inmovilizado	Nota 6	171.492	2.002
- Ingresos financieros	Nota 14.a	(23.100)	-
- Gastos financieros		415.602	-
Cambios en el capital corriente		(276.596)	175.505
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(569.211)	(203.497)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		267.933	379.002
- Otros activos y pasivos no corrientes		24.682	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(319.198)	-
- Pagos de intereses		(319.198)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(57.667.950)	(13.595.731)
Pagos por inversiones		(57.667.950)	(13.595.731)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(52.692.138)	(13.575.236)
- Otros activos financieros	Nota 8	(4.975.812)	(20.495)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		61.688.610	16.193.595
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		29.835.622	3.060.000
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 9.a	29.999.998	3.060.000
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 9.e	(220.441)	-
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	Nota 9.e	56.065	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		31.852.988	13.133.595
- Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 11.a	31.852.988	1.100.968
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		-	12.032.627
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		2.309.669	1.846.548
Efectivo o equivalentes al comienzo del período		1.846.548	-
Efectivo o equivalentes al final del período		4.156.207	1.846.548

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Memoria consolidada correspondiente
al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2018

1. Información general sobre el Grupo

Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad Dominante") es una sociedad española, 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 Dominante, 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.

El objeto social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

- 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.
- 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.
- 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").
- 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.

Las actividades enumeradas también podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo. 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 Dominante en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Al 31 de diciembre de 2018, Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. es la Sociedad Dominante de un grupo (en adelante, "el Grupo") formado por dos sociedades: Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. como sociedad dominante y Vintage Rents, S.L.U. como sociedad dependiente. El citado Grupo desarrolla sus operaciones, básicamente, en el sector inmobiliario.

La Sociedad Dominante está controlada por la sociedad Vintage JV S.à.r.l. 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 el Grupo, el mismo 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 consolidadas, respecto a información de cuestiones medioambientales.

Acuerdo marco de inversión y contrato de Gestión

La Sociedad Dominante 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 Dominante, 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 103.775 miles de euros, aproximadamente, aportados por los accionistas según su porcentaje de participación en la Sociedad Dominante.
- Los costes mínimos establecidos en el acuerdo marco 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 2018 se han devengado un total de 300 miles de euros (600 miles de euros en el ejercicio 2017), habiéndose liquidado la totalidad de los citados costes establecidos en el acuerdo marco de inversión.

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 no 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. Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante no ha incumplido cláusula de vencimiento anticipado alguna.

Con fecha 20 de julio de 2017 la Sociedad Dominante 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 del Grupo, 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:** el Grupo 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 Dominante, calculado en base a la valoración de los activos inmobiliarios.
- **Project Management Fee:** el Grupo 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:** el Grupo debe abonar a la Gestora un 4,5% del total de los ingresos por rentas generados por los activos inmobiliarios.
- **Sales Fee:** el Grupo 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 el Grupo 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.

Operaciones societarias realizadas por la Sociedad Dominante durante el ejercicio 2018:

- Con fecha 30 de mayo de 2018 Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. formalizó la compra de la totalidad de las participaciones sociales de la Sociedad Bristol Solutions, S.L. (en adelante, "la Sociedad Dependiente") las cuales tenían un valor nominal de 3.000 euros, por un precio de compraventa global de 1.500 euros, convirtiéndose así en su socio único. Dicha sociedad se encontraba inactiva hasta la fecha de su adquisición.

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad Dominante hizo efectiva, con el objetivo de cumplir con los diferentes requerimientos que regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), la incorporación de la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de la Sociedad Dominante al Mercado Alternativo Bursátil (MaB) con fecha 11 de julio de 2018.

Régimen de SOCIMI

La Sociedad Dominante 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 Dominante 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 (Véanse Notas 3 y 15). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales consolidadas 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 Dominante 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 Dominante 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. Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante cumple con todas las condiciones establecidas, si bien la Sociedad se encuentra dentro de los dos años desde la fecha de la opción de la aplicación del régimen fiscal para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la normativa.

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. Sociedad Dependiente

La consolidación de la sociedad dependiente Vintage Rents, S.L.U. se ha realizado aplicando el método de integración global. Una sociedad dependiente es aquella en la que el Grupo ejerce o puede ejercer, directa o indirectamente, su control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa para obtener beneficios económicos de sus actividades. Esta circunstancia se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la sociedad.

La participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades dependientes consolidadas se presenta bajo la denominación "Socios externos" dentro del epígrafe "Patrimonio neto" de los balances de situación consolidados y en "Resultado atribuido a los socios externos" dentro de la cuenta de resultados consolidadas, respectivamente.

De acuerdo a lo descrito en la Nota 1 de la presente memoria consolidada, la Sociedad Dominante ha formalizado la adquisición, con fecha 30 de mayo de 2018, del 100% de las participaciones sociales de la sociedad Vintage Rents, S.L.U. (anteriormente denominada Bristol Solutions, S.L.).

Con posterioridad a la adquisición de dicha sociedad, la Sociedad Dominante ha llevado a cabo una aportación dineraria por importe de 300.000 euros.

Los principales datos relacionados con la sociedad dependiente del Grupo son los siguientes:

	Euros
Nombre	Vintage Rents, S.L.U.
Dirección	Calle Velázquez, 70, 4º izquierda, Madrid
Actividad	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento
Fracción del capital que se posee:	
Directamente	100%
Capital	3.000
Prima de asunción	-
Reservas	-
Otras aportaciones	300.000
Resultados netos del periodo	(111.291)

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Esta memoria consolidada se ha formulado por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602//2016, y sus Adaptaciones Sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial al Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden del 28 de diciembre de 1994.
- 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, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "LSOCIMI") y la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, por la que se regulan las Entidades dedicadas al Arrendamiento de Viviendas (EDAV).
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad Dominante y de su sociedad participada 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 del Grupo y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. se someterán, al igual que la de la sociedad participada, a la aprobación de las respectivas Juntas Generales Ordinarias de Accionistas o Socios, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Por su parte, las cuentas anuales de la Sociedad Dominante del ejercicio 2017 fueron aprobadas por los administradores el 21 de marzo de 2018.

En las presentes cuentas anuales se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo al concepto de materialidad o importancia relativa definido en el marco conceptual del PGC 2007.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado estas cuentas anuales consolidadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales consolidadas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La sociedad revisa sus estimaciones de forma continua.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 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.

Las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de cierre, que podrían tener un efecto significativo sobre las cuentas anuales en el próximo ejercicio, se refieren a:

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 5.b).
- El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Notas 5.b y 6).
- Estimación del "Asset Management fee" detallado en las Notas 1 y 14.a.
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Nota 10).
- La estimación del cumplimiento de las condiciones del régimen SOCIMI y del gasto por Impuesto de Sociedades de acuerdo a la normativa aplicable a las sociedades del régimen SOCIMI (Nota 12).

e) Comparación de la información

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2018 y 2017 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

En este sentido, si bien Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. se constituyó con fecha 19 de mayo de 2017, la adquisición de la sociedad dependiente, Vintage Rents, S.L.U., se ha producido con fecha 30 de mayo de 2018 por lo que el Grupo se ha constituido en dicha fecha y éstas se consideran memorias consolidadas iniciales. En consecuencia, al ser éste el primer ejercicio de actividad consolidada, la información comparativa incluida en las presentes cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio 2017 no considera los efectos de la referida consolidación. Este aspecto debe ser considerado para la comparación de las cifras del presente periodo con las del ejercicio anterior.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado 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 cuentas anuales consolidadas.

g) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2017.

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

El resultado negativo que arroja la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad Dominante del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 se aplicará a resultados negativos de ejercicios anteriores.

5. Normas de registro y valoración

Conforme a lo indicado en la Nota 2, el Grupo ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor (PGC 2007), así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

a) Principios de consolidación aplicados

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación.

En el proceso de consolidación se han eliminado los saldos, transacciones y resultados entre sociedades consolidadas por integración global.

Homogeneización de partidas.

Los principios y procedimientos de contabilidad utilizados por las sociedades del Grupo se han homogeneizado con el fin de presentar los estados financieros consolidados con una base de valoración homogénea.

b) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

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 consolidada 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 los ejercicios 2018 y 2017, no se han capitalizado gastos financieros por dicho concepto.

El Grupo 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
Mobiliario	10

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.

El Grupo 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.) al cierre de cada ejercicio.

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 2017. 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 dichos activos (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 aplicadas a la cartera de activos del grupo han sido entre el 5% y el 6%.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes tanto al cierre del ejercicio 2017 como al del ejercicio 2018. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo 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.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, de acuerdo con los informes de valoración realizados por expertos independientes, la valoración de las inversiones inmobiliarias no presenta indicios de deterioro siendo su valor de mercado 69.675 miles de euros.

c) Arrendamientos

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la totalidad de los arrendamientos de los que dispone el Grupo 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.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

d) Instrumentos financieros

Activos financieros -

Clasificación -

Los activos financieros que posee el Grupo 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 el Grupo 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 consolidada.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por el Grupo 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 2018 y al 31 de diciembre de 2017 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

El Grupo 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, el Grupo 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.

Pasivos financieros -

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo 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.

El Grupo 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 el Grupo y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, el Grupo 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 consolidada del ejercicio.

l

El Grupo 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.

Instrumentos financieros derivados

El Grupo 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 el Grupo contrata instrumentos financieros de cobertura. No es política del Grupo contratar instrumentos financieros derivados con fines especulativos. El uso de derivados financieros se rige por las políticas del Grupo 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, el Grupo verifica, mediante informes realizados por terceros expertos independientes (Solventis), 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.

El Grupo 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.

e) *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 el Grupo 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 el Grupo 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 Dominante 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.

Al 31 de diciembre de 2018, los Administradores manifiestan que la Sociedad Dominante cumple con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

Régimen EDAV

Con fecha 22 de octubre de 2018, y con efectos a partir del 1 de enero de 2018 la sociedad dependiente Vintage Rents, S.L.U. comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción adoptada por su Socio Único el 19 de octubre de 2018 de acogerse la Sociedad al régimen fiscal especial de las Entidades dedicadas al Arrendamiento de Viviendas (EDAV).

En virtud de los artículos 48 y 49 del Capítulo III del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades por la que se regulan las Entidades dedicadas al Arrendamiento de Viviendas, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley podrán aplicarse una bonificación en la cuota íntegra del Impuesto sobre Sociedades proporcional a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas.

La renta bonificada resultará del ingreso íntegro obtenido minorando en:

- Los gastos directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso, y
- La parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso.

La cuantía de la bonificación aplicable será: del 85% con carácter general.

En el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) para estas entidades están sujetas al tipo reducido del 4% las viviendas adquiridas por las entidades que apliquen este régimen especial, siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación del 85% en el Impuesto sobre Sociedades. La entidad adquirente debe comunicar esta circunstancia a la transmitente con anterioridad al devengo de la operación.

f) 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 del Grupo.

g) 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.

h) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

i) Provisiones y contingencias

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

- 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.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurran, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Los estados financieros consolidados 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 consolidados, sino que se informa sobre los mismos en las cuentas anuales consolidadas.

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 el Grupo no esté obligado 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.

j) 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.

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.

k) Transacciones con vinculadas

El Grupo 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 Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

l) Estado de flujos de efectivo consolidado

En el estado de flujos de efectivo consolidado, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo 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 sus 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.

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación consolidado en el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2017 y 2018, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2018

	Euros			
	31/12/2017	Altas / (Dotaciones)	Traspasos	31/12/2018
Terrenos y construcciones:				
Coste	12.927.736	47.650.863	4.857.500	65.436.099
Anticipos a proveedores	647.500	5.140.782	(4.857.500)	930.782
Amortización acumulada	(2.002)	(170.999)	-	(173.001)
Total	13.573.234	52.620.646	-	66.193.880

Ejercicio 2017

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

Las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden a inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

Las altas habidas durante el ejercicio 2018 corresponden, principalmente, a ocho adquisiciones de inmuebles por importe de 48.575.000 euros más los costes e impuestos no deducibles asociadas a las mismas de los cuales dos al cierre del ejercicio 2017 se encontraban en arras penitenciales por importe de 647.500 euros; a las nuevas inversiones realizadas en los edificios adquiridos; así como a nuevos contratos de arras penitenciales por importe de 900.000 euros junto con 30.782 euros de costes e impuestos no deducibles asociadas a las mismas.

Las altas habidas durante ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018 corresponden a los siguientes inmuebles:

- Un edificio sito en la calle del Cardenal Cisneros, 73, Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio adquirido está conformado por 34 viviendas y 2 locales.
- Un edificio sito en la calle Hermanos Machado, 16, Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 18 viviendas y 2 locales.
- Un edificio sito en la calle Notariat, 8, Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 11 viviendas y 3 locales.
- Un edificio sito en la calle Comerç, 27, Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 15 viviendas y 2 locales.
- Un edificio sito en la calle Gran Via, de les Corts Catalanes, 606, Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 14 viviendas y 3 locales.
- Un edificio sito en la calle Ribera, 10, Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 11 viviendas y 1 local.
- Un edificio sito en la calle del Consejo de Ciento, 179, Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades vinculadas. Dicho edificio adquirido está conformado por 11

viviendas y 1 local. Al cierre del ejercicio, la Sociedad tiene pendiente de pago un importe de 50.000 euros como garantía de la compra del citado inmueble según lo estipulado en el contrato de compraventa.

- ⇒ Un edificio sito en la calle Tamarit, 116, Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades vinculadas. Dicho edificio está conformado por 8 viviendas y 2 locales. Al cierre del ejercicio, el Grupo tiene pendiente de pago un importe de 50.000 euros como garantía de la compra del citado inmueble según lo estipulado en el contrato de compraventa.

Por su parte, las altas del ejercicio 2017 correspondían a los siguientes inmuebles:

- 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.
- 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.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2018 el Grupo tiene firmados dos contratos de arras penitenciales sobre los siguientes inmuebles:

- Un edificio situado en Barcelona, por el que la Sociedad ha entregado un total de 300.000 euros en concepto de pago y señal o arras penitenciales.
- Un edificio situado en Barcelona, por el que la Sociedad ha entregado un total de 600.000 euros en concepto de pago y señal o arras penitenciales.

A continuación, mostramos el detalle de los edificios de inversiones inmobiliarias que mantiene el Grupo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 a su valor neto contable:

Ejercicio 2018

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor neto contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
Edificios en Madrid	12.053.765	8.939.023	306.782	(84.787)	21.213.783
Edificios en Barcelona	28.720.751	15.722.560	624.000	(87.214)	44.980.097
Total	40.774.516	24.661.583	930.782	(173.001)	66.193.880

Ejercicio 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
Total	7.117.166	5.810.570	-	(2.002)	12.925.734

Los inmuebles ubicados en Madrid cuentan con una superficie total de 9.140 metros cuadrados (7.890 metros cuadrados en el ejercicio 2017) y tienen una ocupación del 38,5% al 31 de diciembre de 2018 (al cierre del ejercicio 2017 únicamente se encontraba ocupado un edificio con una ocupación del 73%). Por su parte, los inmuebles ubicados en Barcelona cuentan con una superficie total de 13.032 metros cuadrados y tienen una ocupación del 65,1% al 31 de diciembre de 2018.

En el ejercicio 2018 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 571.709 euros (6.252 euros en el ejercicio 2017) (Nota 13.a).

Determinados activos por un valor neto contable de 65.263.098 euros tienen una carga hipotecaria por los contratos de financiación suscritos que al 31 de diciembre de 2018 asciende a de 33.880.000 (Nota 11).

Al 31 de diciembre 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 del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2018 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7. Arrendamientos

En su posición como arrendatario, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la mayoría de los arrendamientos operativos que el Grupo 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 ni al 31 de diciembre de 2018 ni al 31 de diciembre de 2017.

Al cierre del ejercicio 2018, el Grupo mantenía 105.202 euros como importes recibidos de los inquilinos en concepto de fianzas exigidas y depósitos en garantía (32.627 euros en el ejercicio 2017), las cuales han sido depositadas ante el instituto de la vivienda correspondiente por importe de 75.675 euros (20.495 euros en el ejercicio 2017) (Nota.8).

8. Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Euros			
	Créditos a terceros	Fianzas	Otros activos financieros (Nota 11)	Total no corriente
Préstamos y partidas a cobrar	2.200.000	75.675	2.775.812	5.051.487
Saldo a 31 de diciembre de 2018	2.200.000	75.675	2.775.812	5.051.487

Ejercicio 2017

	Depósitos y fianzas	Total no corriente
Préstamos y partidas a cobrar	20.495	20.495
Saldo a 31 de diciembre de 2017	20.495	20.495

Al 31 de diciembre de 2018, la partida de "Créditos a terceros" corresponde a un crédito concedido a la sociedad asociada Proyecto Ágata, S.L. destinado principalmente a la financiación de la adquisición de un inmueble situado en Barcelona. El crédito devenga un interés referenciado al Euribor más un 2% a favor del Grupo con vencimiento 30 de junio de 2021 y las participaciones sociales de la prestataria han sido pignoradas como garantía del citado préstamo. Al 31 de diciembre de 2018 los intereses devengados y no cobrados correspondientes al citado crédito ascienden a 23.100 euros. Adicionalmente, se ha firmado una promesa de compraventa por parte de la sociedad dependiente Vintage Rents, S.L.U. del citado inmueble por importe de 4.100.000 euros sujetos a la obtención de la licencia de primera ocupación de acuerdo con la cláusula estipulada en citado contrato de compraventa. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no existe riesgo de deterioro del crédito concedido sobre la base de la valoración realizada al cierre del ejercicio del inmueble en propiedad de dicha sociedad. Dicha valoración se ha realizado con los procedimientos descritos en la Nota 5.b.

Al 31 de diciembre de 2018, la partida de "Otros activos financieros" incluye aquellas cuentas corrientes en entidades de crédito no disponibles por el Grupo, destinadas a cumplir determinadas obligaciones contractuales derivadas de los contratos de financiación suscritos por importe de 2.775.812 euros (Nota 11).

9. Patrimonio Neto consolidado y fondos propios

a) Capital social

La Sociedad Dominante 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 la Sociedad Dominante 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 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 31 de diciembre de 2018.

Con fecha 7 de mayo de 2018, la Sociedad Dominante ha celebrado una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se ha aprobado una nueva ampliación de capital mediante aportación dineraria y emisión de 29.999.998 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal. Dicha ampliación de capital, que ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 27 de junio de 2018, ha sido totalmente suscrita y desembolsada a 31 de diciembre de 2018.

Al 31 de diciembre de 2018 el capital social de la Sociedad Dominante está formado por un total de 45.059.998 acciones de un euro de valor nominal cada una totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre 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.

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

b) Reserva legal y otras reservas

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, el Grupo 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 2018, la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

c) Aportación al resultado consolidado

Sociedades del Grupo	Euros
	31/12/2018
Sociedad Dominante: Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.	(1.533.415)
Sociedades consolidadas por Integración global: Vintage Rents, S.L.U.	(109.791)
Total	(1.643.206)

d) Limitaciones a la distribución de dividendos

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 38 de sus estatutos sociales, la Sociedad Dominante 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, modificada por la ley 16/2012, de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Una 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 Dominante fuera inferior

a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante no ha repartido dividendos.

e) Acciones propias

Al cierre del ejercicio 2018 la Sociedad Dominante tenían en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de Acciones	Coste de adquisición (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros por Acción)	Coste total de Adquisición (Euros)	Precio Medio de Enajenación (Euros por Acción)	Importe Total de las Enajenaciones (Euros)
Acciones propias	159.233	151.470	0,95	220.441	0,97	56.065

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el Consejo de Administración no ha tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones propias antes indicadas.

Al cierre del ejercicio 2018 la Sociedad Dominante poseía 159.233 acciones propias de un coste de adquisición de 151.470 euros (0,95 euros por acción).

f) Otros ajustes por cambio de valor

El desglose y naturaleza de los otros ajustes por cambios de valor es el siguiente:

Ejercicio 2018

Origen	Euros		
	Naturaleza		
	Activos financieros disponibles para la venta	Operaciones de cobertura (Nota 11.b)	Otros ajustes por cambios de valor
Con origen en la sociedad dominante:	-	529.486	-
Con origen en sociedades consolidadas:	-	75.317	-
	-	604.803	-

En el ejercicio 2017 no se registraron importes por dicho concepto.

10. Provisiones y contingencias

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Grupo no es conocedor de contingencias o litigios que se encuentren en curso que pudieran tener impacto significativo alguno en los estados financieros consolidados adjuntos.

11. Deudas a largo y corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo y corto plazo" al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros			
	Corriente		No Corriente	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Deudas con entidades de crédito (Nota 11.a)	2.008.904	1.100.904	31.045.699	-
Deudas con partes vinculadas (Nota 14)	-	12.000.064	-	-
Derivados (Nota 11.b)	244.195	-	360.607	-
Otros pasivos financieros	7.287	-	105.202	32.627
Total	2.260.386	13.100.968	31.511.508	32.627

a) Deudas con entidades de crédito y partes vinculadas

El saldo de las cuentas de los epígrafes "Deudas con entidades de crédito" a largo y corto plazo y "Deudas a corto plazo con partes vinculadas" al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Euros	
	Corto plazo	Largo plazo
Deudas con entidades de crédito:		
- Préstamos hipotecarios	2.008.904	31.045.699
Total	2.008.904	31.045.699

Ejercicio 2017

	Euros
	Corto plazo
Deudas con entidades de crédito:	
- Préstamos hipotecarios	1.100.904
Deudas con partes vinculadas:	
- Deudas con accionistas (Nota 14)	12.000.000
- Otras deudas con partes vinculadas	64
Total	13.100.968

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 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Euros				
	Corto plazo	2019	2020	2021 y siguientes	Total Largo plazo
Préstamos hipotecarios	1.912.500	-	-	31.967.000	31.967.000
Gastos de formalización	-	-	-	(921.301)	(921.301)
Intereses devengados no pagados	96.404	-	-	-	-
Total	2.008.904	-	-	31.045.699	31.045.699

Ejercicio 2017

	Euros				
	Corto plazo	2018	2019	2020 y siguientes	Total Largo plazo
Préstamos hipotecarios	1.100.000	-	-	-	-
Intereses devengados no pagados	904	-	-	-	-
Deudas con accionistas (Nota 14)	12.000.000	-	-	-	-
Otras deudas con partes vinculadas	64	-	-	-	-
Total	13.100.968	-	-	-	-

Durante el ejercicio 2017, el Grupo formalizó un contrato de financiación por importe de 1.100.000 euros para la adquisición de un inmueble ubicado en Madrid cuyo vencimiento estaba fijado el 16 de noviembre de 2018. Con fecha 16 de noviembre de 2018, el Grupo ha novado el citado de contrato de financiación modificando su vencimiento hasta el 16 de mayo de 2019. En dicho contrato se establecen, entre otras obligaciones de índole financiera y no financiera, condiciones de obligado cumplimiento, en relación a mantener durante toda la vigencia del contrato una ratio "Loan to Value" igual o inferior al 47,4%. Su incumplimiento supondría el vencimiento anticipado del préstamo.

Durante el ejercicio 2018, el Grupo ha formalizado cinco contratos de financiación con las entidades financieras, por un importe global de 8.000.000, 5.550.000, 22.040.000, 2.250.000 y 2.300.000 euros, respectivamente. Dicha financiación se ha estructurado en dos tramos: un primer tramo por importe de 5.935.000, 3.595.000, 18.700.000, 2.250.000 y 2.300.000 euros, destinados a la adquisición de los inmuebles; y un segundo tramo por importe de 2.065.000, 1.955.000 y 3.340.000 euros destinados a la rehabilitación y reforma de los inmuebles. Tal y como se estipula en los contratos de financiación, se amortizarán en una única cuota final con fecha vencimiento 19 de febrero de 2023, 3 de julio de 2023, 30 de julio de 2023, 23 de octubre de 2023 y 30 de noviembre de 2023 respectivamente. Al cierre del ejercicio 2018 únicamente se ha dispuesto del primer tramo de los citados contratos de financiación.

En virtud de los contratos de financiación suscritos, el Grupo mantiene cuentas corrientes indisponibles con las citadas entidades de crédito por importe de 2.775.812 euros (Nota 8).

En dichos contratos 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" (nominal pendiente de cada uno de los contratos de financiación entre el valor de cada uno de los inmuebles determinado sobre la base de una valoración al cierre del ejercicio) igual o inferior al 50%. En caso de incumplimiento, la Sociedad estaría obligada a la amortización parcial del préstamo con el fin de reestablecer el nivel de la referida ratio a un % igual al 50%. En caso contrario, supondría el vencimiento anticipado del préstamo. Si bien la ratio del "Loan to value" aplica durante toda la vigencia del contrato, el primer cálculo de la ratio de cobertura del servicio de la deuda deberá hacerse sobre el ejercicio 2020.

Al 31 de diciembre de 2018, los Administradores de la Sociedad Dominante han reclasificado 812.500 euros al corto plazo correspondientes a la parte del principal pendiente que excede del 50% de la citada ratio. En este sentido, el Grupo amortizará anticipadamente parte del principal pendiente de los citados contratos de financiación de acuerdo con las cláusulas contractuales de los mismos. Con posterioridad al cierre del ejercicio, la Sociedad ha obtenido una comunicación escrita de la entidad bancaria en la que se compromete a no reclamar el pago anticipado de dichas cantidades.

Adicionalmente, en cada una de las fechas de formalización de los distintos contratos de financiación, el Grupo ha contratado coberturas de tipo de interés, por importe de 5.935.000, 3.595.000, 18.700.000, 2.250.000 y 2.300.000 euros cuya fecha de vencimiento es 19 de febrero de 2023, 3 de julio de 2023 y 30 de julio de 2023, 23 de octubre de 2023 y 30 de noviembre de 2023 respectivamente, ver Nota 11.b.

Los préstamos, mantenidos con entidades de crédito, están garantizados con garantía hipotecaria sobre las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 6.

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 31 de diciembre de 2018, los gastos de formalización registrados en el balance de situación del Grupo ascienden a un total de 921.301 euros.

El tipo de interés medio del ejercicio para las deudas con entidades de crédito ha sido de un 1,5% (1,85% en el ejercicio 2017).

b) 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 del Grupo.

Para la determinación del valor de mercado del derivado de tipo de interés (Swaps o IRS) desglosado en el cuadro inferior, el Grupo 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 al Grupo 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.

El derivado sobre tipo de interés contratado por el Grupo y vigente al 31 de diciembre de 2018, así como su valor razonable a dicha fecha es el siguiente:

	Euros				
	Vencimiento	Tipo de interés	Nominal	Valor Razonable y cupón corrido a corto plazo	Valor Razonable a largo plazo
				31/12/2018	31/12/2018
Permuta de tipo de interés (Swap)	19/02/2023	0,63%	5.935.000	(55.618)	(111.499)
Permuta de tipo de interés (Swap)	03/07/2023	0,39%	900.000	(5.963)	(7.090)
Permuta de tipo de interés (Swap)	03/07/2023	0,39%	2.695.000	(17.855)	(21.230)
Permuta de tipo de interés (Swap)	31/07/2023	0,41%	5.500.000	(38.757)	(52.487)
Permuta de tipo de interés (Swap)	31/07/2023	0,41%	7.700.000	(54.260)	(73.482)
Permuta de tipo de interés (Swap)	31/07/2023	0,41%	2.200.000	(15.503)	(20.995)
Permuta de tipo de interés (Swap)	31/07/2023	0,41%	3.300.000	(23.254)	(31.492)
Permuta de tipo de interés (Swap)	23/10/2023	0,63%	2.250.000	(18.298)	(29.497)
Permuta de tipo de interés (IRS)	30/11/2023	0,63%	2.300.000	(14.687)	(12.835)
Total			32.780.000	(244.195)	(360.607)

El Grupo 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 el Grupo, 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, el Grupo ha procedido a registrar en Patrimonio Neto, al 31 de diciembre de 2018, la totalidad del valor razonable de los IRS, que asciende a un importe de 604.803 euros.

No existen intereses pendientes de pago al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre 2018. Al 31 de diciembre de 2018 se han registrado gastos financieros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los contratos de derivados del Grupo por importe de 118.343 euros.

Análisis de sensibilidad al tipo de interés-

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por el Grupo 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 31 de diciembre de 2018, es de 604.802 euros.

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable 31 de diciembre 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. El Grupo considera que una variación razonable en el transcurso del 2018 es de +0,5% y -0,5%.

Sensibilidad	31/12/2018
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	718.300
-0,5% (descenso en la curva de tipos)	(735.264)

El análisis de sensibilidad muestra que los derivados de tipos de interés registran incrementos de su valor razonable ante movimientos al alza de los tipos de interés y por tanto, el Grupo 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.



c) Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo 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 del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo.

i. Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, el Grupo 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 del Grupo, 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 11.b).

ii. Riesgo de crédito

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

iii. Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que el Grupo 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. El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, endeudándose únicamente con entidades financieras de elevado nivel crediticio.

iv. Riesgo fiscal

La Sociedad Dominante se ha acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en las Notas 1 y 15, 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 Dominante pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

d) 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 cuentas anuales consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	31/12/2018	31/12/2017
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	16,46	29,64
Ratio de operaciones pagadas	15,42	36,40
Ratio de operaciones pendientes de pago	21,83	6,31
	Euros	
Total pagos realizados	1.398.893	1.047.372
Total pagos pendientes	271.653	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 del Grupo, incluidos en las partidas "Proveedores y acreedores comerciales" y "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 al Grupo en el ejercicio 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.

12. Administraciones públicas y situación fiscal

a) Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Euros			
	31/12/2018		31/12/2017	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública deudora por IVA	538.936	-	51.184	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	7.823	-	2.836
Hacienda Pública deudora por IS	63.643	-	-	-
Total	602.579	7.823	51.184	2.836

Las rentas procedentes del alquiler de edificios residenciales, están exentas de IVA. El Grupo registra el IVA asociado a los gastos vinculados a dichas rentas como mayor gasto de explotación. Asimismo, el Grupo 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, el Grupo opta por la aplicación de la prorrata especial del IVA, siendo el porcentaje de IVA no deducible en sus actividades sujetas del 41% para la Sociedad Dominante y del 0% para la sociedad dependiente Vintage Rents, S.L.U.

b) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

	Euros	
	2018	2017
Resultado contable antes de impuestos	(1.679.200)	(928.823)
Diferencias permanentes	30.714	-
Diferencias temporales	21.083	-
Base imponible fiscal	(1.627.403)	(928.823)

c) 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 31 de diciembre de 2018 y 2017, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Resultado contable antes de impuestos	(1.679.200)	(928.823)
Diferencias permanentes	30.714	-
Diferencias temporales	21.083	-
Base imponible fiscal	(1.627.403)	(928.823)
Cuota	35.994	-
Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	35.994	-

d) 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 31 de diciembre de 2018 el Grupo tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad Dominante 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 consolidados adjuntos.

13. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2018 y 2017, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros	
	2018	2017
Locales comerciales	335.060	-
Edificios residenciales	236.649	6.252
Total	571.709	6.252

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

b) Otros gastos de explotación

Los epígrafes "Servicios Exteriores" y "Tributos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios 2018 y 2017 adjunta presenta la siguiente composición:



	Euros	
	2018	2017
Servicios de profesionales independientes	1.322.486	926.122
Primas de seguros	15.539	371
Servicios bancarios y similares	8.667	712
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	700	-
Suministros	34.016	-
Otros gastos	24.418	653
Tributos	230.422	-
Total	1.636.248	927.858

Los gastos registrados por el Grupo en el epígrafe de "Servicios de profesionales independientes", corresponden, fundamentalmente, a honorarios por servicios de asesoramiento y en el epígrafe de "Tributos" se ha registrado el gasto del IBI devengado, así como el IVA devengado no deducible (Nota 12.a).

14. Operaciones y saldos con partes vinculadas

a) Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018:

Ejercicio 2018

	Euros (*)			
	Servicios recibidos y otros	Ingresos varios	Ingresos financieros	Altas de inversiones inmobiliarias
Elix SCM Partners, S.L.	505.652	-	-	1.254.725
Elix Rehabilitación y Construcción, S.L.	629	-	-	-
Elix Servicios Inmobiliarios, S.L.	9.187	-	-	-
Rousaud Costas Duran	143.685	-	-	6.600
KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.	52.888	2.320	-	-
Proyecto Ágata, S.L.	-	-	23.100	-
SPV Delta013, S.L.	1.198	-	-	3.812.454
SPV Delta014, S.L.	2.622	-	-	3.929.024
Elix MR001, S.L.	-	-	-	624.000
Total	715.861	2.320	23.100	9.626.803

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

El Grupo tiene suscrito con Elix SCM Partners, S.L. (la "Gestora") un contrato de gestión según se detalla en la Nota 1 de las presentes cuentas anuales consolidadas. El importe total devengado al 31 de diciembre de 2018 asciende a 4.19.700 euros de los cuales 317.947 euros corresponden al asset management fee devengado en el ejercicio 2018 y el resto a honorarios por servicios recibidos en concepto de asesoramiento. Este importe se ha registrado en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Adicionalmente, en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación se han registrado honorarios por los proyectos de rehabilitación y obra nueva realizados por la "Gestora" por importe de 584.559 euros

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
Total	315.604

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

El importe total devengado en el ejercicio 2017 ascendió a 108.860 euros, de los que 50.000 euros correspondían a los costes de implementación del acuerdo de inversión descrito en la Nota 1 y 67.760 euros al Asset Management Fee devengado desde la fecha de firma del contrato de gestión hasta el cierre del ejercicio 2017. Ambos importes se registraron 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 al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Euros 31/12/2018			
	Deudores comerciales	Créditos a terceros	Otros activos financieros	Acreedores varios
Elix SCM Partners, S.L.	33.784	4.242	-	269.102
Proyecto Ágata, S.L.	-	2.223.100	-	-
Roussaud Costas Duran, S.L.P.	-	-	-	40.815
KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.	-	-	27.000	27.626
Total	33.784	2.227.342	27.000	337.543

Ejercicio 2017

	Euros 31/12/2017		
	Deudores comerciales	Deudas a corto plazo	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 9)	-	12.000.000	-
Total	111.588	12.000.064	8.427

Con fecha 5 de diciembre de 2018 el Grupo ha formalizado un crédito con Vintage JV S.à r.l. que actúa como prestamista por un importe máximo de 25.000.000 euros para financiar la finalización de sus proyectos y aprovechar las oportunidades que se le presenten dentro del alcance del marco de inversión (Nota 1). El importe mínimo se fija en 4.000.000 euros y tendrá un vencimiento máximo de doce meses.

c) Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores y a la Alta Dirección de la Sociedad Dominante

Durante el ejercicio 2018 2017 no se han devengado sueldos, dietas ni otras remuneraciones a los Administradores, ni se les han concedido créditos, anticipos ni garantías. El Grupo no ha contraído ninguna obligación en materia de fondos o planes de pensiones a favor de los Administradores de la Sociedad Dominante.

El Grupo no tiene personal contratado. Las funciones de Alta Dirección son realizadas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

Los seguros de responsabilidad civil de Administradores de la Sociedad Dominante son contratados y desembolsados por la sociedad Vintage JV S.à.r.l. a 31 de diciembre de 2018 y 2017 no hay pagos en conceptos de primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil de Administradores.

d) Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Durante ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017, ni los Administradores de la Sociedad Dominante, ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los órganos de gobierno del Grupo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés del Grupo.

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

Las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. se incluyen en las correspondientes memorias de las cuentas anuales individuales.

16. Otra información

a) Personal

El Grupo no tiene personal contratado. La gestión del Grupo se ha externalizado mediante un contrato de gestión con la sociedad Elix SCM Partners, S.L. (Nota 1).

b) Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2018 y 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	
	31/12/2018	31/12/2017
Servicios de Auditoría	44.500	13.000
Otros servicios de verificación	30.000	-
Total servicios de Auditoría y Verificación	74.500	13.000

c) Modificación o resolución de contratos

No se ha producido la conclusión, modificación o extinción anticipada de cualquier contrato entre el Grupo 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 del Grupo o que no se realice en condiciones normales.

d) Hechos posteriores

En febrero de 2019 se realizó un segundo pago de 600.000 euros en concepto de arras penitenciales relacionado con el edificio sito en Madrid (Nota 5 de la Memoria), elevando el importe total por concepto de pago y señal o arras penitenciales a 900.000 euros.

Además, con fecha 29 de enero de 2019 se solicitó un préstamo a corto plazo a los socios de 5.000.000 euros, en el marco del contrato de crédito formalizado el 5 de diciembre de 2019 con Vintage JV, S.À. R.L., por un límite máximo de 25.000.000 euros, con un tipo de interés Euribor 6m + 2,50% (con mínimo de 2,50%) y vencimiento el 31 de diciembre de 2020, cuya finalidad es cubrir las posibles necesidades de tesorería relacionadas con los proyectos del Grupo.

Desde el 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no ha ocurrido ningún hecho significativo adicional al comentado, que afecte al contenido de las mismas.

Barcelona, a 21 de marzo de 2019



Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. y Sociedad Dependiente

Informe de Gestión Consolidado Correspondiente al Ejercicio Terminado el 31 de diciembre de 2018

Que formula el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. en referencia al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018:

Sres. socios:

Dando cumplimiento a lo que establece la Ley de Sociedades de Capital, nos complace someter a la Junta General de Socios el presente informe sobre la evolución del Grupo durante el año 2018 y su desarrollo hasta la fecha actual.

I. Evolución del Grupo en el ejercicio

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

Con fecha 20 de julio de 2017 se modificó su denominación social y se trasladó 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 las escrituras autorizadas en fecha 25 de octubre de 2017 por el Notario de Madrid Don Antonio Morenés Giles, protocolos 1683 y 1684, se adoptaron los acuerdos de (i) desembolso de dividendos pasivos por importe de cuarenta y cinco mil euros (45.000€), quedando el capital social íntegramente suscrito y desembolsado, (ii) aumento de capital social por importe de tres millones de euros (3.000.000€), dejándolo cifrado en tres millones sesenta mil euros (3.060.000€) y (iii) traslado de domicilio social a la actual dirección en Madrid 28001, calle Velázquez, 70, 4º, exterior - izquierda.

Con fecha 16 de noviembre de 2017, la Sociedad Dominante 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 Dominante adquirió su segundo inmueble ubicado en Madrid, Avenida de los Toreros, 18, con el objeto de rehabilitar el activo para su arrendamiento.

En fecha de 27 de febrero de 2018, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Antonio Morenés Giles, con el número 377 de su protocolo, se amplió el capital social en doce millones de euros (12.000.000€), dejándolo cifrado en la suma de quince millones sesenta mil euros (15.060.000€), mediante capitalización de créditos, derivados de desembolsos efectuados por los socios durante el mes de noviembre de 2017.

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 de la Sociedad Dominante, con el límite de trescientos mil euros (300.000€).

En la citada Junta de 7 de mayo de 2018, asimismo, se adoptaron los siguientes acuerdos que fueron elevados a público en fecha de 18 de mayo de 2018, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Antonio

Morenés Giles, con el número 1268 de su protocolo: (i) aumento del capital social en veintinueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y ocho euros (29.999.998€), dejándolo cifrado en cuarenta y cinco millones cincuenta y nueve mil novecientos noventa y ocho euros (45.059.998€), (ii) creación de la página web de la Sociedad Dominante, (iii) incorporación al MAB, (iv) modificar la forma en que se encuentran representadas las acciones de forma que pasen a estar representadas por anotaciones en cuenta y (v) la refundición de los estatutos sociales para adaptar a la Sociedad Dominante a la incorporación al MAB.

Vintage Rents, S.L.U. (en adelante, "la Sociedad Dependiente"), anteriormente denominada Bristol Solutions, S.L., se constituyó, con un capital social de tres mil euros (3.000€), representado por 3.000 participaciones sociales de 1 Euro de valor nominal cada una de ellas, en escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, don Ariel Sultán Benguigui, el día 2 de mayo de 2018, con el número 3035 de su protocolo. Dicha escritura se inscribió en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 46.409, folio 140, hoja B-519028, inscripción 1ª, en fecha de 10 de mayo de 2018.

La Sociedad Dominante procedió en fecha de 30 de mayo de 2018, mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Ariel Sultán Benguigui, con el número 3658 de su protocolo, a la adquisición de la totalidad de las participaciones sociales de la Sociedad denominada Bristol Solutions, S.L. (actualmente denominada, Vintage Rents, S.L.U., en adelante la "Sociedad Dependiente").

Consecuentemente, en fecha 4 de junio de 2018, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Andrés de la Fuente O'Connor, bajo el número 1030 de su protocolo, se elevaron a público, entre otros, los acuerdos de (i) modificación de la denominación social, adoptando la actual denominación de Vintage Rents, S.L.U., (ii) traslado de domicilio social a Madrid, Calle Velázquez, 70, 4º, ext-izq, (iii) la refundición de estatutos sociales y (iv) la declaración de unipersonalidad sobrevenida, siendo el socio único la Sociedad Elix Vintage Rents Socimi, S.A.

En fecha de 13 de julio de 2018, con efectos al 17 de julio del mismo año, se declaró incorporada la Sociedad Dominante al segmento SOCIMI del MAB.

En fecha 19 de octubre de 2018, la Sociedad Dependiente presentó la comunicación de la opción por el régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas previsto en el capítulo III del título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades, para su aplicación a partir del mismo ejercicio 2018 y siguientes.

Durante el ejercicio, se han adquirido 8 nuevos inmuebles y se han comprometido otros 3 activos (dos en Barcelona y uno en Madrid). El total de inmuebles en cartera ubicados en Madrid cuentan con una superficie total de 9.140 metros cuadrados (7.890 metros cuadrados en el ejercicio 2017) y tienen una ocupación del 38,5% al 31 de diciembre de 2018 (Al cierre del ejercicio 2017 únicamente se encontraba ocupado un edificio con una ocupación

L

del 73%). Por su parte, los inmuebles ubicados en Barcelona cuentan con una superficie total de 11.681 metros cuadrados y tienen una ocupación del 65,1% al 31 de diciembre de 2018.

En concreto, las operaciones inmobiliarias desarrolladas por el Grupo, durante el ejercicio 2018 se detallan a continuación:

Sociedad Dominante:

- Compraventa de un edificio situado en la calle Hermanos Machado, 16 de Madrid, con el objeto de rehabilitarlo para su arrendamiento, en virtud de la escritura otorgada en fecha de 1 de marzo de 2018, ante el Notario de Madrid, Don Francisco Javier Gardezabal del Río, bajo el número 616 de su protocolo.
- Compraventa de un edificio situado en la calle Cardenal Cisneros, 73 de Madrid, con el objeto de rehabilitarlo para su arrendamiento, en virtud de la escritura otorgada en fecha de 9 de mayo de 2018, ante el Notario de Madrid, Don Pablo Ramallo Taboada, bajo el número 1675 de su protocolo.
- Compraventa de tres edificios situados en las calles Gran Vía de les Corts Catalanes, 606, Comerç, 27 y Ribera 10, todos ellos de Barcelona, en virtud de la escritura otorgada en fecha de 30 de julio de 2018, ante el Notario de Barcelona, Don Raúl González Fuentes, bajo el número 3486 de su protocolo.
- Compraventa de un edificio situado en la calle Notariat, 8 de Barcelona, con el objeto de rehabilitarlo para su arrendamiento, en virtud de la escritura otorgada en fecha de 30 de julio de 2018, ante el Notario de Barcelona, Don Raúl González Fuentes, bajo el número 3487 de su protocolo.

Sociedad Dependiente:

- Compraventa de un edificio situado en la calle Consell de Cent, 179 de Barcelona, en virtud de la escritura otorgada en fecha de 23 de octubre de 2018, ante el Notario de Barcelona, Don Josep M^a Valls i Xufré, bajo el número 4474 de su protocolo.
- Compraventa de un edificio situado en la calle Tamarit, 116 de Barcelona, en virtud de la escritura de ratificación otorgada en fecha de 30 de noviembre de 2018, ante el Notario de Madrid, Don Pablo Ramallo Taboada, bajo el número 4208 de su protocolo, por la que se ratificaba la compraventa otorgada ante el Notario de Barcelona, Doña Cristina Requena

En el ejercicio 2018 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascienden a 571.709 euros (6.252 euros en el ejercicio 2017) (Nota 13).

El resultado consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 refleja unas pérdidas de 1.643.206 euros, en línea a las previsiones facilitadas y como resultado del ciclo expansivo en el que se encuentra el Grupo, y su estrategia de creación de valor.

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

II. Principales Riesgos del negocio

El Grupo tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están controladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

Los principales riesgos que afectan al Grupo son los siguientes:

a) Riesgo de mercado

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 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.

b) Riesgo de tipo de interés

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, la Sociedad contrata instrumentos de cobertura de tipo de interés, para protegerse de las posibles fluctuaciones.

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 Dominante 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.

III. Utilización de instrumentos financieros.

El Grupo ha financiado la adquisición de nuevos activos con préstamos hipotecarios, por un principal total de 33.880.000 euros (Nota 11). La carga hipotecaria a 31 de diciembre de 2017 era de 1.100.000 euros.

Con el fin de acotar la fluctuación de los flujos de efectivo a desembolsar en concepto de pago de intereses de la mencionada financiación, el Grupo contrata instrumentos de cobertura sobre el tipo de interés.

Mediante la contratación de IRS como instrumentos de cobertura de la financiación, el Grupo persigue neutralizar 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.

IV. Evolución previsible

De cara al ejercicio 2019 es intención del Grupo es continuar con la estrategia de crecimiento basada en la gestión de la cartera de activos inmobiliarios, con el objetivo de añadir valor e incrementar la rentabilidad de los accionistas, mediante la adquisición de activos inmobiliarios, su posterior renovación y su comercialización para arrendamiento.

V. Hechos posteriores

En febrero de 2019 se realizó un segundo pago de 600.000 euros en concepto de arras penitenciales relacionado con el edificio sito en Madrid (Nota 5 de la Memoria), elevando el importe total por concepto de pago y señal o arras penitenciales a 900.000 euros.

Además, con fecha 29 de enero de 2019 se solicitó un préstamo a corto plazo a los socios de 5.000.000 euros, en el marco del contrato de crédito formalizado el 5 de diciembre de 2019 con Vintage JV, S.Á. R.L., por un límite máximo de 25.000.000 euros, con un tipo de interés Euribor 6m + 2,50% (con mínimo de 2,50%) y vencimiento el 31 de diciembre de 2020, cuya finalidad es cubrir las posibles necesidades de tesorería relacionadas con los proyectos del Grupo.

VI. Período medio de pago a proveedores

Siguiendo los requisitos de información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores, expuestos en la Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio, el periodo medio de pago del Grupo para los pagos del ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018 es de 16,46 días:

	31/12/2018	31/12/2017
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	16,46	29,64
Ratio de operaciones pagadas	15,42	36,40
Ratio de operaciones pendientes de pago	21,83	6,31
	Euros	
Total pagos realizados	1.398.893	1.047.372
Total pagos pendientes	271.653	303.887

VII. Actividades de investigación y desarrollo

No se realizan labores de investigación y desarrollo.

VIII. Operaciones con acciones propias

Con objeto de cumplir con los requisitos de liquidez previstos en la Circular del MAB 9/2017, los accionistas de la Sociedad Dominante pusieron a disposición del Proveedor de Liquidez, 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. Dichas acciones representan un 0,5% del capital social de la Sociedad Dominante.

IX. Información medioambiental

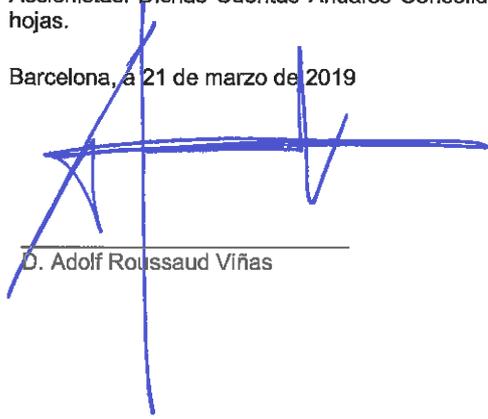
Dada la actividad a la que se dedica el Grupo la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen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

Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. y Sociedad Dependiente

Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018

La formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidada de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante con vistas a su posterior aprobación por los Accionistas. Dichas Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidada están extendidas en 43 hojas.

Barcelona, a 21 de marzo de 2019

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and strokes, positioned above a horizontal line.

D. Adolf Roussaud Viñas

Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. y Sociedad Dependiente

Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018

La formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidada de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante con vistas a su posterior aprobación por los Accionistas. Dichas Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidada están extendidas en 43 hojas.

Barcelona, a 21 de marzo de 2019



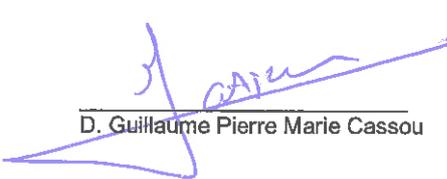
D. Ignacio Antofiazas Alvear

Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. y Sociedad Dependiente

Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018

La formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidada de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante con vistas a su posterior aprobación por los Accionistas. Dichas Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidada están extendidas en 43 hojas.

Barcelona, a 21 de marzo de 2019



D. Guillaume Pierre Marie Cassou

Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. y Sociedad Dependiente

Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018

La formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidada de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante con vistas a su posterior aprobación por los Accionistas. Dichas Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidada están extendidas en 43 hojas.

Barcelona, a 21 de marzo de 2019



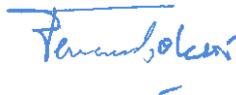
D. Tobias Stemmler

Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. y Sociedad Dependiente

Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018

La formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidada de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante con vistas a su posterior aprobación por los Accionistas. Dichas Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidada están extendidas en 43 hojas.

Barcelona, a 21 de marzo de 2019



D. Fernando Olaso Echevarría

|

ANEXO II Estados financieros intermedios a 30 de junio de 2019 junto con el informe de revisión limitada del auditor

Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente

Notas Explicativas a los
Estados Financieros Intermedios
Consolidados correspondientes al
periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2019, junto con el
Informe de Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS COMPLETOS

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 consolidados intermedios adjuntos de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad Dominante") y Sociedad Dependiente, que comprenden el balance de situación consolidado al 30 de junio de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas explicativas correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la preparación de los estados financieros consolidados 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. y Sociedad Dependiente, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad que se identifica en la Nota 3.a 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 consolidados intermedios basada en nuestra revisión limitada.

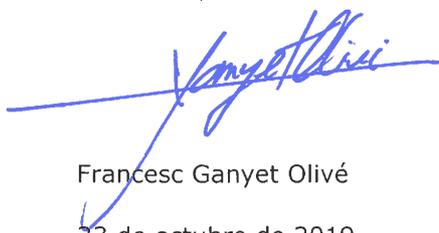
Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros consolidados 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 consolidados 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 consolidados 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. y Sociedad Dependiente al 30 de junio de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

DELOITTE, S.L.



Francesc Ganyet Olivé

23 de octubre de 2019

**ELIX VINTAGE
RESIDENCIAL
SOCIMI, S.A. y Sociedad
Dependiente**

Notas explicativas a los estados
financieros intermedios consolidados
correspondientes al periodo de seis meses
terminado el 30 de junio de 2019

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2019 (Euros)

	Notas de la Memoria	30/06/2019	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	30/06/2019	31/12/2018
ACTIVO							
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inversiones inmobiliarias-				FONDOS PROPIOS-	Nota 9		
Terrenos	Nota 6	73.730.816	66.183.880	Capital-		45.059.998	45.059.998
Construcciones		43.659.420	40.774.516	Capital escritural		45.059.998	45.059.998
Anticipos inversiones inmobiliarias		29.000.732	24.488.982	Reservas-		(14.620)	(12.906)
Inversiones financieras a largo plazo-	Nota 8	1.010.364	930.782	Otras reservas		(14.620)	(14.620)
Créditos a terceros	Nota 14.b	6.083.188	5.051.487	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(137.510)	(151.470)
Otros activos financieros		2.200.000	2.200.000	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(2.462.293)	(928.823)
Activos por impuesto diferido		2.883.158	2.851.487	Reservas en sociedades consolidadas		(105.790)	-
Total activo no corriente		35.994	35.994	Resultado del ejercicio		(1.346.421)	(1.643.206)
				Ajustes por cambio de valor-	Nota 11.b	(1.240.025)	(604.803)
				Operaciones de cobertura		(1.240.025)	(604.803)
				Total patrimonio neto		39.749.393	41.718.790
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas a largo plazo-	Nota 11.a	37.469.782	31.511.508
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Nota 11.b	36.420.079	31.045.689
				Derivados		758.148	360.607
				Otros pasivos financieros		291.555	105.202
				Total pasivo no corriente		37.469.782	31.511.508
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-				Deudas a corto plazo-	Nota 11.a	499.985	2.260.386
Ciéntes por ventas y prestaciones de servicios		868.120	772.708	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Nota 11.b	9.914	2.008.904
Deudores varios		21.232	26.880	Derivados		481.877	244.195
Activos por impuesto corriente		171.106	143.248	Otros pasivos financieros		8.194	7.287
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 12.a	538.936	63.643	Deudas a corto plazo con empresas del Grupo y asociadas		9.046.307	-
Inversiones financieras a corto plazo-	Nota 12.a	138.946	538.936	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		705.267	746.934
Créditos a terceros		36.972	27.342	Acreedores y acreedores comerciales		2.551	29.240
Otros activos financieros	Nota 14.b	22.122	23.100	Acreedores varios		699.460	709.871
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		14.850	4.242	Otras deudas con las Administraciones Públicas		3.256	7.823
Tesorería		7.715.974	4.156.207	Total pasivo corriente	Nota 12	10.251.559	3.007.320
Total activo corriente		8.621.956	4.956.257	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		87.470.734	76.237.618
TOTAL ACTIVO		87.470.734	76.237.618				

Las Notas 1 a 16 describen en las notas explicativas adjuntas formulan parte integrante del balance de situación intermedio consolidado al 30 de junio de 2019.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

(Euros)

	Notas de la Memoria	Junio 2019	Junio 2018
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 13.a	567.044	132.595
Otros gastos de explotación-	Nota 13.b	(1.127.094)	(772.513)
Servicios exteriores		(809.993)	(589.885)
Tributos		(326.243)	(182.628)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		9.142	-
Amortización del inmovilizado	Nota 6	(186.253)	(44.572)
Otros resultados		(128.386)	(3.141)
Resultado de explotación		(874.689)	(687.631)
Ingresos financieros	Notas 8 y 14.a	22.122	612
Gastos financieros-		(493.854)	(62.697)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 14.a	(46.307)	-
Por deudas con terceros		(447.547)	(62.697)
Resultado financiero		(471.732)	(62.085)
Resultado antes de impuestos		(1.346.421)	(749.716)
Impuestos sobre beneficios	Nota 12	-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		(1.346.421)	(749.716)
Resultado del ejercicio		(1.346.421)	(749.716)

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Junio 2019	Junio 2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(1.346.421)	(749.716)
Por coberturas de flujos de efectivo (Nota 11.b)	(506.979)	(148.732)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	(506.979)	(148.732)
Por coberturas de flujos de efectivo (Nota 11.b)	(128.243)	-
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	(128.243)	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(1.981.643)	(898.448)

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos intermedio consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital	Reservas	Acciones en patrimonio propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Reservas en sociedades de consolidación	Resultado del ejercicio	Operaciones de cobertura	TOTAL
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2017	3.060.000	-	-	-	-	(928.823)	-	2.131.177
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(749.716)	(148.732)	(898.448)
Operaciones con socios o propietarios:								
- Ampliación de capital (Nota 9)	41.999.998	-	-	-	-	-	-	41.999.998
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	(928.823)	-	928.823	-	-
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2018	45.059.998	-	-	(928.823)	-	(749.716)	(148.732)	43.232.727
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(893.490)	(456.071)	(1.349.561)
Operaciones con socios o propietarios:								
- Operaciones con acciones propias (netas)	-	(12.906)	(151.470)	-	-	-	-	(164.376)
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2018	45.059.998	(12.906)	(151.470)	(928.823)	-	(1.643.206)	(604.803)	41.718.790
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(1.346.421)	(635.222)	(1.981.643)
Operaciones con socios o propietarios:								
- Operaciones con acciones propias (netas)	-	(1.714)	13.960	-	-	-	-	12.246
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	(1.533.416)	(109.790)	1.643.206	-	-
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2019	45.059.998	(14.620)	(137.510)	(2.482.239)	(109.790)	(1.346.421)	(1.240.025)	39.749.393

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

(Euros)

	Notas de la Memoria	Junio 2019	Junio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(921.019)	(691.853)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.346.421)	(749.718)
Ajustes al resultado		657.985	106.657
- Amortización del inmovilizado	Nota 6	186.253	44.572
- Ingresos financieros		(22.122)	(612)
- Gastos financieros		493.854	62.697
Cambios en el capital corriente		39.573	(8.590)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(95.412)	(69.669)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(41.667)	85.222
- Otros activos y pasivos no corrientes		176.652	(24.144)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(272.156)	(40.203)
- Pagos de intereses		(272.156)	(40.203)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(7.731.460)	(14.287.954)
Pagos por inversiones		(7.731.460)	(14.287.954)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(7.722.889)	(11.463.623)
- Empresas asociadas		-	(2.200.000)
- Otros activo		(8.571)	(624.331)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		12.212.246	35.766.205
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		12.246	29.999.998
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 9	-	29.999.998
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 9	12.246	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		12.200.000	5.766.207
- Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 11.a	3.200.000	5.770.492
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 14.b	9.000.000	-
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		-	(4.285)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		3.559.767	20.786.398
Efectivo o equivalentes al comienzo del período		4.156.207	1.846.548
Efectivo o equivalentes al final del período		7.715.974	22.572.768

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de Junio de 2019.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente

Notas explicativas a los estados financieros
intermedios consolidados correspondientes
al período de seis meses terminado el
30 de junio de 2019

1. Información general sobre el Grupo

Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad Dominante") es una sociedad española, 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 Serrano, 19, 2º derecha de Madrid.

La Sociedad Dominante, 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.

El objeto social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

- 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.
- 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.
- 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").
- 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.

Las actividades enumeradas también podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo. 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 Dominante en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Al 30 de junio de 2019, Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. es la Sociedad Dominante de un grupo (en adelante, "el Grupo") formado por dos sociedades: Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. como sociedad dominante y Vintage Rents, S.L.U. como sociedad dependiente. El citado Grupo desarrolla sus operaciones, básicamente, en el sector inmobiliario.

La Sociedad Dominante está controlada por la sociedad Vintage JV S.à.r.l. 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 el Grupo, el mismo 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 consolidadas, respecto a información de cuestiones medioambientales.

Acuerdo marco de inversión y contrato de Gestión

La Sociedad Dominante 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 Dominante, 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 período 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 103.775 miles de euros, aproximadamente, aportados por los accionistas según su porcentaje de participación en la Sociedad Dominante.
- Los costes mínimos establecidos en el acuerdo marco 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, habiéndose devengado en su totalidad durante los ejercicios 2018 y 2017 por importe de 300 y 600 miles de euros.

El Acuerdo Marco de Inversión se terminará al finalizar el proyecto descrito, si bien, existen cláusulas de vencimiento anticipado detalladas en dicho Acuerdo Marco de Inversión, que principalmente hacen referencia a incumplimientos contractuales por parte de alguno de los socios. Adicionalmente se establecen otras cláusulas de finalización del acuerdo sujetas, por una parte, a que se llegue a invertir el 20% del total de la inversión al finalizar el primer año del período de inversión y el 50% al finalizar el segundo año del período de inversión, y por otra, a que no más del 50% de los activos tengan una desviación sustancial del plan de negocio individual establecido para cada activo inmobiliario en términos de costes, ventas, financiación, comercialización, etc. Al 30 de junio de 2019 la Sociedad Dominante no ha incumplido cláusula de vencimiento anticipado alguna.

Con fecha 20 de julio de 2017 la Sociedad Dominante 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 del Grupo, 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: el Grupo 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 Dominante, calculado en base a la valoración de los activos inmobiliarios.
- Project Management Fee: el Grupo 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: el Grupo debe abonar a la Gestora un 4,5% del total de los ingresos por rentas generados por los activos inmobiliarios.
- Sales Fee: el Grupo 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 el Grupo haya distribuido a sus accionistas un importe igual al 100% de las aportaciones recibidas más un 9% de tasa interna 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.

Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación. Por su parte, con fecha 30 de mayo de 2018 Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. formalizó la compra de la totalidad de las participaciones sociales de la Sociedad Vintage Rents, S.L.U. (anteriormente denominada Bristol Solutions, S.L., en adelante, "la Sociedad Dependiente"), las cuales tenían un valor nominal de 3.000 euros, por un precio de compraventa global de 1.500 euros convirtiéndose así en su socio único. Dicha sociedad se encontraba inactiva hasta la fecha de su adquisición.

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad Dominante hizo efectiva, con el objetivo de cumplir con los diferentes requerimientos que regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), la incorporación de la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de la Sociedad Dominante al Mercado Alternativo Bursátil (MaB) con fecha 11 de julio de 2018.

Régimen de SOCIMI

La Sociedad Dominante 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 Dominante 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 (Véanse Notas 3.e y 15). 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 Dominante 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 Dominante 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. Al 30 de junio de 2019 la Sociedad Dominante cumple con todas las condiciones establecidas.

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. Sociedad Dependiente

La consolidación de la sociedad dependiente Vintage Rents, S.L.U. se ha realizado aplicando el método de integración global. Una sociedad dependiente es aquella en la que el Grupo ejerce o puede ejercer, directa o indirectamente, su control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa para obtener beneficios económicos de sus actividades. Esta circunstancia se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la sociedad.

La participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades dependientes consolidadas se presenta bajo la denominación "Socios externos" dentro del epígrafe "Patrimonio neto" de los balances de situación consolidados y en "Resultado atribuido a los socios externos" dentro de la cuenta de resultados consolidadas, respectivamente.

De acuerdo a lo descrito en la Nota 1 de las presentes notas explicativas, la Sociedad Dominante formalizó la adquisición, con fecha 30 de mayo de 2018, del 100% de las participaciones sociales de la sociedad Vintage Rents, S.L.U. (anteriormente denominada Bristol Solutions, S.L.).

Con posterioridad a la adquisición de dicha sociedad, la Sociedad Dominante llevó a cabo una aportación dineraria por importe de 300.000€.

Los principales datos relacionados con la sociedad dependiente del Grupo son los siguientes:

	Euros
Nombre	Vintage Rents, S.L.U.
Dirección	Calle Serrano, 19, 2º derecha, Madrid
Actividad	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento
Fracción del capital que se posee:	
Directamente	100%
Capital	3.000
Prima de asunción	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(111.292)
Otras aportaciones	900.000
Resultados netos del periodo	(401.296)
Ajustes por cambio de valor	(231.431)

3. Bases de presentación de las notas explicativas

a) *Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo*

Estas notas explicativas se han formulado por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Las Normas para la Formulación de Estados financieros consolidados aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y sus Adaptaciones Sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial al Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden del 28 de diciembre de 1994.
- 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, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "LSOCIMI") y la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, por la que se regulan las Entidades dedicadas al Arrendamiento de Viviendas (EDAV).
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) *Imagen fiel*

Las notas explicativas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad Dominante y de su sociedad participada 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 del Grupo y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Por su parte, las cuentas anuales de la Sociedad Dominante del ejercicio 2018 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 20 de junio de 2019.

En las presentes notas explicativas se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo al concepto de materialidad o importancia relativa definido en el marco conceptual del PGC 2007.

c) *Principios contables no obligatorios aplicados*

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Dominante 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.

d) *Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre*

En la elaboración de las notas explicativas adjuntas se han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. Los Administradores de la Sociedad Dominante revisan sus estimaciones de forma continua.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible a 30 de junio de 2019, 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.

Las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de cierre, que podrían tener un efecto significativo sobre las cuentas anuales en el próximo ejercicio, se refieren a:

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 5.b).
- El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Notas 5.b y 6).
- Estimación del "Asset Management fee" detallado en la Notas 1 y 14.a.
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Nota 10).
- La estimación del cumplimiento de las condiciones del régimen SOCIMI y del gasto por Impuesto de Sociedades de acuerdo a la normativa aplicable a las sociedades del régimen SOCIMI (Notas 11 y 15).

e) Comparación de la información

La información contenida en las notas explicativas referidas a 30 de junio de 2019, se presenta, a efectos comparativos, con la información referida al 31 de diciembre de 2018 para el balance de situación y el estado total de cambios en el patrimonio neto de la Sociedad Dominante y al 30 de junio de 2018 para la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos y el estado de flujos de efectivo, todos ellos consolidados.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado 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.

g) Cambios en criterios contables

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2018.

h) Situación financiera

A 30 de junio de 2019 la Sociedad mantiene un fondo de maniobra negativo por importe de 1.630.493 euros, si bien el total de los pasivos corrientes de la Sociedad por importe de 10.251.559 euros, un importe de 9.046.307 euros, corresponden a un crédito con el accionista mayoritario de la Sociedad Dominante, Vintage JV, S.à r.l. cuya finalidad es cubrir las posibles necesidades de tesorería relacionadas con los proyectos de inversión del Grupo y cuya liquidación se llevará a cabo en caja mediante su conversión en acciones de la Sociedad, no más tarde del 31 de diciembre de cada año, siempre y cuando el importe pendiente de amortizar, más sus intereses, sea superior a 500.000 euros, y previa autorización de la Junta General de Accionistas.

Los Administradores de la Sociedad, como representantes de los accionistas mayoritarios estiman que, en el caso de existir necesidades financieras, se llevarán a cabo las capitalizaciones necesarias del mencionado préstamo para que la Sociedad pueda atender sus compromisos a corto plazo.

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

Dado el objeto de estos estados financieros intermedios consolidados, los Administradores de la Sociedad Dominante no han realizado ninguna propuesta de aplicación de resultados al 30 de junio de 2019, al tratarse de un periodo intermedio.

5. Normas de registro y valoración

Conforme a lo indicado en la Nota 2, el Grupo ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor (PGC 2007), así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes notas explicativas. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

a) Principios de consolidación aplicados

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación.

En el proceso de consolidación se han eliminado los saldos, transacciones y resultados entre sociedades consolidadas por integración global.

Homogeneización de partidas.

Los principios y procedimientos de contabilidad utilizados por las sociedades del Grupo se han homogeneizado con el fin de presentar los estados financieros consolidados con una base de valoración homogénea.

b) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

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 consolidada 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 seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 y durante el ejercicio 2018, no se han capitalizado gastos financieros por dicho concepto.

El Grupo 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
Mobiliario	10

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.

El Grupo dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado. Los Administradores de la Sociedad Dominante, a efectos de determinar el valor neto de realización, utilizan las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A.) al cierre de cada ejercicio y actualizadas al cierre del periodo intermedio terminado el 30 de junio.

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 2017. 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 dichos activos (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 aplicadas a la cartera de activos del grupo han sido entre el 4,75% y el 6,5%.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes tanto al cierre del ejercicio 2018 como al cierre del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo 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.

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con los informes de valoración realizados por expertos independientes, la valoración de las inversiones inmobiliarias no presenta indicios de deterioro.

c) Arrendamientos

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

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, la totalidad de los arrendamientos de los que dispone el Grupo 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.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

d) Instrumentos financieros

Activos financieros -

Clasificación -

Los activos financieros que posee el Grupo 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 el Grupo 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 consolidada.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por el Grupo 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 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

El Grupo 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, el Grupo 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.

Pasivos financieros -

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo 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.

El Grupo 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 el Grupo y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, el Grupo 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 consolidada del ejercicio.

El Grupo 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.

Instrumentos financieros derivados

El Grupo 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 el Grupo contrata instrumentos financieros derivados con fines especulativos. El uso de derivados financieros se rige por las políticas del Grupo aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificar como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, el Grupo verifica, mediante informes realizados por terceros expertos independientes (Solventis), 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.

El Grupo 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.

e) **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 el Grupo 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 el Grupo 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 Dominante 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.

Al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019, los Administradores manifiestan que la Sociedad Dominante cumple con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

Régimen EDAV

Con fecha 22 de octubre de 2018, y con efectos a partir del 1 de enero de 2018 la sociedad dependiente Vintage Rents, S.L.U. comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción adoptada por su Socio Único el 19 de octubre de 2018 de acogerse la Sociedad al régimen fiscal especial de las Entidades dedicadas al Arrendamiento de Viviendas (EDAV).

En virtud de los artículos 48 y 49 del Capítulo III del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades por la que se regulan las Entidades dedicadas al Arrendamiento de Viviendas, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley podrán aplicarse una bonificación en la cuota íntegra del Impuesto sobre Sociedades proporcional a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas.

La renta bonificada resultará del ingreso íntegro obtenido minorando en:

- Los gastos directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso, y
- La parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso.

La cuantía de la bonificación aplicable será: del 85% con carácter general.

En el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) para estas entidades están sujetas al tipo reducido del 4% las viviendas adquiridas por las entidades que apliquen este régimen especial, siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación del 85% en el Impuesto sobre Sociedades. La entidad adquirente debe comunicar esta circunstancia a la transmitente con anterioridad al devengo de la operación.

f) 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 del Grupo.

g) 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.

h) Moneda funcional

Las presentes notas explicativas se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

i) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la formulación de las notas explicativas diferencian entre:

- 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.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurran, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Los estados financieros consolidados 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 consolidados intermedios, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas de los estados financieros consolidados 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 el Grupo no esté obligado 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.

j) 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.

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.

k) Transacciones con vinculadas

El Grupo 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 Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

l) Estado de flujos de efectivo consolidado

En el estado de flujos de efectivo consolidado, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo 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 sus 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.

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación consolidado en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

30 de junio de 2019

	Euros			
	31/12/2018	Altas / (Dotaciones)	Traspasos	30/06/2019
Terrenos y construcciones:				
Coste	65.436.099	7.019.307	624.000	73.079.406
Anticipos a proveedores	930.782	703.582	(624.000)	1.010.364
Amortización acumulada	(173.001)	(186.253)	-	(359.254)
Total	66.193.880	7.536.636	-	73.730.516

31 de diciembre de 2018

	Euros			
	31/12/2017	Altas / (Dotaciones)	Traspasos	31/12/2018
Terrenos y construcciones:				
Coste	12.927.736	47.650.863	4.857.500	65.436.099
Anticipos a proveedores	647.500	5.140.782	(4.857.500)	930.782
Amortización acumulada	(2.002)	(170.999)	-	(173.001)
Total	13.573.234	52.620.646	-	66.193.880

Las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden a inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

Las altas habidas durante el primer semestre de 2019 corresponden, principalmente, a la adquisición de un inmueble por importe de 6.000.000 euros más los costes e impuestos no deducibles asociados que, al cierre del ejercicio 2018, se encontraban en arras penitenciales por importe de 600.000 euros más 24.000 euros de costes e impuestos no deducibles asociadas a la misma. Adicionalmente; se han registrado inversiones en los edificios adquiridos durante el ejercicio 2018; así como la ampliación de las arras penitenciales para la compraventa de la finca en Madrid junto con los costes e impuestos no deducibles asociadas a las mismas.

Las altas habidas durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 corresponden a los siguientes inmuebles:

- Un edificio sito en Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades vinculadas. Dicho edificio adquirido está conformado por 15 viviendas y 18 trasteros. Al cierre del ejercicio, el Grupo tiene pendiente de pago un importe de 50.000 euros como garantía de la compra del citado inmueble según lo estipulado en el contrato de compraventa.

Por su parte, las altas del ejercicio 2018 correspondían a los siguientes inmuebles:

- Un edificio sito en Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio adquirido está conformado por 34 viviendas y 2 locales.
- Un edificio sito en Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 18 viviendas y 2 locales.
- Un edificio sito en Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 11 viviendas y 3 locales.
- Un edificio sito en Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 15 viviendas y 2 locales.
- Un edificio sito en Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 14 viviendas y 3 locales.
- Un edificio sito en Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 11 viviendas y 1 local.
- Un edificio sito en Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades vinculadas. Dicho edificio adquirido está conformado por 11 viviendas y 1 local.
- Un edificio sito en Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades vinculadas. Dicho edificio está conformado por 8 viviendas y 2 locales.

Adicionalmente, al 30 de junio de 2019 el Grupo tiene firmado un contrato de arras penitenciales sobre el siguiente inmueble:

- Un edificio situado en Madrid, por el que el Grupo ha entregado un total de 900.000 euros en concepto de pago y señal o arras penitenciales.

A continuación, mostramos el detalle de los edificios de inversiones inmobiliarias que mantiene el Grupo al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 a su valor neto contable:

30 de junio de 2019

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor neto contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones Inmobiliarias en curso	Construcciones	
Edificios en Madrid	12.053.765	9.871.702	1.010.364	(128.469)	22.807.362
Edificios en Barcelona	31.605.655	19.548.284	-	(230.785)	50.923.154
Total	43.659.420	29.419.986	1.010.364	(359.254)	73.730.516

31 de diciembre de 2018

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor neto contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
Edificios en Madrid	12.053.765	8.939.023	306.782	(84.787)	21.213.783
Edificios en Barcelona	28.720.751	15.722.560	624.000	(87.214)	44.980.097
Total	40.774.516	24.661.583	930.782	(173.001)	66.193.880

Los inmuebles ubicados en Madrid cuentan con una superficie total de 9.140 metros cuadrados (9.140 metros cuadrados en el ejercicio 2018) y tienen una ocupación del 41% al 30 de junio de 2019 (38,5% al cierre del ejercicio 2018). Por su parte, los inmuebles ubicados en Barcelona cuentan con una superficie total de 12.346 metros cuadrados y tienen una ocupación del 55% al 30 de junio de 2019 (65,1% al cierre del ejercicio 2018). Se observa una reducción en la ocupación, resultado del vaciado previo a los trabajos de rehabilitación de los inmuebles, al no renovar los contratos al llegar a su vencimiento.

En el periodo de seis meses cerrado a 30 de junio de 2019, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 567.044 euros (132.595 euros a 30 de junio de 2018) (Nota 13.a).

Determinados activos por un valor neto contable de 69.338.437 euros (65.263.098 euros al 31 de diciembre de 2018) tienen una carga hipotecaria por los contratos de financiación suscritos que al 30 de junio de 2019 asciende a de 35.980.000 (33.880.000 euros al 31 de diciembre de 2018) (Nota 11).

Al 30 de junio de 2019 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 del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al 30 de junio de 2019 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7. Arrendamientos

En su posición como arrendatario, al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, la mayoría de los arrendamientos operativos que el Grupo 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 ni al 30 de junio de 2019 ni al 30 de junio de 2018.

8. Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

30 de junio de 2019

	Euros			
	Créditos a terceros	Fianzas	Otros activos financieros	Total no corriente
Préstamos y partidas a cobrar	2.200.000	125.327	2.757.831	5.083.158
Saldo a 30 de junio de 2019	2.200.000	125.327	2.757.831	5.083.158

31 de diciembre de 2018

	Euros			
	Créditos a terceros	Fianzas	Otros activos financieros	Total no corriente
Préstamos y partidas a cobrar	2.200.000	75.675	2.775.812	5.051.487
Saldo a 31 de diciembre de 2018	2.200.000	75.675	2.775.812	5.051.487

Al 30 de junio de 2019, la partida de "Créditos a terceros" corresponde a un crédito concedido a la sociedad asociada Proyecto Ágata, S.L. destinado principalmente a la financiación de la adquisición de un inmueble situado en Barcelona. El crédito devenga un interés referenciado al Euribor más un 2% a favor del Grupo con vencimiento 30 de junio de 2021. Las participaciones sociales de la prestataria han sido pignoradas como garantía del citado préstamo. Al 30 de junio de 2019 los intereses devengados y no cobrados correspondientes al citado crédito ascienden a 22.122 euros. Adicionalmente, se ha firmado una promesa de compraventa por parte de la sociedad dependiente Vintage Rents, S.L.U. del citado inmueble por importe de 4.100.000 euros sujetos a la obtención de la licencia de primera ocupación de acuerdo con la cláusula estipulada en citado contrato de compraventa.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no existe riesgo de deterioro del crédito concedido sobre la base de la valoración realizada al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 del inmueble en propiedad de dicha sociedad. Dicha valoración se ha realizado de acuerdo con los criterios descritos en la Nota 5.b.

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la partida de "Otros activos financieros" incluye aquellas cuentas corrientes en entidades de crédito no disponibles por el Grupo, destinadas a cumplir determinadas obligaciones contractuales derivadas de los contratos de financiación suscritos por importe de 2.757.831 euros (Nota 11).

9. Patrimonio Neto consolidado y fondos propios

a) Capital social

La Sociedad Dominante 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 la Sociedad Dominante celebró una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se aprobó una ampliación de capital mediante una capitalización de créditos 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. La totalidad de las acciones se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 7 de mayo de 2018, la Sociedad Dominante celebró una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se aprobó una nueva ampliación de capital mediante aportación dineraria y emisión de 29.999.998 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal. Dicha ampliación de capital, que fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 27 de junio de 2018, se encuentra totalmente suscrita y desembolsada.

En consecuencia, al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el capital social de la Sociedad Dominante está formado por un total de 45.059.998 acciones de un euro de valor nominal cada una totalmente suscritas y desembolsadas. Adicionalmente, la Sociedad mantiene deudas con su accionista mayoritario por importe de 9.046 miles de euros al 30 de junio de 2019, que pueden ser convertidas en acciones según se describe en la Nota 14.b.

A continuación, se presenta la relación de accionistas que, a fecha 30 de junio de 2019, ostentan una participación significativa (igual o superior al 5% o, si inferior, próxima al 5%) en la Sociedad Dominante:

Accionista	Número de acciones	% Capital
Vintage JV S.à r.l.	36.805.413	81,68%
Maveor, S.L.	2.253.000	5,00%
Altan IV Global IICIICIL	2.073.544	4,60%

Los fondos gestionados por Kohlberg Kravis Roberts & Co, L.P., o sociedades vinculadas, 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., o sociedades vinculadas, controlan de forma indirecta un 36,90% de la Sociedad a través de Vintage JV S.à r.l. y de forma directa, un 4,60% a través de Altan IV Global IICIICIL.

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

b) Reserva legal y otras reservas

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, el Grupo 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 30 de junio de 2019, la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

c) Aportación al resultado consolidado

Sociedades del Grupo	Euros
	30/06/2019
Sociedad Dominante: Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.	(945.125)
Sociedades consolidadas por Integración global: Vintage Rents, S.L.U.	(401.296)
Total	(1.346.421)

d) Limitaciones a la distribución de dividendos

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 38 de sus estatutos sociales, la Sociedad Dominante 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, modificada por la ley 16/2012, de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Una 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 Dominante fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

Al 30 de junio de 2019, la Sociedad Dominante no ha repartido dividendos.

e) Acciones propias

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante tenían en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

30 de junio de 2019

	Nº de Acciones	Coste de adquisición (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros por Acción)	Coste total de Adquisición (Euros)	Precio Medio de Enajenación (Euros por Acción)	Importe Total de las Enajenaciones (Euros)
Acciones propias	144.538	137.510	0,95	-	1,16	16.984

31 de diciembre de 2018

	Nº de Acciones	Coste de adquisición (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros por Acción)	Coste total de Adquisición (Euros)	Precio Medio de Enajenación (Euros por Acción)	Importe Total de las Enajenaciones (Euros)
Acciones propias	159.233	151.470	0,95	220.441	0,97	56.065

A la fecha de preparación de los estados financieros intermedios consolidados, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha tomado la decisión de proveer de liquidez las acciones propias antes indicadas.

Al 30 de junio de 2019 la Sociedad Dominante poseía 144.538 acciones propias de un coste de adquisición de 0,95 euros (159.233 acciones a 0,95 euros por acción al 31 de diciembre de 2018). Por su parte, al cierre del ejercicio 2018 la Sociedad Dominante poseía 159.233 acciones propias de un coste de adquisición de 151.470 euros (0,95 euros por acción).

f) Otros ajustes por cambio de valor

El desglose y naturaleza de los otros ajustes por cambios de valor es el siguiente:

30 de junio de 2019

Origen	Euros		
	Naturaleza		
	Activos financieros disponibles para la venta	Operaciones de cobertura (Nota 11.b)	Otros ajustes por cambios de valor
Con origen en la sociedad dominante:	-	1.008.594	-
Con origen en sociedades consolidadas:	-	231.431	-
	-	1.240.025	-

31 de diciembre de 2018

Origen	Euros		
	Naturaleza		
	Activos financieros disponibles para la venta	Operaciones de cobertura (Nota 11.b)	Otros ajustes por cambios de valor
Con origen en la sociedad dominante:	-	529.486	-
Con origen en sociedades consolidadas:	-	75.317	-
	-	604.803	-

10. Provisiones y contingencias

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 el Grupo no es conocedor de contingencias o litigios que se encuentren en curso que pudieran tener impacto significativo alguno en los estados financieros consolidados intermedios adjuntos.

11. Deudas a largo y corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo y corto plazo" al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Euros			
	Corriente		No Corriente	
	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
Deudas con entidades de crédito (Nota 11.a)	9.914	2.008.904	36.420.079	31.045.699
Derivados (Nota 11.b)	481.877	244.195	758.148	360.607
Otros pasivos financieros (Nota 8)	8.194	7.287	291.555	105.202
Total	499.985	2.260.386	37.469.782	31.511.508

a) **Deudas con entidades de crédito**

El saldo de las cuentas de los epígrafes "Deudas con entidades de crédito" a largo y corto plazo y "Deudas a corto plazo con empresas del grupo y asociadas" al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

30 de junio de 2019

	Euros	
	Corto plazo	Largo plazo
Deudas con entidades de crédito:		
- Préstamos hipotecarios	9.914	36.420.079
Total	9.914	36.420.079

31 de diciembre de 2018

	Euros	
	Corto plazo	Largo plazo
Deudas con entidades de crédito:		
- Préstamos hipotecarios	2.008.904	31.045.699
Total	2.008.904	31.045.699

Dado que las deudas han sido contratadas en condiciones de mercado, por lo que 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 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

30 de junio de 2019

	Euros				
	Corto plazo	2020	2021	2022 y siguientes	Total Largo plazo
Préstamos hipotecarios	-	-	-	37.271.699	37.271.699
Gastos de formalización	(100.984)	(166.283)	(185.948)	(499.389)	(851.620)
Intereses devengados no pagados	110.898	-	-	-	-
Total	9.914	(166.283)	(185.948)	36.772.310	36.420.079

31 de diciembre de 2018

	Euros				
	Corto plazo	2019	2020	2021 y siguientes	Total Largo plazo
Préstamos hipotecarios	1.912.500	-	-	31.967.000	31.967.000
Gastos de formalización	-	-	-	(921.301)	(921.301)
Intereses devengados no pagados	96.404	-	-	-	-
Total	2.008.904	-	-	31.045.699	31.045.699

Durante el ejercicio 2019, el Grupo ha formalizado un contrato de financiación con las entidades financieras, por importe 3.200.000 euros. Tal y como se ha estipulado en el contrato de financiación, se amortizará en una única cuota final con fecha vencimiento 2 de abril de 2024. A 30 de junio de 2019, se ha dispuesto de la totalidad del contrato de financiación.

Adicionalmente, en la fecha de formalización del contrato de financiación, el Grupo contrató una cobertura de tipo de interés por importe de 3.200.000 cuya fecha de vencimiento es el 2 de abril de 2024, ver Nota 11.b.

Durante el ejercicio 2018, el Grupo formalizó cinco contratos de financiación con las entidades financieras, por un importe global de 8.000.000, 5.550.000, 22.040.000, 2.250.000 y 2.300.000 euros, respectivamente. Dicha financiación se estructuró, en dos tramos: un primer tramo por importe de 5.935.000, 3.595.000, 18.700.000, 2.250.000 y 2.300.000 euros, destinados a la adquisición de los inmuebles; y un segundo tramo por importe de 2.065.000, 1.955.000 y 3.340.000 euros destinados a la rehabilitación y reforma de los inmuebles. Tal y como se estipuló en los contratos de financiación, se amortizarán en una única cuota final con fecha vencimiento 19 de febrero de 2023, 3 de julio de 2023, 30 de julio de 2023, 23 de octubre de 2023 y 30 de noviembre de 2023 respectivamente. Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 únicamente se había dispuesto del primer tramo de los citados contratos de financiación.

Adicionalmente, en cada una de las fechas de formalización de los distintos contratos de financiación, el Grupo contrató coberturas de tipo de interés, por importe de 5.935.000, 3.595.000, 18.700.000, 2.250.000 y 2.300.000 euros cuya fecha de vencimiento es 19 de febrero de 2023, 3 de julio de 2023 y 30 de julio de 2023 23 de octubre de 2023 y 30 de noviembre de 2023 respectivamente, ver Nota 11.b.

En virtud de los contratos de financiación suscritos, el Grupo mantiene cuentas corrientes indisponibles con las citadas entidades de crédito por importe de 2.757.831 euros (Nota 8).

En dichos contratos 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" (nominal pendiente de cada uno de los contratos de financiación entre el valor de cada uno de los inmuebles determinado sobre la base de una valoración al cierre del ejercicio) igual o inferior al 50%. En caso de incumplimiento, la Sociedad Dominante estaría obligada a la amortización parcial del préstamo con el fin de reestablecer el nivel de la referida ratio a un % igual al 50%. En caso contrario, supondría el vencimiento anticipado del préstamo. Si bien la ratio del "Loan to value" aplica durante toda la vigencia del contrato, el primer cálculo de la ratio de cobertura del servicio de la deuda deberá hacerse sobre el ejercicio 2020.

Al 31 de diciembre de 2018, los Administradores de la Sociedad Dominante reclasificaron 837.313 euros al corto plazo correspondientes a la parte del principal pendiente que excedía del 50% de la citada ratio, teniendo que amortizar anticipadamente parte del principal pendiente de los citados contratos de financiación de acuerdo con las cláusulas contractuales de los mismos. No obstante lo anterior y con posterioridad al cierre del ejercicio 2018, la Sociedad obtuvo una comunicación escrita de la entidad bancaria en la que se comprometía a no reclamar el pago anticipado de dichas cantidades. Al 30 de junio de 2019, el Grupo cumple con las ratios financieras que le son de aplicación.

Los préstamos, mantenidos con entidades de crédito, están garantizados con garantía hipotecaria sobre las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 6.

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 30 de junio de 2019, los gastos de formalización registrados en el balance de situación del Grupo ascienden a un total de 952.604 euros (921.301 euros al 31 de diciembre de 2018), de los cuales, 100.984 euros corresponden al corto plazo.

El tipo de interés medio del ejercicio para las deudas con entidades de crédito ha sido de un 2,3% (1,5% en el ejercicio 2018).

b) 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 del Grupo.

Para la determinación del valor de mercado del derivado de tipo de interés (Swaps o IRS) desglosado en el cuadro inferior, el Grupo 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 al Grupo 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.

El derivado sobre tipo de interés contratado por el Grupo, así como su valor razonable es el siguiente:

30 de junio de 2019

	Vencimiento	Euros			
		Tipo de interés	Nominal	Valor Razonable a corto plazo	Valor Razonable a largo plazo
				30/06/2019	30/06/2019
Permuta de tipo de interés (Swap)	19/02/2023	0,63%	5.935.000	(94.805)	(145.248)
Permuta de tipo de interés (Swap)	03/07/2023	0,39%	900.000	(11.495)	(16.516)
Permuta de tipo de interés (Swap)	03/07/2023	0,39%	2.695.000	(34.421)	(49.457)
Permuta de tipo de interés (Swap)	31/07/2023	0,41%	5.500.000	(70.976)	(114.213)
Permuta de tipo de interés (Swap)	31/07/2023	0,41%	7.700.000	(99.367)	(159.898)
Permuta de tipo de interés (Swap)	31/07/2023	0,41%	2.200.000	(28.391)	(45.685)
Permuta de tipo de interés (Swap)	31/07/2023	0,41%	3.300.000	(42.586)	(68.528)
Permuta de tipo de interés (Swap)	23/10/2023	0,51%	2.250.000	(32.586)	(56.983)
Permuta de tipo de interés (IRS)	30/11/2023	0,35%	2.300.000	(27.929)	(46.168)
Permuta de tipo de interés (IRS)	02/04/2024	0,09%	3.200.000	(25.097)	(42.667)
Permuta de tipo de interés (IRS)	23/05/2022	0,60%	1.100.000	(14.223)	(12.785)
Total			37.080.000	(481.877)	(758.148)

31 de diciembre de 2018

	Euros				
	Vencimiento	Tipo de interés	Nominal	Valor Razonable y cupón corrido a corto plazo	Valor Razonable a largo plazo
				31/12/2018	31/12/2018
Permuta de tipo de interés (Swap)	19/02/2023	0,63%	5.935.000	(55.618)	(111.499)
Permuta de tipo de interés (Swap)	03/07/2023	0,39%	900.000	(5.963)	(7.090)
Permuta de tipo de interés (Swap)	03/07/2023	0,39%	2.695.000	(17.855)	(21.230)
Permuta de tipo de interés (Swap)	31/07/2023	0,41%	5.500.000	(38.757)	(52.487)
Permuta de tipo de interés (Swap)	31/07/2023	0,41%	7.700.000	(54.260)	(73.482)
Permuta de tipo de interés (Swap)	31/07/2023	0,41%	2.200.000	(15.503)	(20.995)
Permuta de tipo de interés (Swap)	31/07/2023	0,41%	3.300.000	(23.254)	(31.492)
Permuta de tipo de interés (Swap)	23/10/2023	0,63%	2.250.000	(18.298)	(29.497)
Permuta de tipo de interés (IRS)	30/11/2023	0,63%	2.300.000	(14.687)	(12.835)
Total			32.780.000	(244.195)	(360.607)

El Grupo 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 el Grupo, 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, el Grupo ha procedido a registrar en Patrimonio Neto, al 30 de junio de 2019, la totalidad del valor razonable de los IRS que asciende a un importe de 1.240.025 euros (604.803 euros al 31 de diciembre de 2018).

No existen intereses pendientes de pago al cierre del periodo de seis meses terminado al 30 de junio 2019. Al 30 de junio de 2019 se han registrado gastos financieros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los contratos de derivados del Grupo por importe de 128.243 euros.

Análisis de sensibilidad al tipo de interés-

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por el Grupo 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 30 de junio de 2019, es de 1.240.025 euros.

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad 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. El Grupo considera que una variación razonable en el transcurso del 2019 es de +0,5% y -0,5%.

30 de junio de 2019

Sensibilidad	30/06/2019
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	733.113
-0,5% (descenso en la curva de tipos)	(748.817)

31 de diciembre de 2018

Sensibilidad	31/12/2018
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	718.300
-0,5% (descenso en la curva de tipos)	(735.264)

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, el Grupo 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.

c) Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo 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 del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo.

i. Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, el Grupo 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 del Grupo, 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 11.b).

ii. Riesgo de crédito

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

iii. Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que el Grupo 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. El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, endeudándose únicamente con entidades financieras de elevado nivel crediticio.

iv. Riesgo fiscal

La Sociedad Dominante se ha acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en las Notas 1 y 15, 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 Dominante pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

d) 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.

	30/06/2019	31/12/2018
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	19,28	16,46
Ratio de operaciones pagadas	20,73	15,42
Ratio de operaciones pendientes de pago	11,24	21,83
	Euros	
Total pagos realizados	2.116.701	1.398.893
Total pagos pendientes	380.777	271.653

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 del Grupo, incluidos en las partidas "Proveedores y acreedores comerciales" y "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 al Grupo en el periodo comprendido entre los seis meses cerrados de 2019 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.

12. Administraciones públicas y situación fiscal

a) Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Euros			
	30/06/2019		31/12/2018	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública deudora por IVA	33.057	-	538.936	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	3.256	-	7.823
Hacienda Pública deudora por devolución impuestos	538.936	-	63.643	-
Hacienda Pública deudora por retenciones en alquileres	94.399	-	-	-
Hacienda Pública deudora por retenciones en intereses de préstamos	9.390	-	-	-
Total	675.782	3.256	602.579	7.823

Las rentas procedentes del alquiler de edificios residenciales, están exentas de IVA. El Grupo registra el IVA asociado a los gastos vinculados a dichas rentas como mayor gasto de explotación. Asimismo, el Grupo 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, el Grupo opta por la aplicación de la prorrata especial del IVA, siendo el porcentaje de IVA no deducible en sus actividades sujetas del 78%.

b) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

	Euros	
	Junio 2019	Junio 2018
Resultado contable antes de impuestos	(1.346.421)	(753.586)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	-	-
Base imponible fiscal	(1.346.421)	(753.586)

c) 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 30 de junio de 2019 y 2018, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	Junio 2019	Junio 2018
Resultado contable antes de impuestos	(1.346.421)	(753.586)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	-	-
Base imponible fiscal	(1.346.421)	(753.586)
Cuota al 0%	-	-
Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-

d) 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 30 de junio de 2019 el Grupo tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad Dominante 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.

13. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 y el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros	
	Junio 2019	Junio 2018
Locales comerciales	313.447	61.274
Edificios residenciales	253.597	71.321
Total	567.044	132.595

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

b) Otros gastos de explotación

Los epígrafes "Servicios Exteriores" y "Tributos" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, se presenta la siguiente composición:

	Euros	
	Junio 19	Junio 18
Servicios de profesionales independientes	565.420	570.762
Primas de seguros	13.623	-
Servicios bancarios y similares	1.564	2.717
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-	700
Suministros	58.943	12.099
Otros gastos	170.443	3.607
Total Servicios Exteriores	809.993	589.885
Tributos	326.243	182.628
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(9.142)	-
Total Otros gastos de explotación	1.127.094	772.513

Los gastos registrados por el Grupo en el epígrafe de "Servicios de profesionales independientes", corresponden, fundamentalmente, a honorarios por servicios de asesoramiento y en el epígrafe de "Tributos" se ha registrado el gasto del IBI devengado, así como el IVA devengado no deducible (Nota 12.a).

14. Operaciones y saldos con empresas del grupo y partes vinculadas

a) Operaciones con empresas del grupo y partes vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018 es el siguiente:

30 de junio de 2019

	Euros (*)			
	Servicios recibidos y otros	Ingresos financieros	Gastos financieros	Altas de inversiones inmobiliarias
Elix SCM Partners, S.L.	687.731	-	-	639.801
Elix MR001, S.L.	-	-	-	5.616.000
Elix Rehabilitacion y Construccion, S.L.	2.245	-	-	-
Rousaud Costas Duran	61.464	-	-	-
KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.	34.332	-	-	-
Proyecto Ágata, S.L.	-	22.122	-	-
Vintage JV S.à r.l	-	-	46.307	-
Total	785.772	22.122	46.307	6.255.801

30 de junio de 2018

	Euros (*)			
	Servicios recibidos y otros	Ingresos financieros	Servicios prestados y otros	Altas de inversiones inmobiliarias
Elix SCM Partners, S.L.	131.148	-	-	304.661
Rousaud Costas Duran	12.711	-	-	3.200
KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.	834	-	2.320	-
Proyecto Ágata, S.L.	-	612	-	-
Total	144.693	612	2.320	307.861

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

El Grupo 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 seis meses terminado el 30 de junio de 2019 asciende a 328.854 euros (131.148 euros al 30 de junio de 2018) de los que 231.708 euros (75.004 euros al 30 de junio de 2018) corresponden al Asset Management Fee devengado en el periodo de seis meses cerrado al 30 de junio de 2019 y el resto a honorarios por servicios recibidos en concepto de Project Management Fee, así como asesoramiento. Este importe se ha registrado en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada adjunta. Adicionalmente, en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación intermedio consolidado se han registrado honorarios por lo proyectos de rehabilitación y obra nueva realizados por la "Gestora" por importe de 97.146 euros (304.661 euros al 30 de junio de 2018).

b) Saldos con empresas del grupo y partes vinculadas

El detalle de saldos realizados con partes vinculadas al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

30 de junio de 2019

	Euros			
	30/06/2019			
	Deudores varios	Créditos a terceros	Acreedores varios	Deudas a corto plazo
Elix SCM Partners, S.L.	33.784	-	319.450	-
Proyecto Ágata, S.L.	-	2.222.122	-	-
Roussaud Costas Duran, S.L.P.	-	-	21.987	-
KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.	53.652	-	-	-
Elix MR001, S.L.	-	-	50.000	-
SPV Delta013, S.L.	-	-	50.000	-
Vintage JV S.à r.l.	-	-	-	9.046.307
Total	87.436	2.222.122	441.437	9.046.307

31 de diciembre de 2018

	Euros			
	31/12/2018			
	Deudores comerciales	Créditos a terceros	Otros activos financieros	Acreedores varios
Elix SCM Partners, S.L.	33.784	4.242	-	269.102
Proyecto Ágata, S.L.	-	2.223.100	-	-
Roussaud Costas Duran, S.L.P.	-	-	-	40.815
KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.	-	-	27.000	27.626
Total	33.784	2.227.342	27.000	337.543

Con fecha 5 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante se formalizó un contrato de crédito con Vintage JV, S.à r.l., novado el 14 de enero de 2019, con un límite máximo de 25.000.000 euros, con un tipo de interés Euribor 6m + 2,50% y vencimiento el 31 de diciembre de 2020, cuya finalidad es cubrir las posibles necesidades de tesorería relacionadas con los proyectos de la Sociedad. En las condiciones contractuales del citado crédito, se contempla la posibilidad de capitalizar, a opción de la Sociedad previa autorización de la Junta General de Accionistas, las disposiciones efectuadas en nuevas acciones de la Sociedad.

Con fecha 14 de enero de 2019, se ha firmado una novación y modificación del contrato en la que se establece que el importe mínimo de cada disposición queda reducido de 6.000.000 euros a 4.000.000 euros, el vencimiento de cada disposición no podrá ser superior a 12 meses y la opción de capitalizar el préstamo se producirá no más tarde del 31 de diciembre de cada año, siempre y cuando el importe pendiente de amortizar, más sus intereses, sea superior a 500.000 euros.

Adicionalmente, con fecha 29 de enero de 2019 se solicitó una disposición por importe de 5.000.000 euros, en el marco del contrato de crédito formalizado el 5 de diciembre de 2018 con Vintage JV, S.à r.l.

Con fecha 20 de mayo de 2019, la Sociedad ha novado nuevamente el Crédito, en el sentido de (i) establecer que la referida capitalización se produzca de manera obligatoria, previa autorización de la Junta General de Accionistas, sólo una vez al año, no más tarde del 31 de diciembre de cada año, siempre y cuando el importe pendiente de amortizar, más sus intereses, sea superior a 500.000 euros, y no de forma semestral como estaba previsto hasta la fecha, (ii) no permitir que se realicen disposiciones durante un periodo de 50 días anterior a la fecha de vencimiento o a la fecha 31 de diciembre de cada año, para permitir completar el calendario de requisitos formales del proceso de capitalización exigido, y (iii) que la valoración resulte del valor pre-money de la Sociedad, pero no por referencia al promedio de cotización de sus acciones en el

Mercado Alternativo Bursátil sino por referencia al valor publicado en la última valoración Net Asset Value (valor neto de los activos o NAV en inglés) semestral o anual de la Sociedad que esté disponible, manteniéndose el resto de condiciones del mismo. Además, en la misma fecha la Sociedad ha solicitado una disposición por importe de 4.000.000 euros, en el marco del contrato de crédito formalizado el 5 de diciembre de 2018 con Vintage JV, S.à r.l.

Asimismo, con fecha 26 de junio de 2019 la Sociedad ha solicitado una disposición por importe de 4.000.000 euros, en el marco del contrato de crédito formalizado el 5 de diciembre de 2018 con Vintage JV, S.à r.l.

Con fecha 28 de junio de 2019, la Sociedad ha novado por tercera vez el citado crédito en el sentido de aumentar el límite máximo y dejarlo cifrado en 40.000.000 euros, manteniéndose el resto de condiciones del mismo.

Finalmente, con fecha 2 septiembre de 2019 la Sociedad ha solicitado una disposición de 6.000.000 euros, en el marco del contrato de crédito formalizado el 5 de diciembre de 2018 con Vintage JV, S.à r.l.

c) Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores y a la Alta Dirección

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 y en el ejercicio 2018 no se han devengado sueldos, dietas ni otras remuneraciones a los Administradores, ni se les han concedido créditos, anticipos ni garantías. El Grupo no ha contraído ninguna obligación en materia de fondos o planes de pensiones a favor de los Administradores.

El Grupo 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 30 de junio de 2019 no hay pagos en conceptos de primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil de Administradores.

d) Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y en el ejercicio 2018, ni los Administradores de la Sociedad Dominante, ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los órganos de gobierno del Grupo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés del Grupo.

15. 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 30 de junio de 2019, la Sociedad Dominante 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.

Al 30 de junio de 2019 la Sociedad Dominante únicamente dispone de reservas negativas por las pérdidas obtenidas en los ejercicios 2017 y 2018 procedente de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento.

- 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 Dominante, durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019, 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
Madrid	16/11/2017
Madrid	22/12/2017
Madrid	01/03/2018
Madrid	09/05/2018
Barcelona	30/07/2018
Barcelona	23/10/2018
Barcelona	30/11/2018
Barcelona	02/04/2019

- 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 72.720.152 euros, registrados en la partida de "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado intermedio adjunto, que representan un 91% del total del activo sin considerar el epígrafe de "efectivo y otros líquidos equivalentes" del balance de situación consolidado intermedio adjunto.

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

No es de aplicación.

16. Otra información

a) Personal

El Grupo no tiene personal contratado. La gestión del Grupo se ha externalizado mediante un contrato de gestión con la sociedad Elix SCM Partners, S.L. (Nota 1).

b) Honorarios de la revisión limitada

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y durante el ejercicio 2018, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo, Deloitte, S.L. ascienden a:

	Euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Servicios de Auditoría	-	44.500
Otros servicios de verificación	15.000	30.000
Total servicios de Auditoría y Verificación	15.000	74.500

c) Modificación o resolución de contratos

No se ha producido la conclusión, modificación o extinción anticipada de cualquier contrato entre el Grupo 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 del Grupo o que no se realice en condiciones normales.

d) Hechos posteriores

Con fecha 12 de julio de 2019, la Sociedad ha formalizado en escritura pública la adquisición de un edificio en Madrid por importe de 4.900.000 euros. Esta adquisición ha sido financiada en un 51% mediante fondos propios de la Sociedad Dominante y en un 49% con un préstamo por importe de 2.400.000 euros, con garantía hipotecaria sobre el activo, concedido por Bankinter, S.A. Esta financiación tiene una duración de 20 años, con carencia de capital durante 2 años y con amortizaciones mensuales a un tipo de interés de Euribor 12 meses más un diferencial de 2%.

Adicionalmente, con fecha 26 de julio de 2019, el Grupo ha formalizado un contrato de arras para la posible futura compraventa de un inmueble en Madrid. El precio total, en caso de otorgarse la compraventa, ha sido fijado en 6.400.000 euros, siendo el importe a pagar en concepto de arras de 1.280.000 euros.

Con fecha 31 de julio de 2019 el Grupo ha suscrito un contrato de señal, por importe de 125.000 euros, como reserva de futura compraventa de un inmueble en Madrid. Asimismo, con fecha 3 de octubre de 2019 el Grupo ha formalizado un contrato de arras para la posible futura compraventa del inmueble. El precio total, en caso de otorgarse la compraventa, ha sido fijado en 12.400.000 euros, siendo el importe a pagar en concepto de arras de 1.115.000 euros.

Con fecha 9 de octubre de 2019, la Sociedad ha formalizado en escritura pública la compraventa del 100% del capital social de una sociedad propietaria de dos edificios en Madrid, por importe total de 8.425.000 euros, financiada con recursos disponibles de la Sociedad. Además, en la misma fecha la Sociedad ha suscrito una póliza de crédito de hasta 4.000.000 euros de principal con la finalidad de poder atender cualquier obligación de pago vinculada a su actividad. Esta financiación tiene una duración de 12 meses, con tipo de interés fijo de 2,80% y se encuentra garantizada con una prenda sobre participaciones de la mencionada sociedad adquirida.

Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. y Sociedad Dependiente

Formulación de los estados financieros intermedios consolidados del período terminado al 30 de junio de 2019

La formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados junto con sus notas explicativas de Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. y Sociedad Dependiente del período terminado de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 han sido formulados por los Administradores. Dichos Estados Financieros Intermedios consolidados junto con sus notas explicativas están extendidos en 40 hojas.

Madrid, a 16 de octubre de 2019



D. Ignacio Antoñazas Alvear

Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. y Sociedad Dependiente

Formulación de los estados financieros intermedios consolidados del período terminado al 30 de junio de 2019

La formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados junto con sus notas explicativas de Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. y Sociedad Dependiente del período terminado de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 han sido formulados por los Administradores. Dichos Estados Financieros Intermedios consolidados junto con sus notas explicativas están extendidos en 40 hojas.

Madrid, a 16 de octubre de 2019



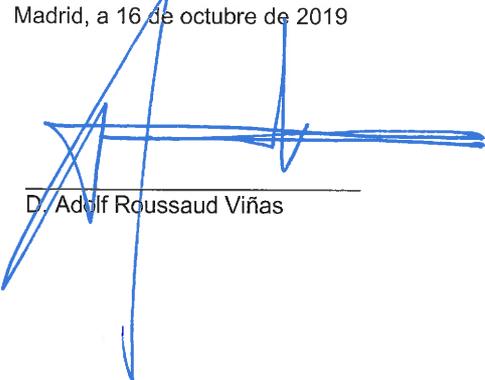
D. Fernando Olaso Echevarría

Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. y Sociedad Dependiente

Formulación de los estados financieros intermedios consolidados del período terminado al 30 de junio de 2019

La formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados junto con sus notas explicativas de Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. y Sociedad Dependiente del período terminado de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 han sido formulados por los Administradores. Dichos Estados Financieros Intermedios consolidados junto con sus notas explicativas están extendidos en 40 hojas.

Madrid, a 16 de octubre de 2019



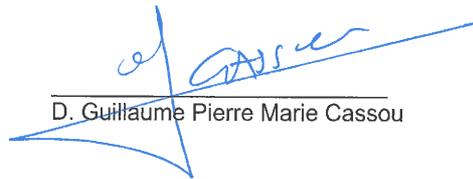
D. Adolfo Roussaud Viñas

Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. y Sociedad Dependiente

Formulación de los estados financieros intermedios consolidados del período terminado al 30 de junio de 2019

La formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados junto con sus notas explicativas de Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. y Sociedad Dependiente del período terminado de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 han sido formulados por los Administradores. Dichos Estados Financieros Intermedios consolidados junto con sus notas explicativas están extendidos en 40 hojas.

Madrid, a 16 de octubre de 2019



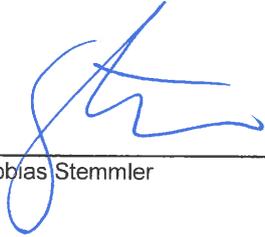
D. Guillaume Pierre Marie Cassou

Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. y Sociedad Dependiente

Formulación de los estados financieros intermedios consolidados del período terminado al 30 de junio de 2019

La formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados junto con sus notas explicativas de Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. y Sociedad Dependiente del período terminado de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 han sido formulados por los Administradores. Dichos Estados Financieros Intermedios consolidados junto con sus notas explicativas están extendidos en 40 hojas.

Madrid, a 16 de octubre de 2019



D. Tobias Stemmler