

DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN COMPLETO PARA EL SEGMENTO BME
GROWTH DE BME MTF EQUITY (“**BME GROWTH**”)

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

OCTUBRE DE 2020

El presente Documento de Ampliación Completo (el “**Documento de Ampliación**” o el “**DAC**”) ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 1 de la Circular 2/2020, de 30 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, el “**Mercado**” o “**BME Growth**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el segmento BME Growth de los valores de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

Los inversores de empresas negociadas en BME Growth 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 BME Growth debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

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

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity 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. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, a la Entidad Emisora y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

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 BME Growth, 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 de BME Growth 4/2020, de 30 de julio sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (la “**Circular 4/2020**”),

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. (“**Elix**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**”, o el “**Emisor**”) en la preparación del presente Documento de Ampliación exigido por la Circular 2/2020 de 30 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, la “**Circular 2/2020**”).

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

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

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO	1
1.1. Persona o personas, que deberán de 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
1.2. Identificación completa de la entidad emisora	1
1.3. 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, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.	2
1.4. Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado.	4
1.5. Actualización de la descripción de los negocios, estrategia y ventajas competitivas de la entidad emisora en caso de cambios estratégicos relevantes o del inicio de nuevas líneas de negocio desde el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, el último Documento de Ampliación Completo.....	4
1.6. Información financiera.	4
1.6.1. Información financiera correspondiente al último ejercicio junto con el informe de auditoría. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso.	4
1.6.2. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor.	5
1.6.3. En caso de que el informe de auditoría contenga opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.	5
1.6.4. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento de Ampliación y cuando el emisor haya publicado	

	indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento de Ampliación, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deberán calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.	6
1.7.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.	7
1.8.	Principales inversiones de la entidad emisora en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 1.6 y 1.7), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento de Ampliación.	9
1.9.	Información relativa a operaciones vinculadas realizadas durante el ejercicio en curso y el ejercicio anterior.	11
1.10.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.	16
1.11.	Declaración sobre el capital circulante.	17
1.12.	Factores de riesgo.	17
2.	INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	22
2.1	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.	22
2.2	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.	24
2.3	En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.	24
2.4	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo.	29

2.5	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 segmento BME Growth.	30
3.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS	31
4.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	32
4.1	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.	32
4.2	En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga con la entidad emisora.	32
4.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado.	33
ANEXO I Cuentas Anuales consolidadas de la Sociedad del periodo finalizado el 31 de diciembre de 2019, junto con el correspondiente informe del auditor		34
ANEXO II Cuentas Anuales individuales de la Sociedad del periodo finalizado el 31 de diciembre de 2019, junto con el correspondiente informe del auditor		35
ANEXO III Estados Financieros Intermedios Consolidados y Memoria correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor		36
ANEXO IV Estados Financieros Intermedios Individuales (balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias) correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.....		37

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO

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

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a saber, D. Guillaume Pierre Marie Cassou como Presidente del consejo de administración, D. Fernando Olaso Echevarría como Vicepresidente del Consejo, y D. Tobias Stemmler, D. Ignacio Antoñanzas Alvear, 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, en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración celebrado el 20 de octubre de 2020, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento de Ampliación cuyo formato se ajusta al Anexo 1 de la Circular 2/2020.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, como responsables del presente Documento de Ampliación, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no aprecia ninguna omisión relevante.

1.2. 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 Montesa 35, escalera Derecha, 4º 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 4110 Promoción Inmobiliaria de Edificaciones, y el 6820 Alquiler de Viviendas y Alquiler de Locales Industriales.”

1.3. 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, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.

La estrategia de Elix consiste en la progresiva formación de una cartera de activos para su posterior reforma y arrendamiento. Para mayor detalle sobre la estrategia, ver sección 2.7 del Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante, el “**Documento Informativo**” o el “**DIIM**”), que la Sociedad preparó con ocasión de la incorporación de sus acciones a BME Growth (antes denominado Mercado Alternativo Bursátil, segmento SOCIMI), efectuada el 17 de julio de 2018. Para llevar a cabo esta estrategia, la Sociedad necesita los fondos suficientes para (i) acometer las adquisiciones ya comprometidas (detalladas en el apartado 1.8 del presente Documento de Ampliación), (ii) sufragar los gastos operativos de la Sociedad y los gastos incurridos por la reforma y rehabilitación 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 total, una vez contabilizados los intereses devengados hasta la fecha de su capitalización prevista el 16 de diciembre de 2020, de 14.317.457,17.-€, teniendo previsto convocar Junta General Extraordinaria de Accionistas para su celebración el próximo 16 de diciembre de 2020 acordando el aumento de capital de la Sociedad mediante aportación no dineraria consistente en la capitalización por el Socio Mayoritario de dichos derechos de crédito derivados de la deuda bajo el Credit Facility (la “**Ampliación de Capital No Dineraria**”). La Sociedad presentará un documento de ampliación reducido (DAR) como consecuencia de la Ampliación de Capital No Dineraria cuando corresponda.

En relación con la referida Ampliación de Capital No Dineraria, la presente Ampliación de Capital Dineraria objeto de este Documento de Ampliación tiene la finalidad principal de dar la posibilidad a los accionistas de la Sociedad distintos del Accionista Mayoritario 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 indicado de sus créditos bajo el Credit Facility. A tal efecto se prevé que el Accionista Mayoritario no acuda en su parte proporcional a la suscripción que le correspondería de la presente Ampliación de Capital Dineraria.

La presente Ampliación de Capital Dineraria, por importe máximo de 17.482.476,21 euros (16.038.969,00 euros de valor nominal y 1.443.507,21 euros de prima de emisión) fue aprobada por el Consejo de Administración en su sesión celebrada el 20 de octubre de 2020, haciendo ejercicio de la delegación otorgada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el mismo día 20 de octubre de 2020 (en la que se autorizó al Consejo de Administración para acordar el aumento de capital social hasta 34.070.950,00 euros, durante el plazo de 5 años). Del importe de la Ampliación de Capital Dineraria, se prevé una suscripción de hasta 3.165.019,92.- euros (correspondiendo 2.903.688.-a capital y 261.331,92.-€ a prima de emisión), por la previsión de que el Accionista Mayoritario no acuda en su parte proporcional.

El destino de los hasta 3.165.019,92 euros que se prevén obtener de la Ampliación de Capital Dineraria, en conjunto con los fondos ya obtenidos a través de las disposiciones del Credit Facility con el Accionista Mayoritario, será, conforme a lo ya indicado anteriormente: (i) acometer las adquisiciones ya comprometidas (detalladas en las publicaciones de información privilegiada y otra información relevante), (ii) sufragar los gastos operativos de la Sociedad y los gastos incurridos por la reforma y rehabilitación de los activos en cartera, y (iii) formalizar nuevos contratos de arras para la adquisición de nuevos activos.

1.4. Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020, de 30 de julio sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, la “Circular 3/2020”), se declara que toda la información privilegiada y otra información relevante publicada desde la incorporación de las acciones de Elix a BME Growth está disponible en la página web de Elix (<https://elixvrs.com/>), así como en la del Mercado (https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/ELIX_VINTAGE_RESIDENCIAL_SOCIMI_S_A_ES_0105356002.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 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de las acciones de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

1.5. Actualización de la descripción de los negocios, estrategia y ventajas competitivas de la entidad emisora en caso de cambios estratégicos relevantes o del inicio de nuevas líneas de negocio desde el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, el último Documento de Ampliación Completo.

La información sobre estrategia y ventajas competitivas de la Sociedad no difiere de la publicada en el DIIM.

1.6. Información financiera.

1.6.1. Información financiera correspondiente al último ejercicio junto con el informe de auditoría. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso.

De conformidad con la Circular 3/2020, la Sociedad publicó con fecha 23 de abril de 2020 la información financiera auditada correspondiente al ejercicio 2019, a saber:

- Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2019 e Informe de Gestión del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019, junto con el correspondiente informe de auditoría, sin salvedades, del auditor de la Compañía, Deloitte, S.L.
- Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2019 e Informe de Gestión del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019, junto con el correspondiente informe de auditoría, sin salvedades, del auditor de la Compañía, Deloitte, S.L.

Adicionalmente, la Sociedad publicó con fecha 30 de octubre de 2020 la información financiera correspondiente al primer semestre del ejercicio 2020, a saber:

- Estados Financieros Intermedios Consolidados y Memoria correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, junto con el informe de Revisión Limitada, sin salvedades, del auditor de la Compañía, Deloitte, S.L.
- Estados Financieros Individuales (balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias), correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

Esta información ha sido incluida en el Anexo III y IV, respectivamente, del presente Documento de Ampliación.

1.6.2. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor.

No se han producido cambios brutos en el perímetro de consolidación que afecten de forma significativa a los activos, pasivos o al resultado de la Sociedad.

1.6.3. En caso de que el informe de auditoría contenga opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.

Las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2019 han sido auditadas por Deloitte, S.L., que emitió el correspondiente informe de auditoría no habiendo presentado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, con fecha 14 de abril de 2020.

Las Cuentas Anuales Individuales correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2019 han sido auditadas por Deloitte, S.L., que emitió el correspondiente informe de auditoría no habiendo presentado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, con fecha 14 de abril de 2020.

Los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 han sido objeto de revisión limitada por Deloitte, S.L., que emitió el correspondiente informe de revisión limitada no habiendo presentado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, con fecha 30 de octubre de 2020.

1.6.4. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento de Ampliación y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento de Ampliación, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deberán calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.

A continuación, se muestran algunos de los principales indicadores clave de resultados de la Sociedad:

	31/12/2018 (12 meses)	31/12/2019 (12 meses)	30/06/2020 (6 meses)
Importe neto de la cifra de negocios (miles de €)	572	1.280	1.260
Resultado de explotación (EBIT) (miles de €)	-1.287	-1.288	-597
Deuda financiera neta (miles de €)	29.616	50.460	64.120
Valoración de mercado de los activos inmobiliarios a cierre del ejercicio (miles de €)	69.675	123.285	n.d.
Deuda financiera neta / Valoración de mercado de los activos inmobiliarios (%)	42,5%	40,9%	n.d.
Número de edificios en propiedad al cierre del ejercicio	10	17	18
Número de edificios en arras al cierre del ejercicio	2	4	4
Importe neto de la cifra de negocios / Número de edificios en propiedad (miles de €)	57	75	70
Valoración de mercado de los activos inmobiliarios a cierre del ejercicio / Número de edificios en propiedad (miles de €)	6.968	7.252	n.d.
Superficie total de los inmuebles ubicados en Madrid (metros cuadrados)	9.532	18.808	22.437
Superficie total de los inmuebles ubicados en Barcelona (metros cuadrados)	11.303	12.489	12.489
Tasa de ocupación de los inmuebles ubicados en Madrid (%)	38,5%	31,7%	47,4%

Tasa de ocupación de los inmuebles ubicados en Barcelona (%)	65,1%	49,6%	56,6%
--	-------	-------	-------

El importe neto de la cifra de negocios, el resultado de explotación (EBIT) y los epígrafes que se han utilizado para calcular la deuda financiera neta vienen detallados en las cuentas anuales consolidadas auditadas del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019. Los epígrafes que se han utilizado para calcular la deuda financiera neta han sido deudas a largo plazo, deudas a corto plazo, deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo y efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

La valoración de mercado de los activos inmobiliarios ha sido realizada por el experto independiente, CBRE Valuation Advisory, S.A., bajo la metodología “RICS Valuation Standards” recogidas en el “Red Book” edición 2017, publicada por la Royal Institution of Chartered Surveyors.

La superficie total de los inmuebles ubicados en Madrid y Barcelona y la tasa de ocupación de los mismos viene detallada en las notas explicativas de las cuentas anuales consolidadas auditadas del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019.

Los indicadores clave mencionados han sido revisados por los auditores y todos ellos se incluyen en las notas de las Memorias de las Cuentas Anuales Consolidadas de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2019.

1.7. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, 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 2020, incluyéndose dicha información financiera en la otra información relevante publicada el 30 de octubre de 2020.

A continuación, se muestra la cuenta de resultados consolidados de la Sociedad a 30 de junio de 2020 (6 meses), bajo revisión limitada, en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Euros	30/06/2019 (6 meses)	30/06/2020 (6 meses)
Importe neto de la cifra de negocios	567.044	1.260.412
Otros ingresos de explotación	0	1.653
Gastos de personal	0	-17.167
Otros gastos de explotación	-1.127.094	-1.482.603

Amortización del inmovilizado	-186.253	-359.908
Otros resultados	-128.386	741
Resultado de explotación (EBIT)	-874.689	-596.872
Ingresos financieros	22.122	15.729
Gastos financieros	-493.854	-796.377
Resultado antes de impuestos	-1.346.421	-1.377.520

Adicionalmente, a continuación, se muestra la cuenta de resultados individual de la Sociedad a 31 de agosto de 2020 (8 meses), en comparación con la cuenta de resultados individual a 30 de junio de 2020 (6 meses), que no han sido auditadas ni han sido objeto de revisión limitada:

Euros	30/06/2020 (6 meses)	31/08/2020 (8 meses)
Importe neto de la cifra de negocios	898.690	1.192.189
Trabajos realizados por la empresa para su activo	0	1.217.138
Aprovisionamientos	0	-733.584
Gastos de personal	-17.167	-24.934
Otros gastos de explotación	-1.332.578	-2.103.912
Amortización del inmovilizado	-240.213	-326.769
Otros resultados	-4.627	-139.603
Resultado de explotación (EBIT)	-685.895	-919.475
Ingresos financieros	42.454	42.456
Gastos financieros	-705.316	-953.203
Diferencias de cambio	0	7
Resultado antes de impuestos	-1.348.757	-1.830.215

A fecha del presente Documento de Ampliación, no ha habido cambios significativos en la posición financiera del emisor.

En relación a la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor, la Compañía cuenta con la financiación suficiente para llevar a cabo su actividad. Adicionalmente a los fondos que obtendrá la Compañía con la presente ampliación de capital dineraria, la Compañía puede

recurrir a financiación bancaria, así como a la Credit Facility existente con el Accionista Mayoritario (para mayor detalle, ver apartados 1.3 y 1.9 del presente Documento de Ampliación).

1.8. Principales inversiones de la entidad emisora en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 1.6 y 1.7), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento de Ampliación.

Principales inversiones en el ejercicio 2019

Las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2019 (y las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2018, a efectos comparativos), de acuerdo con las Cuentas Anuales Consolidadas Auditadas de la Sociedad, se indican en la siguiente tabla:

Euros	2018	2019
Inversiones inmobiliarias (saldo inicial)	13.573.234	66.193.880
Variaciones del perímetro	0	8.444.640
Altas (inversiones inmobiliarias)	47.650.863	30.029.229
Altas (anticipos a proveedores)	5.140.782	6.489.952
Trasposos de anticipos a proveedores a inversiones inmobiliarias	4.857.500	3.414.364
Bajas de anticipos a proveedores	(4.857.500)	(3.414.364)
Dotación a la amortización	(170.999)	(400.969)
Inversiones inmobiliarias (saldo final)	66.193.880	110.756.732

Las altas habidas durante el ejercicio 2019 corresponden, principalmente, a cinco adquisiciones de inmuebles por importe de 28.100.000 euros más los costes e impuestos no deducibles asociados a los mismos de los cuales, dos inmuebles se encontraban en arras penitenciales al 31 de diciembre de 2018 por importe de 924.000 euros, más 30.782 euros de costes e impuestos no deducibles asociados a los mismos; a las nuevas inversiones realizadas en los edificios adquiridos; así como a nuevos contratos de arras penitenciales por importe de 3.980.000 euros junto con 26.370 euros de costes e impuestos no deducibles asociados a los mismos.

Adicionalmente, tras la compraventa de las participaciones sociales de la sociedad Inver-Guilhou, S.L.U. y su fusión por absorción con la Sociedad recientemente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 18 de septiembre de 2020, se han incorporado a la Sociedad dos edificios adicionales.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2019, el Grupo tiene firmados dos contratos de arras penitenciales sobre los siguientes inmuebles:

- Un edificio sito en Madrid, por el que la Sociedad ha entregado un total de 2.480.000 euros en concepto de arras penitenciales, más 9.468 euros de costes e impuestos no deducibles.
- Tres edificios situados en Madrid, por los que la Sociedad ha entregado un total de 1.500.000 euros en concepto de arras penitenciales, más 16.902 euros de costes e impuestos no deducibles.

El precio de adquisición conjunto de dichos inmuebles asciende a 27.400.000 euros.

Principales inversiones en el primer semestre de 2020

Las principales inversiones en el primer semestre del ejercicio 2020 (y las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2019, a efectos comparativos), de acuerdo con los Estados Financieros Intermedios Consolidados de la Sociedad, bajo revisión limitada, se indican en la siguiente tabla:

Euros	2019 (12 meses)	2020 (6 meses)
Inversiones inmobiliarias (saldo inicial)	66.193.880	110.756.732
Variaciones del perímetro	8.444.640	0
Altas (inversiones inmobiliarias)	30.029.229	12.644.122
Altas (anticipos a proveedores)	6.489.952	2.466.182
Trasposos de anticipos a proveedores a inversiones inmobiliarias	3.414.364	2.489.363
Bajas de anticipos a proveedores	(3.414.364)	(2.489.363)
Dotación a la amortización	(400.969)	(359.908)
Inversiones inmobiliarias (saldo final)	110.756.732	125.507.128

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 2020 corresponden, principalmente, a la adquisición de un inmueble por importe de 12.400.000 euros más los costes e impuestos no deducibles asociados que, al cierre del ejercicio 2019, se encontraban en arras penitenciales por

importe de 2.400.000 euros más 89.363 euros de costes e impuestos no deducibles asociadas a la misma. Adicionalmente; se han registrado inversiones en los edificios adquiridos durante el ejercicio 2019; así como a un nuevo contrato de arras penitenciales por importe de 2.362.000 euros junto con 104.182 euros de costes e impuestos no deducibles asociadas a los mismos.

Adicionalmente, a fecha del presente Documento de Ampliación, no se han producido altas, bajas o traspasos significativos.

Principales inversiones futuras ya comprometidas

A fecha del presente Documento de Ampliación, el Grupo tiene firmado dos contratos de arras penitenciales sobre los siguientes inmuebles:

- Tres edificios situados en Madrid, por el que la Sociedad Dominante ha entregado un total de 1.500.000 euros en concepto de arras penitenciales, más 16.902 euros de costes e impuestos no deducibles.
- Un edificio situado en Barcelona, por el que el Grupo ha entregado un total de 2.362.000 euros en concepto de pago y señal o arras penitenciales, más 104.182 euros de impuestos y costes no deducibles.

El precio de adquisición conjunto de dichos inmuebles asciende a 19.704.239 euros.

1.9. Información relativa a operaciones vinculadas realizadas durante el ejercicio en curso y el ejercicio anterior.

De acuerdo a la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales (la “**Orden EHA/3050/2004**”), se considera operación vinculada toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. La Orden EHA/3050/2004 se refiere, en concreto, a (a) compras o ventas de bienes, terminados o no; (b) compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; (c) prestación o recepción de servicios; (d) contratos de colaboración; (e) contratos de arrendamiento financiero; (f) transferencias de investigación y desarrollo; (g) acuerdos sobre licencias; (h) acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; (i) intereses abonados o cargados, o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; (j) dividendos y otros beneficios distribuidos; (k) garantías y avales; (l) contratos de gestión; (m) remuneraciones e indemnizaciones; (n) aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; (o) prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); y (p) compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada.

A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

Las operaciones vinculadas de la Sociedad se realizan a valores de mercado y de acuerdo con la normativa de precios de transferencia. Los administradores de la Sociedad consideran que, en materia de operaciones vinculadas y precios de transferencia, no existen riesgos significativos de los que puedan derivarse pasivos materiales en el futuro.

€ miles	31/12/2019	30/06/2020
Importe neto de la Cifra de Negocios	1.279.997	1.260.412
Fondos Propios	68.141.900	68.141.900
1% del Importe neto de la Cifra de Negocios	12.800	12.604
1% de los Fondos Propios	681.419	681.419

Operaciones realizadas con los accionistas significativos de la Sociedad

El detalle de las operaciones realizadas con los accionistas significativos de la Sociedad es el siguiente:

Euros	2019 (12 meses)	2020 (6 meses)
Gastos financieros	247.233	144.704
Vintage J.V., S.à r.l.	247.233	144.704

El detalle de los saldos realizados con los accionistas significativos de la Sociedad es el siguiente:

Euros	2019 (12 meses)	2020 (6 meses)
Deudas con accionistas	10.008.333	14.153.038
Vintage J.V., S.à r.l.	10.008.333	14.153.038

Con fecha 5 de diciembre de 2018 la Sociedad formalizó un contrato de crédito (que se ha definido anteriormente como “Credit Facility”) con Vintage J.V., S.à r.l., 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, contemplándose la posibilidad de capitalizar las disposiciones efectuadas en 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 (i) el importe mínimo de cada disposición queda reducido de 6.000.000

euros a 4.000.000 euros, el vencimiento no podrá ser superior a 12 meses; y (ii) 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. Con fecha 20 de mayo de 2019, la Sociedad modificó nuevamente el Credit Facility para establecer (i) la capitalización obligatoria del crédito, previa autorización de la Junta General de Accionistas, solo una vez al año, no más tarde del 31 de diciembre de cada año; (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; (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 sino por referencia al valor publicado en la última valoración Net Asset Value semestral o anual. Con fecha 28 de junio de 2019, la Sociedad modificó de nuevo por tercera vez el Credit Facility para aumentar el límite máximo hasta 40.000.000 euros.

Entre los meses de enero y septiembre de 2019, la Sociedad dispuso de las siguientes cantidades solicitadas:

- Con fecha 29 de enero de 2019, por importe de 5.000.000 euros.
- Con fecha 20 de mayo de 2019, por importe de 4.000.000 euros.
- Con fecha 26 de junio de 2019, por importe de 4.000.000 euros.
- Con fecha 2 de septiembre de 2019, por importe de 6.000.000 euros.

Dichos importes junto con sus intereses fueron capitalizados mediante una ampliación de capital por aportación no dineraria del Accionista Mayoritario durante el ejercicio 2019 con creación de nuevas acciones, en el marco de una operación similar a la futura Ampliación de Capital No Dineraria prevista que se ha descrito en el punto 1.3 anterior, y que ya fue debidamente comunicada al mercado.

Con fecha 20 de diciembre de 2019, la Sociedad formalizó un nuevo contrato de crédito puente con el Accionista Mayoritario por importe de 10.000.000 euros igualmente en condiciones de mercado con un tipo de interés fijo del 2,50% y vencimiento el 3 de enero de 2020, cuya finalidad fue la adquisición de dos inmuebles ubicados en Madrid. Con fecha 3 de enero de 2020, la Sociedad repagó el saldo de principal debido bajo el referido crédito puente junto a sus intereses, mediante una nueva disposición bajo el Credit Facility.

Finalmente, con fecha 23 de abril de 2020 la Sociedad Dominante 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.

Operaciones realizadas con administradores y directivos

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

Euros	2019 (12 meses)	2020 (6 meses)
Servicios recibidos y otros	1.744.995	1.009.510
Elix SCM Partners, S.L.	1.521.395	852.377
Elix Rehabilitación y Construcción, S.L.	2.170	0
Elix Ventures, S.L	0	641
Elix Servicios Inmobiliarios, S.L.	12.522	0
Rousaud Costas Duran	78.751	111.358
KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.	130.157	45.134
Ingresos financieros	44.611	15.729
Proyecto Ágata, S.L.	44.611	15.729
Altas de inversiones inmobiliarias	3.806.355	2.236.034
Elix SCM Partners, S.L.	3.613.217	2.149.804
Elix Rehabilitación y Construcción, S.L.	456	0
Elix Ventures, S.L	0	72
Elix Servicios Inmobiliarios, S.L.	1.078	0
Rousaud Costas Duran	100.390	82.012
KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.	91.214	4.146

El detalle de los saldos realizados con administradores y directivos de la Sociedad es el siguiente:

Euros	2019 (12 meses)	2020 (6 meses)
Deudores comerciales	110.227	33.784

Elix SCM Partners, S.L.	109.148	33.784
KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.	1.079	0
Créditos a terceros	2.244.611	0
Proyecto Ágata, S.L.	2.244.611	0
Otros activos financieros	48.694	46.694
Elix SCM Partners, S.L.	3.694	3.694
Proyecto Ágata, S.L.	30.000	43.000
KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.	15.000	0
Acreedores varios	647.896	726.982
Elix SCM Partners, S.L.	509.100	563.097
Rousaud Costas Duran, S.L.P.	32.113	61.863
KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.	4.603	1.952
Elix Servicios Inmobiliarios, S.L.	2.080	0
Elix MR001, S.L.	50.000	50.000
SPV Delta013, S.L.	50.000	50.000
Elix Advice, S.L.	0	70

El Grupo tiene suscrito con Elix SCM Partners, S.L. (la “Gestora”) un contrato de gestión. El importe total devengado en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 asciende a 852.377 euros (687.731 euros al 30 de junio de 2019) de los que 409.942 euros (231.708 euros al 30 de junio de 2019) corresponden al Asset Management Fee devengado en el periodo de seis meses cerrado al 30 de junio de 2020 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 71.332 euros (97.146 euros al 30 de junio de 2019).

Al 31 de diciembre de 2019, la partida de “Créditos a terceros” correspondía a un crédito por parte de la Sociedad Dominante 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 devengaba 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 fueron pignoradas como garantía del citado préstamo. Al 31 de diciembre de 2019 los intereses devengados y no cobrados correspondientes al citado crédito ascendían a 44.611 euros. Adicionalmente, Vintage Rents, S.L.U. firmó una promesa de compraventa del citado inmueble por importe de 4.100.000 euros, sujeta a la obtención de la licencia de primera ocupación de acuerdo con la cláusula estipulada en citado contrato de compraventa.

Con fecha 25 de marzo de 2020, se ha acordado la suscripción de un acuerdo de asunción de la posición acreedora del mencionado crédito entre la Sociedad Dominante y la sociedad asociada Proyecto Ágata, S.L., a favor de la filial Vintage Rents, S.L.U. y se ha novado la citada promesa de compraventa sobre el citado inmueble de fecha 28 de junio de 2018, modificando el precio y la forma de pago, así como las condiciones de suscripción de la escritura de compraventa. El importe de la operación asciende a 4.704.239 euros más el IVA correspondiente y la compraventa está sujeta a la obtención de la licencia de primera ocupación de acuerdo con la cláusula estipulada en citado contrato de compraventa.

Por su parte, la deuda del Proyecto Ágata, S.L.U. frente a la filial Vintage Rents, S.L.U., derivada de la asunción de la posición acreedora arriba indicada, ha quedado compensada con el anticipo del precio previsto en la mencionada novación del contrato de compraventa de cosa futura. Por último, se ha suscrito un contrato de prenda sobre el 100% de las participaciones sociales que componen el capital social de la sociedad Proyecto Ágata, S.L.U. como garantía de los importes que se irán entregando en concepto de precio y el cumplimiento de las obligaciones de entrega pactados en el mencionado contrato de compraventa.

Las funciones de Alta Dirección son realizadas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, formado por 5 hombres y 3 mujeres a 31 de diciembre de 2019.

Los seguros de responsabilidad civil de Administradores de la Sociedad son contratados y desembolsados por la sociedad Vintage J.V., S.à r.l. A 30 de junio de 2020 no hay pagos en conceptos de primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil de Administradores.

Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

No aplica.

1.10. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

La Sociedad no ha publicado previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

1.11. Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 20 de octubre de 2020 declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de publicación del presente Documento de Ampliación. Si bien el capital circulante previo a la ampliación de capital es negativo, la Compañía cuenta con la financiación suficiente para llevar a cabo su actividad. Adicionalmente a los fondos que obtendrá la Compañía con la presente ampliación de capital dineraria, la Compañía tiene a su disposición financiación bancaria y cuenta con una Credit Facility con el Accionista Mayoritario (para mayor detalle, ver apartados 1.3 y 1.9 del presente Documento de Ampliación), a las que puede recurrir en caso de necesidades de capital circulante.

1.12. Factores de riesgo.

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 tomar cualquier decisión de inversión respecto de las acciones de la Sociedad, debe tenerse en cuenta, entre otros, los factores de riesgo descritos en el DIIM de la Sociedad, los cuales, en caso de materializarse, podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

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

Asimismo, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes a la fecha del presente Documento de Ampliación, pudieran tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Adicionalmente a los riesgos incluidos en el DIIM, se describe el siguiente factor de riesgo adicional:

Riesgo por el impacto del COVID-19

El pasado 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote de SARS-CoV-2 a pandemia internacional y el Gobierno de España procedió a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo y la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del SARS-CoV-2.

El impacto concreto de esta crisis sanitaria se está traduciendo en una perturbación conjunta de oferta y demanda en la economía española, que está afectando a las ventas de las empresas y generando tensiones de liquidez que podrían derivar en problemas de solvencia y pérdida de empleos en los próximos meses. Como consecuencia de ello, está previsto que se produzca una importante desaceleración de la economía en 2020. Asumiendo que el impacto del COVID-19 es puntual y limitado a un intervalo de tiempo concreto, cabría esperar un ligero efecto rebote del crecimiento en 2021.

Si bien en estas circunstancias resulta difícil prever el impacto de la actual crisis sanitaria, social y económica en la actividad de Elix, la Sociedad prevé que el sector inmobiliario se vea afectado con el impacto negativo correspondiente en las actividades y negocio de la Sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior, la dirección de la Sociedad considera que el impacto de la crisis del COVID-19 en sus ingresos, en un escenario de nuevas oleadas que comporten nuevas cuarentenas duras de duración similar a la de la primera oleada en España, no deberían poner en riesgo los niveles de liquidez de la Compañía ni el cumplimiento de *covenants* financieros.

A fecha del presente Documento de Ampliación, el impacto del COVID-19 en rentas y ocupación de los inmuebles ha sido limitado. En relación a las rentas, el impacto estimado de las negociaciones llevadas a cabo con los clientes por el COVID-19 supone un impacto de un 6% de los ingresos por rentas para el estado de resultado resumido consolidado a 30 de junio de 2020. En relación a la ocupación, la tasa de ocupación de los inmuebles ubicados en Madrid y Barcelona a 30 de junio de 2020 ha sido 47,4% y 56,6% respectivamente, en comparación con 31,7% y 49,6% a cierre del ejercicio 2019.

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

Influencia actual del accionista mayoritario

A fecha del presente Documento de Ampliación, la Sociedad se encuentra controlada por Vintage JV S.à r.l. al 81,6%, por Maveor, S.L. al 5,2%, por Altan IV Global IICIICIL al 4,6%, y por Elix SCM Partners, S.L. al 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. Asimismo, 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. 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 2020, el nivel de deuda neta es de 64.120.415 euros (47.923.154 euros de deuda a largo plazo, 5.142.234 euros de deuda a corto plazo y 14.153.038 euros de deudas a corto plazo con empresas del grupo y asociadas, ajustado por un importe de 3.098.011 euros de efectivo y otros activos líquidos equivalentes). Teniendo en cuenta la valoración de los activos a 31 de diciembre de 2019, equivalente a 123.285.000 euros, el ratio de endeudamiento “Loan To Value” de la Sociedad es de un 52,0%. 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.

Conflicto de interés con el gestor de la Sociedad

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

2. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

2.1 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.

Capital social a fecha del presente Documento de Ampliación

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el capital social de la Sociedad asciende a 68.141.900,00 euros, representado por 68.141.900 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 la Sociedad celebrada el 20 de octubre de 2020 autorizó al Consejo de Administración para acordar el aumento de capital social hasta 34.070.950,00 euros, durante el plazo de 5 años, delegando en el Consejo de Administración la facultad de fijar la fecha en la que el aumento deba llevarse a efecto y las demás condiciones del aumento en todo lo no previsto por esta Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad de conformidad con el artículo 297.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como realizar los actos necesarios para su ejecución, y adaptar la redacción final del artículo 7º de los estatutos sociales a la nueva cifra del capital social.

De esta manera, se facultó al Consejo de Administración para la ejecución de dicha 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 BME Growth o cualquier otro organismo, en su redacción final.

A continuación, con fecha 20 de octubre de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad, 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 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 aumentar el capital social mediante la emisión y puesta en circulación de un número máximo de 16.038.969 acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,09 euros por cada acción (en adelante, las “**Acciones Nuevas**”), es decir, con una prima de emisión total máxima agregada de 1.443.507,21 euros, 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. 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.

El importe total efectivo máximo (nominal más prima de emisión) de la ampliación de capital, en caso de que esta fuera suscrita íntegramente, ascenderá a un importe máximo de 17.482.476,2 euros, si bien se contempla la 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 2.2 siguiente. Del importe de la Ampliación de Capital Dineraria, se prevé una suscripción de hasta 3.165.019,92.- euros, consistente en la emisión de 2.903.688 Nuevas Acciones con una prima total agregada de 261.331,92 euros, ya que se prevé que el Accionista Mayoritario no acuda en su parte proporcional. Como se ha indicado, la finalidad de la Ampliación de Capital Dineraria 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.

Asimismo, el Consejo de Administración mantiene facultades para la ejecución de dicha 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 BME Growth o cualquier otro organismo, en su redacción final.

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 84.180.869.- euros, dividido en 84.180.869 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.

2.2 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**”).

A cada accionista le corresponde 1 derecho de suscripción preferente por cada acción antigua de la Sociedad. Serán necesarios 17 derechos de suscripción preferente para suscribir 4 acciones nuevas.

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el número de acciones en autocartera asciende a 178.123, las cuales representan un total del 0,26% 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.

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 20 de octubre de 2020 y en la fecha en que se inscriban los derechos de suscripción preferente a favor de sus titulares en sus respectivas cuentas, Vintage J.V., 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 (4 acciones nuevas por cada 17 antiguas).

En cualquier caso, cada nueva acción suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser desembolsada al precio de suscripción, es decir 1,09 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 20 de octubre de 2020 y del acuerdo del Consejo de Administración celebrado el 20 de octubre de 2020, la Sociedad solicitará que los derechos de suscripción preferente sean negociables en BME Growth 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 de las cuales se hayan cursado las ordenes de suscripción.

El desembolso íntegro del precio de suscripción de cada Acción Nueva suscrita, en su caso, en el Período 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 Período 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 BME Growth.

La Sociedad comunicará a BME Growth, a través de la correspondiente otra información 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 otra información 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 2.1 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 2.1 del Documento de Ampliación.

Incorporación a negociación:

El Consejo de Administración, en virtud de la autorización recibida de la Junta de Accionistas celebrada el 20 de octubre de 2020, acordó solicitar la incorporación a negociación de las acciones objeto de este Documento en BME Growth.

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación en BME Growth de las Acciones Nuevas estimando que, salvo imprevistos, las Acciones Nuevas serán incorporadas a BME Growth 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 20 de octubre de 2020, 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 otra información relevante a través de la página web de BME Growth. El Consejo de Administración podrá igualmente decidir no ejercitar la ampliación de capital, incluso tras la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

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

En relación a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte del Accionista Mayoritario, se prevé que no acuda a la ampliación de capital ni en el periodo de suscripción preferente ni en el periodo de asignación discrecional, para permitir al resto de los accionistas compensar el efecto dilutivo que tendrá la posterior ampliación de capital no dineraria por conversión del crédito del Accionista Mayoritario con la Sociedad.

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) sí acudirán a la ampliación de capital, en línea con el Acuerdo de Inversión, suscrito el 20 de julio de 2017 (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 de la correspondiente publicación de otra información relevante.

2.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo.

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones de la Sociedad será 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 serán nominativas, estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad nº1 y de sus entidades participantes autorizadas. Las acciones estarán denominadas en euros.

Todas las acciones, incluidas las Acciones Nuevas que se emitirán 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.

2.5 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 segmento BME Growth.

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

“Artículo 11.- Transmisión de las acciones

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

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

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

Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.”

El artículo 11 de los Estatutos Sociales de la Sociedad se incorporó mediante decisión de la Junta General de Accionistas adoptada el día 7 de mayo de 2018, en el marco de los acuerdos aprobados con el fin de adaptar el texto de los Estatutos Sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la regulación de BME Growth.

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica.

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

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

Con fecha 6 de febrero de 2017 la Sociedad designó a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado, cumpliendo así con el requisito establecido por la Circular del MAB 2/2018 de 24 de julio, modificada por la Circular 1/2019, de 29 de octubre de 2019 y posteriormente por la Circular 1/2020, de 30 de julio, que obliga a la contratación de un asesor registrado para el proceso de incorporación a BME Growth y al mantenimiento de dicho asesor registrado en tanto la Sociedad cotice en dicho mercado.

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 4/2020.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración de BME MTF Equity como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular BME Growth 4/2020, 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.

4.2 En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga con la entidad emisora.

No aplica.

4.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado.

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento, el despacho de abogados Rousaud Costas Duran, S.L.P., con N.I.F. B63311898, en vigor, y domicilio social en la calle Escoles Pies, 102, 08017 Barcelona, ha participado como asesor legal y jurídico de la Sociedad.

Asimismo, Renta 4 Banco, S.A. actúa como Entidad Agente en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado.

ANEXO I Cuentas Anuales consolidadas de la Sociedad del periodo finalizado el 31 de diciembre de 2019, junto con el correspondiente informe del auditor

**Elix Vintage Residencial
SOCIMI, S.A. y
Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2019 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 sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2019, 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 2019, 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 estas, 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 2019 asciende a 110.757 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 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 2019 la Sociedad dominante 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. Entre los conceptos incluidos en la retribución, se incluye el denominado Asset Management Fee que está ligado, 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 535 miles de euros por dicho concepto durante el ejercicio 2019 (Nota 14.c).

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.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad dominante en el momento de su constitución, se acogió al Régimen Fiscal SOCIMI. Por lo tanto, durante el ejercicio 2019, 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 (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos. Los administradores de la Sociedad dominante han contratado a un experto para la evaluación del cumplimiento de los requisitos establecidos en el Régimen Fiscal SOCIMI.

El cumplimiento del citado régimen representa uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los accionistas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los cálculos realizados por los administradores de la Sociedad dominante sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte.

Asimismo, hemos obtenido el análisis realizado por el experto contratado por el Grupo, evaluando la competencia, capacidad y objetividad del mismo y, hemos analizado los principales criterios considerados por los administradores de la Sociedad dominante en la evaluación del cumplimiento de las obligaciones del régimen fiscal especial de las SOCIMI.

Adicionalmente, hemos analizado la razonabilidad de la información obtenida, así como la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Finalmente, hemos revisado que las Notas 1 y 15 de la memoria consolidada del ejercicio 2019 adjunta, contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad del Grupo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 16.d de las cuentas anuales consolidadas, que describe una incertidumbre relacionada con el resultado y los efectos que la situación de crisis del COVID 19 podría llegar a producir en las operaciones futuras del Grupo. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, 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 2019 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 7 y 8 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

14 de abril de 2020

**Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya**

DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 20/20/05908

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2019 e
Informe de Gestión Consolidado

FIRMADO por:
Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)
Firma válida.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2019	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inversiones inmobiliarias-	Nota 6	110.756.732	66.193.880	FONDOS PROPIOS-	Nota 9		
Terrenos		62.614.012	40.774.516	Capital-		68.141.900	45.059.998
Construcciones		44.136.350	24.488.582	Capital escriturado		68.141.900	45.059.998
Anticipos inversiones inmobiliarias		4.006.370	930.782	Prima de emisión		3.462.285	-
Inversiones financieras a largo plazo-	Nota 8	5.134.683	5.061.487	Reservas-		(19.174)	(12.906)
Créditos a terceros		2.200.000	2.200.000	Otras reservas		(19.174)	(12.906)
Otros activos financieros		2.934.683	2.861.487	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Nota 9.d	(148.199)	(151.470)
Activos por impuesto diferido		35.994	35.994	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(2.462.238)	(928.823)
Total activo no corriente		115.927.409	71.281.361	Reservas en sociedades consolidadas	Nota 9	(108.791)	-
				Resultado del ejercicio		(2.510.003)	(1.643.206)
				AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR-	Notas 9.f y 11.b	(969.018)	(604.803)
				Operaciones de cobertura		(969.018)	(604.803)
				Total patrimonio neto		65.384.762	41.718.790
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas a largo plazo-		41.293.390	31.511.508
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Nota 11.a	40.131.227	31.045.699
				Derivados	Nota 11.b	669.075	360.807
				Otros pasivos financieros	Nota 7	493.088	105.202
				Total pasivo no corriente		41.293.390	31.511.508
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		757.510	772.708	Deudas a corto plazo-		4.041.267	2.260.386
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		45.776	26.880	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Nota 11.a	3.733.130	2.008.904
Deudores varios		109.424	143.249	Derivados	Nota 11.b	299.943	244.195
Activos por impuesto corriente	Nota 12	100.112	63.643	Otros pasivos financieros		8.194	7.287
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 12	502.198	538.936	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 14.b	10.008.333	-
Inversiones financieras a corto plazo-		78.305	27.342	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		918.730	746.934
Créditos a terceros	Notas 6 y 14.c	44.611	23.100	Proveedores y acreedores comerciales		308	29.240
Otros activos financieros		33.694	4.242	Acreedores varios		912.256	709.871
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		4.883.256	4.156.207	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 12	6.166	7.823
Tesorería		4.883.256	4.156.207	Total pasivo corriente		14.968.330	3.007.320
Total activo corriente		5.719.073	4.956.257	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		121.646.482	76.237.618
TOTAL ACTIVO		121.646.482	76.237.618				

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2019.

FIRMADO por: Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (http://valide.redsara.es) Firma válida.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 13.a	1.279.997	571.709
Otros ingresos de explotación		19.625	-
Gastos de personal-	Nota 13.b	(35.070)	-
Sueldos, salarios y asimilados		(32.338)	-
Cargas sociales		(2.732)	-
Otros gastos de explotación-		(2.061.194)	(1.655.028)
Servicios exteriores	Nota 13.c	(1.692.280)	(1.402.974)
Tributos	Nota 13.c	(365.873)	(230.422)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(532)	(21.632)
Otros gastos de gestión corriente		(2.509)	-
Amortización del inmovilizado	Nota 6	(400.969)	(170.999)
Otros resultados		(90.814)	(32.380)
Resultado de explotación		(1.288.425)	(1.286.698)
Ingresos financieros-		45.730	23.100
De valores negociables y otros instrumentos financieros-	Nota 14.c	45.730	23.100
En terceros		45.730	23.100
Gastos financieros-		(1.254.638)	(415.602)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 14.a	(247.223)	-
Por deudas con terceros		(1.007.415)	(415.602)
Resultado financiero		(1.208.908)	(392.502)
Resultado antes de impuestos		(2.497.333)	(1.679.200)
Impuestos sobre beneficios	Nota 12	(12.670)	35.994
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		(2.510.003)	(1.643.206)
Resultado del ejercicio		(2.510.003)	(1.643.206)

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 2019.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(2.510.003)	(1.643.206)
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto: Por coberturas de flujos de efectivo (Nota 11.b)	(657.368)	(723.146)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	(657.368)	(723.146)
Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias: Por coberturas de flujos de efectivo (Nota 11.b)	293.153	118.343
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	293.153	118.343
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(2.874.218)	(2.248.009)

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Reservas en sociedades de consolidación	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
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)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	(928.823)	-	928.823	-	-
Operaciones con socios o propietarios:									
-Ampliación de capital (Nota 9)	41.999.998	-	-	-	-	-	-	-	41.999.998
-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	-	-	-	-	-	-	(2.510.003)	(364.215)	(2.874.218)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	(1.533.415)	(109.791)	1.643.206	-	-
Operaciones con socios o propietarios:									
-Ampliación de capital (Nota 9)	6.352.434	952.865	(4.671)	-	-	-	-	-	7.300.628
-Ampliación de capital (Nota 9)	16.729.468	2.509.420	(4.613)	-	-	-	-	-	19.234.275
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	3.016	2.271	-	-	-	-	5.287
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019	68.141.900	3.462.285	(19.174)	(149.199)	(2.462.238)	(109.791)	(2.510.003)	(969.018)	65.384.762

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 2019.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(1.529.783)	(1.711.000)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(2.497.333)	(1.679.200)
Ajustes al resultado		1.610.409	563.994
- Amortización del inmovilizado	Nota 6	400.969	171.492
- Correcciones valorativas por deterioro de operaciones comerciales		532	-
- Ingresos financieros		(45.730)	(23.100)
- Gastos financieros		1.254.638	415.602
Cambios en el capital corriente		373.298	(276.596)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		65.138	(569.211)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		106.469	267.933
- Otros activos y pasivos no corrientes		201.691	24.682
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.016.157)	(319.198)
- Pagos de intereses		(1.016.157)	(319.198)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(44.867.918)	(57.667.950)
Pagos por inversiones		(44.892.682)	(57.667.950)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(44.963.821)	(52.692.138)
- Otros activos financieros	Nota 8	71.139	(4.975.812)
Cobros por desinversiones		24.764	-
- Con terceros		24.764	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		47.124.752	61.688.610
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		7.310.585	29.835.622
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 9.a	7.305.299	29.999.998
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 9.e	(12.221)	(220.441)
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	Nota 9.e	17.507	56.065
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		39.814.167	31.852.988
- Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 11.a	11.914.167	31.852.988
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 14.b	29.000.000	-
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 11.a	(1.100.000)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		727.051	2.309.659
Efectivo o equivalentes al comienzo del período		4.156.207	1.846.548
Efectivo o equivalentes al final del período		4.883.258	4.156.207

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 2019.

FIRMADO por: Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (http://valide.redsara.es) Firma válida.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente
al ejercicio terminado el
31 de diciembre 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 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 2019, Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante de un grupo (en adelante, "el Grupo") formado por tres sociedades: Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. como sociedad dominante y Vintage Rents, S.L.U. e Inver-Guilhou, S.L.U. como sociedades dependientes. 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 ("el 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, habiéndose devengado en su totalidad durante los ejercicios 2018 y 2017 por importe de 300 y 600 miles de euros, respectivamente.

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, entre otros aspectos.

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. Los Administradores de la Sociedad Dominante, mantienen que no se han producido incumplimientos contractuales al 31 de diciembre de 2019.

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 periodos 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 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.

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.

Al cierre del ejercicio 2019, los Administradores de la Sociedad Dominante manifiestan que la Sociedad Dominante cumple con todos los requisitos del Régimen SOCIMI.

2. Sociedades Dependientes

La consolidación se ha realizado aplicando el método de integración global a todas las sociedades dependientes, que son aquellas en las 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.

Variaciones en el perímetro de consolidación-

Ejercicio 2019

Con fecha 9 de octubre de 2019, Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. ha adquirido la totalidad del capital social de la sociedad Inver-Guilhou, S.L.U. formado por 2.077.998 de 1 euro de valor nominal. El precio de la operación ha ascendido a 8.349.910 euros, pagados en el momento de la adquisición, convirtiéndose así en su socio único.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que la adquisición de dicha sociedad no constituye una combinación de negocios dado que, de acuerdo con la Norma de Valoración 19 del Plan General de Contabilidad un negocio es un conjunto integrado de actividades y activos susceptibles de ser dirigidos y gestionados con el propósito de proporcionar una rentabilidad en forma de dividendos, menores costes u otros beneficios económicos directamente a los inversores u otros propietarios. En este sentido, la sociedad adquirida mantiene en su balance dos inmuebles y no dispone de personal ni otros medios para su explotación que hayan sido adquiridos. En consecuencia, dados los aspectos mencionados y que el precio pagado no difiere del valor razonable determinado por expertos independientes contratados por la Dirección de la Sociedad Dominante, se estima que dicha operación corresponde con la compra de un conjunto de activos. Los activos mencionados con anterioridad, presentan una diferencia entre el valor contable registrado en libros y valor fiscal de los mismos siendo el pasivo por impuesto diferido de un máximo de 2.114 miles de euros.

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. 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.

Los principales datos relacionados con las sociedades dependientes del Grupo son los siguientes:

Ejercicio 2019

Nombre	Euros	
	Vintage Rents, S.L.U. (*)	Inver-Guilhou S.L.U. (*)
Dirección	Calle Serrano, 19, 2º derecha, Madrid	Calle Serrano, 19, 2º derecha, Madrid
Actividad	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	Construcción, rehabilitación e inversión en bienes inmuebles para su explotación en régimen de alquiler
Fracción del capital que se posee:		
Directamente	100%	100%
Capital	3.000	2.077.998
Prima de asunción	-	-
Reservas	-	(45.918)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(111.292)	-
Otras aportaciones	900.000	-
Resultados netos del periodo	(503.527)	35.087

(*) Sociedad que cumple los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

Ejercicio 2018

	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	-
Reservas	-
Otras aportaciones	300.000
Resultados netos del periodo	(111.291)

(*) Sociedad que cumple los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

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:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- 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.
- 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.
- 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).
- 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 sus sociedades participadas 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 las de las sociedades participadas, 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 consolidadas del ejercicio 2018 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 14 de mayo de 2019.

En las presentes cuentas anuales consolidadas 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. 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 al cierre del ejercicio 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 consolidadas 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 (Notas 3, 12 y 15).
- Consideración de si la adquisición de una sociedad dependiente constituye una adquisición de un negocio o de un conjunto de activos (Nota 2).

e) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio 2019, se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2018.

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 2019 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2018.

h) Situación financiera

A 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 9.249 miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes por importe de 14.968 miles de euros, un importe de 10.008 miles de euros corresponde a un préstamo concedido por Vintage JV, S.à r.l., principal accionista de la Sociedad Dominante (Notas 9, 11.a y 14.b).

Llegado el vencimiento del citado crédito y en la medida que el Grupo no disponga de tesorería suficiente para hacer frente al citado reembolso, los Administradores de la Sociedad Dominante que, a su vez, son Administradores del principal accionista de la Sociedad Dominante, Vintage JV, S.à r.l., llevarán a cabo la capitalización del citado crédito, previa autorización de la Junta General de Accionistas tal y como se contempla en las condiciones iniciales del crédito formalizado con fecha 5 de diciembre de 2019. En este contexto, los Administradores de la Sociedad Dominante, han decidido formular las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y la liquidación de los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance de situación consolidado adjunto, considerando que los aspectos mencionados mitigan la incertidumbre acerca de la continuidad de las operaciones del Grupo.

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 2019 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 consolidadas. 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 incurrían.

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 2019 y 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 consolidada.

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 4,75% y el 6,5% en el 2019 (4,9% y 5,7% en el 2018).

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 del ejercicio 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 31 de diciembre de 2019 y 2018, de acuerdo con los informes de valoración realizados por expertos independientes, la valoración de las inversiones inmobiliarias y contrato de arras penitenciales no presentan indicios de deterioro siendo su valor de mercado 123.285 miles de euros y 28.050 miles de euros, respectivamente (69.675 miles de euros y 11.250 miles de euros al 31 de diciembre de 2018)

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 2019 y 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 consolidada en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance de situación consolidado 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 2019 y 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 de cobertura. No es política del Grupo contratar instrumentos financieros derivados con fines especulativos.

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 consolidada 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 de situación consolidado 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 2019, los Administradores de la Sociedad Dominante 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 consolidado 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.

Las cuentas anuales consolidadas 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, entendiéndose por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y 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 consolidado, 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 los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2019, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2019

	Euros				
	31/12/2018	Variaciones del perímetro	Altas / (Dotaciones)	Trasposos	31/12/2019
Terrenos y construcciones:					
Coste	65.436.099	8.444.640	30.029.229	3.414.364	107.324.332
Anticipos a proveedores	930.782	-	6.489.952	(3.414.364)	4.006.370
Amortización acumulada	(173.001)	-	(400.969)	-	(573.970)
Total	66.193.880	8.444.640	36.118.212	-	110.756.732

Ejercicio 2018

	Euros			
	31/12/2017	Altas / (Dotaciones)	Trasposos	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 ejercicio 2019 corresponden, principalmente, a cinco adquisiciones de inmuebles por importe de 28.100.000 euros más los costes e impuestos no deducibles asociadas a los mismos de los cuales, dos inmuebles se encontraban en arras penitenciales al 31 de diciembre de 2018 por importe de 924.000 euros, más 30.782 euros de costes e impuestos no deducibles asociados a las mismas; a las nuevas inversiones realizadas en los edificios adquiridos; así como a nuevos contratos de arras penitenciales por importe de 3.980.000 euros junto con 26.370 euros de costes e impuestos no deducibles asociadas a los mismos.

Las altas habidas durante ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 corresponden 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 23 viviendas.
- 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 46 viviendas.
- 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 17 viviendas y 32 parkings.
- 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 11 viviendas y 2 locales comerciales.
- 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.

Adicionalmente, tras la compraventa de las participaciones sociales de Inver-Guilhou, S.L.U. (Nota 2), se han incorporado al Grupo los siguientes inmuebles:

- Un edificio Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 26 viviendas y 2 locales comerciales.
- Un edificio Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 17 viviendas y 2 locales comerciales.

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. 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.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene firmados dos contratos de arras penitenciales sobre los siguientes inmuebles:

- Un edificio sito en Madrid, por el que la Sociedad Dominante ha entregado un total de 2.480.000 euros en concepto de arras penitenciales, más 9.468 euros de costes e impuestos no deducibles.
- Tres edificios situados en Madrid, por el que la Sociedad Dominante ha entregado un total de 1.500.000 euros en concepto de arras penitenciales, más 16.902 euros de costes e impuestos no deducibles.

El precio de adquisición conjunto de dichos inmuebles asciende a 27.400.000 euros.

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

Ejercicio 2019

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor neto contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
Edificios en Madrid	31.008.357	24.634.920	4.006.370	(191.043)	59.458.604
Edificios en Barcelona	31.605.655	20.075.400	-	(382.927)	51.298.128
Total	62.614.012	44.710.320	4.006.370	(573.970)	110.756.732

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

Los inmuebles ubicados en Madrid cuentan con una superficie total de 18.808 metros cuadrados (9.532 metros cuadrados en el ejercicio 2018) y tienen una ocupación del 31,7% al 31 de diciembre de 2019 (al cierre del ejercicio 2018 tenían una ocupación del 38,5%). Por su parte, los inmuebles ubicados en Barcelona cuentan con una superficie total de 12.489 metros cuadrados (11.303 metros cuadrados en el ejercicio 2018) y tienen una ocupación del 49,6% al 31 de diciembre de 2019 (al cierre del ejercicio 2018 tenían una ocupación del 65,1%).

En el ejercicio 2019 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 1.279.997 euros (571.709 euros en el ejercicio 2018) (Nota 13.a).

Determinados activos por un valor neto contable de 80.927.163 euros (65.263.098 euros al 31 de diciembre de 2018) tienen una carga hipotecaria por los contratos de financiación suscritos que al 31 de diciembre de 2019 asciende a de 40.017.865 (33.880.000 al 31 de diciembre de 2018) (Nota 11).

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

En base a la valoración de los activos, el valor de tasación de las inversiones inmobiliarias asciende a 123.285 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 (69.675 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

7. Arrendamientos

En su posición como arrendatario, al 31 de diciembre de 2019 y 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 31 de diciembre de 2019 ni al 31 de diciembre de 2018.

Al cierre del ejercicio 2019, el Grupo mantenía 493.088 euros como importes recibidos de los inquilinos en concepto de fianzas exigidas y depósitos en garantía (105.202 euros en el ejercicio 2018), las cuales han sido depositadas ante el instituto de la vivienda correspondiente por importe de 216.956 euros (75.675 euros en el ejercicio 2018) (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 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

	Euros			
	Créditos a terceros	Fianzas	Otros activos financieros (Nota 11)	Total no corriente
Préstamos y partidas a cobrar	2.200.000	216.956	2.717.727	5.134.683
Saldo a 31 de diciembre de 2019	2.200.000	216.956	2.717.727	5.134.683

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

Al 31 de diciembre de 2019, la partida de "Créditos a terceros" corresponde a un crédito concedido a la sociedad Proyecto Ágata, S.L., sociedad vinculada con la Gestora, 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 2019 los intereses devengados y no cobrados correspondientes al citado crédito ascienden a 44.611 euros (23.100 euros al 31 de diciembre de 2018). Adicionalmente, Vintage Rents, S.L.U. ha firmado una promesa de compraventa 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 criterios descritos en la Nota 5.b.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2019, 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 2.649.066 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. Dicha ampliación de capital, que ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al 7 de marzo de 2018, estando consecuentemente 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 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 26 de junio de 2018, estando consecuentemente totalmente suscrita y desembolsada a 31 de diciembre de 2018.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2018, el capital social estaba representado por 45.059.998 acciones, de un euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 16 de octubre de 2019, 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 6.352.424 nuevas acciones ordinarias con derechos de suscripción preferente, y con una prima de emisión de 0,15 euros por acción, con el objeto de incrementar los fondos propios de la Sociedad Dominante en un importe de 7.305.298 euros. Dicha ampliación de capital ha sido registrada en el Registro Mercantil de Madrid el día 10 de enero de 2020.

Por último, con fecha 19 de diciembre de 2019, 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 capitalización de créditos y emisión de 16.729.468 nuevas acciones ordinarias con derechos de suscripción

preferente, y con una prima de emisión de 0,15 euros por acción, con el objeto de incrementar los fondos propios de la Sociedad Dominante en un importe de 19.238.888 euros (Nota 14.b). Dicha ampliación de capital ha sido registrada en el Registro Mercantil de Madrid el día 30 de enero de 2020.

Al 31 de diciembre de 2019 el capital social de la Sociedad Dominante está formado por un total de 68.141.900 acciones de un euro de valor nominal cada una totalmente suscritas y desembolsadas.

A continuación, se presenta la relación de accionistas que, a fecha 31 de diciembre 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.	55.622.848	81,63%
Maveor, S.L.	3.529.032	5,18%
Altan IV Global IICICIL	3.138.323	4,61%

Los fondos gestionados por Kohlberg Kravis Roberts & Co, L.P., o sociedades vinculadas, controlan de forma indirecta un 44,74% de la Sociedad Dominante 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 36,89% de la Sociedad a través de Vintage JV S.à r.l. y de forma directa, un 4,61% a través de Altan IV Global IICICIL.

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 2019, la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

c) 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 2019, la Sociedad Dominante no ha repartido dividendos.

d) Acciones propias

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

31 de diciembre 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	154.538	149.199	1,16	12.221	1,07	17.507

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 formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha tomado la decisión de proveer de liquidez las acciones propias antes indicadas.

Al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad Dominante poseía 154.538 acciones propias de un coste de adquisición de 149.199 euros (0,96 euros por acción). 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).

e) Reservas consolidadas en sociedades por integración global

La composición de este epígrafe del balance de situación consolidado adjunto, correspondiente a las reservas en sociedades consolidadas por integración global, se indican a continuación:

Sociedades del Grupo	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Sociedades consolidadas por Integración global:		
Vintage Rents, S.L.U.	(109.791)	-
Total	(109.791)	-

f) Otros ajustes por cambio de valor

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

31 de diciembre 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:	-	788.455	-
Con origen en sociedades consolidadas:	-	180.563	-
	-	969.018	-

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 31 de diciembre de 2019 y 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 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 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros			
	Corriente		No Corriente	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Deudas con entidades de crédito (Nota 11.a)	3.733.130	2.008.904	40.131.227	31.045.699
Deudas con partes vinculadas (Nota 14)	10.008.333	-	-	-
Derivados (Nota 11.b)	299.943	244.195	669.075	360.607
Otros pasivos financieros	8.194	7.287	493.088	105.202
Total	14.049.600	2.260.386	41.293.390	31.511.508

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 con empresas del grupo y asociadas a corto plazo” al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

	Euros	
	Corto plazo	Largo plazo
Deudas con entidades de crédito:		
- Préstamos hipotecarios	-	40.821.900
- Póliza de crédito	3.834.074	-
- Gastos de formalización	(224.161)	(690.673)
- Intereses devengados no pagados	123.217	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas		
- Deudas con accionistas	10.008.333	-
Total	13.741.463	40.131.227

Ejercicio 2018

	Euros	
	Corto plazo	Largo plazo
Deudas con entidades de crédito:		
- Préstamos hipotecarios	2.008.904	31.967.000
- Gastos de formalización	-	(921.301)
Total	2.008.904	31.045.699

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 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

	Euros				
	Corto plazo	2021	2022	2023 y siguientes	Total Largo plazo
Préstamos hipotecarios	-	-	-	40.821.900	40.821.900
Póliza de crédito	3.834.074	-	-	-	-
Gastos de formalización	(224.161)	(224.161)	(224.161)	(242.351)	(690.673)
Intereses devengados no pagados	123.217	-	-	-	-
Deudas con accionistas (Nota 14.b)	10.000.000	-	-	-	-
Intereses devengados no pagados, deudas con accionistas (Nota 14.b)	8.333	-	-	-	-
Total	13.741.463	(224.161)	(224.161)	40.579.549	40.131.227

Ejercicio 2018

	Euros				
	Corto plazo	2020	2021	2022 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 tres nuevos contratos de financiación con las entidades financieras, por importe de 2.600.000, 5.050.000 y 3.200.000 euros, respectivamente. Asimismo, durante el ejercicio 2019 ha cancelado la totalidad de un préstamo hipotecario por importe de 1.100.000 euros.

La primera de las financiaciones, se ha estructurado en dos tramos: un primer tramo de 1.100.000 y un segundo tramo a disponer durante el periodo de rehabilitación y reforma de los inmuebles, mediante la presentación de las correspondientes Certificaciones de Obra expedidas. Dicha financiación se amortizará en tres cuotas diferentes, siendo la primera por un importe de 260.000 euros con vencimiento el 16 de mayo de 2023, la segunda por un importe de 260.000 euros con vencimiento el 16 de mayo de 2025, y la tercera por un importe de 2.080.000 euros con vencimiento el 16 de mayo de 2025, siendo esta la fecha de vencimiento del préstamo. Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo ha dispuesto de 2.441.900 euros.

Por otro lado, de la segunda financiación se ha dispuesto 2.400.000 euros en el momento de la formalización del contrato, y se ha establecido un periodo máximo de 24 meses desde la formalización para disponer del importe restante al mencionado contrato de financiación. Dicha financiación se amortizará de forma mensual a partir del 12 de agosto de 2021 por importe de 27.859 euros hasta el reembolso total de la financiación el 12 de agosto de 2039. Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo ha dispuesto de 2.400.000 euros.

Finalmente, la tercera de las financiaciones mencionadas, se ha estructurado en un único tramo, dispuesto en su totalidad. Tal y como se ha estipulado en el mismo, se amortizará en una única cuota final con fecha vencimiento 2 de abril de 2024.

El Grupo ha contratado una cobertura de tipo de interés para la segunda y tercera financiación, por importe de 1.100.000 y 3.200.000 euros cuyas fechas de vencimiento son el 22 de mayo de 2022 y el 2 de abril de 2024, respectivamente. (Nota 11.b).

Adicionalmente, con fecha 29 de octubre de 2019, el Grupo ha suscrito una póliza crédito por importe de 4.000.000 euros de principal con la finalidad de poder atender cualquier obligación de pago vinculada a su actividad y cuyo saldo dispuesto al 31 de diciembre de 2019 asciende a 3.834.074 euros. Esta financiación tiene una duración de 12 meses, con tipo de interés fijo de 2,80% y se encuentra garantizada mediante la pignoración del 100% de las participaciones de la mencionada sociedad adquirida (Nota 2).

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 ejercicio 2018 únicamente se dispuso del primer tramo de los citados contratos de financiación.

En dichos contratos de financiación, tanto en los firmados en 2019 como en 2018, 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, el Grupo estaría obligada a la amortización

parcial del préstamo con el fin de reestablecer el nivel de la referida ratio a un % igual del 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 2019, los Administradores de la Sociedad Dominante manifiestan que cumplen con todas las obligaciones de índole financiera y no financiera anteriormente mencionadas, no habiéndose producido causa alguna de vencimiento anticipado sobre los mencionados contratos de financiación.

Por su parte, al 31 de diciembre de 2018, los Administradores de la Sociedad Dominante reclasificaron 812.500 euros al corto plazo correspondientes a la parte del principal pendiente que excedía del 50% de la citada ratio. Con posterioridad al cierre del ejercicio, el Grupo obtuvo una comunicación escrita de la entidad bancaria en la que se comprometía 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 contrató coberturas de tipo de interés, por importe de 5.935.000, 3.595.000 y 18.700.000 euros cuyas fechas de vencimiento son el 19 de febrero de 2023, 3 de julio de 2023 y 30 de julio de 2023 respectivamente (Nota 11.b).

En virtud de todos los contratos de financiación suscritos, el Grupo mantiene cuentas corrientes indisponibles con las citadas entidades de crédito por importe de 2.649.066 euros (Nota 8).

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 2019, los gastos de formalización registrados en el balance situación consolidado del Grupo ascienden a un total de 928.289 euros (921.301 euros en el ejercicio 2018).

El tipo de interés medio del ejercicio para las deudas con entidades de crédito ha sido de un 2,35% (1,53% 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 y vigente al 31 de diciembre de 2019, así como su valor razonable a dicha fecha es el siguiente:

Ejercicio 2019

	Euros				
	Vencimiento	Tipo de interés	Nominal	Valor Razonable y cupón corrido a corto plazo (Nota 9.f)	Valor Razonable a largo plazo (Nota 9.f)
				31/12/2019	31/12/2019
Permuta de tipo de interés	23/05/2022	0,60%	1.100.000	(5.997)	(8.356)
Permuta de tipo de interés	19/02/2023	0,63%	5.935.000	(60.784)	(131.888)
Permuta de tipo de interés	03/07/2023	0,39%	900.000	(7.014)	(14.542)
Permuta de tipo de interés	03/07/2023	0,39%	2.695.000	(21.002)	(43.544)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	5.500.000	(44.597)	(101.088)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	7.700.000	(62.435)	(141.523)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	2.200.000	(17.839)	(40.435)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	3.300.000	(26.758)	(60.653)
Permuta de tipo de interés	23/10/2023	0,51%	2.250.000	(20.625)	(51.432)
Permuta de tipo de interés	30/11/2023	0,35%	2.300.000	(17.264)	(40.762)
Permuta de tipo de interés	02/04/2024	0,09%	3.200.000	(15.628)	(34.852)
Total			37.080.000	(299.943)	(669.075)

Ejercicio 2018

	Euros				
	Vencimiento	Tipo de interés	Nominal	Valor Razonable y cupón corrido a corto plazo (Nota 9.f)	Valor Razonable a largo plazo (Nota 9.f)
				31/12/2018	31/12/2018
Permuta de tipo de interés	19/02/2023	0,63%	5.935.000	(55.618)	(111.499)
Permuta de tipo de interés	03/07/2023	0,39%	900.000	(5.963)	(7.090)
Permuta de tipo de interés	03/07/2023	0,39%	2.695.000	(17.855)	(21.230)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	5.500.000	(38.757)	(52.487)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	7.700.000	(54.260)	(73.482)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	2.200.000	(15.503)	(20.995)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	3.300.000	(23.254)	(31.492)
Permuta de tipo de interés	23/10/2023	0,63%	2.250.000	(18.298)	(29.497)
Permuta de tipo de interés	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 2019, la totalidad del valor razonable de los IRS, que asciende a un importe de 969.018 euros (604.803 euros al 31 de diciembre de 2018).

No existen intereses pendientes de pago al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019 y 2018. Al 31 de diciembre de 2019 se han registrado gastos financieros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondientes a los contratos de derivados del Grupo por importe de 293.153 euros (118.343 al 31 de diciembre de 2018).

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 2019, es de 969.018 euros (604.803 euros al 31 de diciembre de 2018).

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable 31 de diciembre de 2019 y 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 2019 y 2018 es de +0,5% y -0,5%.

Ejercicio 2019

Sensibilidad	31/12/2019
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	633.065
-0,5% (descenso en la curva de tipos)	(639.273)

Ejercicio 2018

Sensibilidad	31/12/2018
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	610.911
-0,5% (descenso en la curva de tipos)	(625.171)

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.

	31/12/2019	31/12/2018
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	20,74	16,46
Ratio de operaciones pagadas	22,39	15,42
Ratio de operaciones pendientes de pago	3,66	21,83
	Euros	
Total pagos realizados	6.178.677	1.398.893
Total pagos pendientes	596.605	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 consolidado.

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 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 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Euros			
	31/12/2019		31/12/2018	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública deudora por IVA	498.491	-	538.936	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	5.240	-	2.836
Hacienda Pública deudora por IS	100.112	-	63.643	-
Organismos de la Seguridad Social	-	926	-	-
Hacienda Pública deudora por retenciones en alquileres	3.707	-	-	-
Total	602.310	6.166	602.579	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 las sociedades dependientes Vintage Rents, S.L.U e Inver-Guilhou, 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	
	2019	2018
Resultado contable antes de impuestos	(2.497.333)	(1.679.200)
Diferencias permanentes	45.094	30.714
Diferencias temporales	(24.927)	21.083
Base imponible fiscal	(2.477.166)	(1.627.403)

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 2019 y 2018, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Resultado contable antes de impuestos	(2.497.333)	(1.679.200)
Diferencias permanentes	45.094	30.714
Diferencias temporales	(24.927)	21.083
Base imponible fiscal	(2.477.166)	(1.627.403)
Cuota	(12.607)	35.994
Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	(12.607)	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 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 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 2019 y 2018, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros	
	2019	2018
Locales comerciales	596.008	335.060
Edificios residenciales	683.989	236.649
Total	1.279.997	571.709

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

b) Gasto de personal

El saldo del epígrafe "Gastos de personal" correspondiente al ejercicio 2019 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2019	
Sueldos, salarios y asimilados:		
Sueldos y salarios		6.187
Indemnizaciones		26.151
Cargas sociales:		
Seguridad social a cargo de la empresa		2.732
Total		35.070

c) Otros gastos de explotación

Los epígrafes "Servicios Exteriores" y "Tributos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios 2019 y 2018 adjunta presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2019	2018
Servicios de profesionales independientes	1.291.654	1.322.486
Primas de seguros	20.184	15.539
Servicios bancarios y similares	4.416	8.667
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-	700
Suministros	93.428	34.016
Otros gastos	282.598	24.418
Tributos	365.873	230.422
Total	2.058.153	1.636.248

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).

d) Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado neto atribuible a la Sociedad Dominante y el de las distintas sociedades que integran el perímetro de consolidación es el siguiente:

Sociedades del Grupo	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Sociedad Dominante:		
Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.	(1.981.893)	(1.533.415)
Sociedades consolidadas por Integración global:		
Vintage Rents, S.L.U.	(503.527)	(109.791)
Inver-Guilhou, S.L.U.	(24.583)	-
Total	(2.510.003)	(1.643.206)

14. Operaciones y saldos con partes vinculadas

a) Operaciones con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

El detalle de operaciones realizadas con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019:

	Euros
	Gastos financieros
Vintage J.V. S.à r.l.	247.233
Total	247.233

b) Saldos con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

El detalle de saldos realizados con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Euros
	Deudas con accionistas
Vintage J.V. S.à r.l.	10.008.333
Total	10.008.333

Con fecha 5 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante 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 Dominante. En las condiciones contractuales del citado crédito, se contempla la posibilidad de capitalizar, a opción de la Sociedad Dominante previa autorización de la Junta General de Accionistas, las disposiciones efectuadas en nuevas acciones de la Sociedad Dominante.

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 Dominante ha novado nuevamente el mencionado 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 Dominante, 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 Dominante que esté disponible, manteniéndose el resto de condiciones del mismo. Además, en la misma fecha, la Sociedad Dominante 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 Dominante 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 Dominante 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.

Con fecha 2 de septiembre de 2019 la Sociedad Dominante 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.

En el marco de la ampliación de capital no dineraria aprobada por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas el 19 de diciembre de 2019 (Nota 9.a), la Sociedad Dominante ha capitalizado 19.238.889 euros mediante la emisión de 16.729.468 nuevas acciones, con una prima de emisión de 0,15 euros por acción.

Con fecha 20 de diciembre de 2019 la Sociedad Dominante ha formalizado un nuevo contrato de crédito con Vintage JV, S.à r.l., por importe de 10.000.000 euros con un tipo de interés fijo del 2,50% y vencimiento el 3 de enero de 2020, cuya finalidad ha sido la adquisición de dos inmuebles ubicados en Madrid. Con fecha 3 de enero de 2020 la Sociedad Dominante ha convertido el citado crédito junto a sus intereses, en una nueva disposición del marco del contrato de crédito formalizado el 5 de diciembre de 2018 con Vintage JV, S.à r.l.

c) Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019:

Ejercicio 2019

	Euros (*)			
	Servicios recibidos y otros	Ingresos financieros	Gastos financieros	Altas de inversiones inmobiliarias
Elix SCM Partners, S.L.	1.521.395	-	-	3.613.217
Elix Rehabilitación y Construcción, S.L.	2.170	-	-	456
Elix Servicios Inmobiliarios, S.L.	12.522	-	-	1.078
Rousaud Costas Duran	78.751	-	-	100.390
KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.	130.157	-	-	91.214
Proyecto Ágata, S.L.	-	44.611	-	-
Vintage J.V. S.à r.l.	-	-	247.233	-
Total	1.744.995	44.611	247.233	3.806.355

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

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 2019 asciende a 1.521.395 euros (505.652 al 31 de diciembre de 2018) de los cuales 535.408 euros corresponden al Asset Management Fee devengado en el ejercicio 2019 (317.947 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 consolidada adjunta. Adicionalmente, en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado se han registrado honorarios por lo proyectos de rehabilitación y obra nueva realizados por la "Gestora" por importe de 645.561 euros (584.559 euros en el ejercicio 2018).

d) Saldos con vinculadas

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

Ejercicio 2019

	Euros			
	Deudores comerciales	Créditos a terceros	Otros activos financieros	Acreedores varios
Elix SCM Partners, S.L.	109.148	-	3.694	509.100
Proyecto Ágata, S.L.	-	2.244.611	30.000	-
Roussaud Costas Duran, S.L.P.	-	-	-	32.113
KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.	1.079	-	15.000	4.603
Elix Servicios inmobiliarios, S.L.	-	-	-	2.080
Elix MR001, S.L.	-	-	-	50.000
SPV Delta013, S.L.	-	-	-	50.000
Total	110.227	2.244.611	48.694	647.896

Ejercicio 2018

	Euros			
	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

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

Durante el ejercicio 2019 y 2018 no se han devengado sueldos, dietas ni otras remuneraciones a los Administradores de la Sociedad Dominante, 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.

Las funciones de Alta Dirección son realizadas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, formado por 5 hombres y 3 mujeres a 31 de diciembre de 2019 (5 hombres a 31 de diciembre de 2018).

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 2019 y 2018 no hay pagos en conceptos de primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil de Administradores.

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

Durante ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 y 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

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 número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2019, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2019
Personal administrativo	2
Total	2

Asimismo, la distribución por sexos al 31 de diciembre de 2019, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2019	
	Hombres	Mujeres
Personal administrativo	1	1
Total	1	1

Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo no tenía personal con una discapacidad superior o igual al 33%.

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo no disponía de personal propio.

b) Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2019 y 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	
	31/12/2019	31/12/2018
Servicios de Auditoría	64.000	44.500
Otros servicios de verificación	26.500	30.000
Total servicios de Auditoría y Verificación	90.500	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 3 de enero de 2020 el Grupo ha convertido el crédito por importe de 10.000.000 euros junto a sus intereses, en una nueva disposición del marco del contrato de crédito formalizado el 5 de diciembre de 2018 con Vintage JV, S.à r.l.

Con fecha 13 de enero de 2020, el Grupo ha formalizado en escritura pública la adquisición de un edificio en Madrid por importe de 12.400.000 euros. Esta adquisición ha sido financiada parcialmente mediante un préstamo por importe de 7.400.000 euros, con garantía hipotecaria sobre el activo, concedido por Banco Sabadell, S.A. Esta financiación tiene una duración de 15 años, a un tipo de interés fijo del 2%, con amortización mensual y tres amortizaciones extraordinarias, dos a fechas de 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2022 por importe de 843.200 euros cada una de ellas y la tercera a fecha de 31 de diciembre de 2023 por importe de 421.600 euros.

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones del Grupo son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre el Grupo, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

No obstante, los Administradores de la Sociedad Dominante y la Dirección del Grupo, han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible. Por las consideraciones mencionadas anteriormente, dicha información puede ser incompleta. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- Riesgo de liquidez: es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, el Grupo cuenta con una línea de crédito con los inversores no dispuesta en su totalidad, así como distintos contratos de financiación con entidades de crédito de los que no ha dispuesto la totalidad del importe destinado a la rehabilitación y reforma de las distintas inversiones inmobiliarias lo que, unido a la puesta en marcha de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, permitirán afrontar dichas tensiones.
- Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance: un cambio en las estimaciones futuras de las rentas del alquiler del Grupo o de las rentabilidades exigidas a los activos inmobiliarios, podría tener un impacto negativo, principalmente, en el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias del Grupo así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones, si bien en las Notas 5.b y 6 de las Cuentas Anuales Consolidadas se incluye el valor de las mencionadas inversiones inmobiliarias de las que se desprenden plusvalías tacitas no realizadas. Por su parte, el principal pasivo del Grupo corresponde a deudas con entidades de crédito en las que se establecen condiciones de obligado cumplimiento, por una parte, en relación a la ratio de cobertura del servicio de la deuda y, por otra parte, en relación a mantener durante toda la vigencia del contrato una ratio "Loan to Value" igual o inferior al 50%, definida como el 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.
- Riesgo de operaciones: la situación cambiante e impredecible de los acontecimientos podría llegar a implicar la aparición de un riesgo de interrupción temporal de la actividad que desarrolla el Grupo, derivada de una disminución del ritmo de firmas de contratos de alquiler, así como de las rentas contratadas, enlentecimiento de las rehabilitaciones previstas de los inmuebles de para su arrendamiento, etc. Por ello, el Grupo ha establecido grupos de trabajo y procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar su impacto en sus operaciones.
- Riesgo de continuidad (going concern): teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, los administradores consideran que la conclusión detallada en la Nota 5.h sobre aplicación del principio de empresa en funcionamiento, sigue siendo válida.

Por último, resaltar que los Administradores de la Sociedad Dominante y la Dirección del Grupo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Desde la fecha del cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 no se han producido hechos relevantes, adicionales a los descritos, que puedan afectar de forma relevante las presentes cuentas anuales consolidadas.

Madrid, a 25 de marzo de 2020

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2019

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 45.000 euros, quedando el capital social íntegramente suscrito y desembolsado, (ii) aumento de capital social por importe de 3.000.000 euros, dejándolo cifrado en 3.060.000 euros 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, 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, 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 12.000.000 euros, dejándolo cifrado en la suma de 15.060.000 euros, 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 300.000 euros.

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 29.999.998 euros, dejándolo cifrado en 45.059.998 euros, (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.

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

Se trasladó su domicilio social de nuevo a la Calle Serrano, número 19, 2ª derecha de Madrid 28001, en virtud de la escritura autorizada en fecha de 14 de mayo de 2019, por el Notario de Madrid, Don Antonio Morenés Giles, con el número 3.342 de su protocolo, que causó la inscripción 7ª en el Registro Mercantil de Madrid.

Mediante escritura autorizada en fecha de 12 de noviembre de 2019, por el Notario de Madrid, Don Antonio Morenés Giles, con el número 3.549 de su protocolo, que causó la inscripción 8ª en el Registro Mercantil de Madrid,

la Sociedad procedió a ampliar el número de consejeros mediante el nombramiento de las Sras., Mercedes Grau Monjo, Marta Herrero Arias y Nicole Caroline Barker.

En fecha 17 de diciembre de 2019, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Antonio Morenés Giles, con el número 3908 de su protocolo, se amplió el capital social en 6.352.434 euros de capital y 952.865 euros de prima de emisión, dejándolo cifrado en la suma de Cincuenta y 51.412.432 euros, causando la inscripción 9ª en el Registro Mercantil de Madrid.

En fecha de 26 de diciembre de 2019, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Juan José de Palacio, con el número 3771 de su protocolo, se amplió el capital social en 16.729.468 euros, con una prima de emisión de 2.509.420 euros, dejándolo cifrado en la suma de 68.141.900 euros, mediante capitalización de un contrato de crédito suscrito con el accionista mayoritario, Vintage JV Sàrl en fecha de 5 de diciembre de 2018, modificado en fechas de 14 de enero de 2019, 20 de mayo de 2019 y 28 de junio de 2019.

Vintage Rents, S.L.U. (en adelante, “la **Sociedad Dependiente 1**” o “**Vintage Rents**”), anteriormente denominada Bristol Solutions, S.L., se constituyó, con un capital social de 3.000 euros, 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, en aquel momento, denominada Bristol Solutions, S.L. (actualmente denominada, Vintage Rents, S.L.U.).

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 Residencial SOCIMI, S.A.

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.

Vintage Rents, trasladó su domicilio social de nuevo a la Calle Serrano, número 19, 2ª derecha de Madrid 28001, en virtud de la escritura autorizada en fecha de 5 de junio de 2019, por el Notario de Madrid, Don Antonio Morenés Giles, con el número 2.601 de su protocolo, que causó la inscripción 3ª en el Registro Mercantil de Madrid.

Inver-Guilhou, S.L.U. (en adelante, “la **Sociedad Dependiente 2**” o “**Inver-Guilhou**”), se constituyó, por tiempo indefinido, mediante escritura autorizada por el Notario de Valladolid, Don Julián Manteca Alonso-Cortés, el día trece de marzo de dos mil, con el número 549 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 15.251, Folio 170, Sección 8ª, Hoja M-255.433.

La Sociedad Dominante procedió en fecha de 9 de octubre de 2019 mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Pablo Ramallo Taboada, con el número 2559 de su protocolo, a la adquisición de la totalidad de las participaciones sociales de la Sociedad Inver-Guilhou, esto es, las 2.077.998 participaciones sociales de 1 euro cada una de ellas.

En la misma fecha 9 de octubre de 2019, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Pablo Ramallo Taboada, bajo el número 2560 de su protocolo, se elevaron a público, entre otros, los acuerdos de (i) aceptación de renuncia del cargo de administrador único (ii) nombramiento de Elix Vintage Residencial SOCIMI,

S.A., como nuevo administrador único, (iii) traslado de domicilio social a Madrid 28001, Serrano 19, 2ª derecha, (iv) modificación del sistema de retribución del Órgano de Administración y (v) la refundición de estatutos sociales.

Asimismo, en fecha de 9 de octubre de 2019, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Pablo Ramallo Taboada, bajo el número 2562 de su protocolo, se procedió a la declaración de unipersonalidad de Inver-Guilhou.

Durante el ejercicio, se han adquirido seis nuevos inmuebles en Madrid, y se han comprometido otros cuatro inmuebles en Madrid. El total de inmuebles en cartera ubicados en Madrid cuenta con una superficie total de 18.808 metros cuadrados (9.532 metros cuadrados en el ejercicio 2018) y tienen una ocupación del 31,7 % al 31 de diciembre de 2019 (al cierre del ejercicio 2018 se encontraban ocupados cuatro edificios en Madrid con una ocupación del 38,5 %).

Durante el ejercicio, se ha adquirido un inmueble en Barcelona, pero no se han comprometido inmuebles en Barcelona. Se mantiene la propiedad de los cuatro inmuebles ubicados en Barcelona que cuentan con una superficie total de 12.489 metros cuadrados (11.303 metros cuadrados en el ejercicio 2018), y que tienen una ocupación a 31 de diciembre de 2019 del 29,4% (al cierre del ejercicio 2018 se encontraban ocupados cuatro edificios en Barcelona con una ocupación del 74,2%).

En concreto, las operaciones inmobiliarias desarrolladas por la Sociedad, durante el ejercicio 2019 se detallan a continuación:

Sociedad Dominante:

- Compraventa de un edificio situado en Madrid, con el objeto de rehabilitarlo y también construir obra nueva (remonta de nuevas plantas) para su arrendamiento, en virtud de la escritura otorgada en fecha de 12 de julio de 2019, ante el Notario de Madrid, Don Pablo Ramallo Taboada, bajo el número 1706 de su protocolo.
- Compraventa de la totalidad de las participaciones sociales de "Inver Guilhou SL", adquiriendo por dicha vía dos edificios situados en Madrid, con el objeto de rehabilitarlos para su arrendamiento, en virtud de la escritura otorgada en fecha de 9 de octubre de 2019, ante el Notario de Madrid, Don Pablo Ramallo Taboada, bajo el número 2559 de su protocolo.
- Compraventa de un edificio situado en Madrid, con el objeto de rehabilitarlo para su arrendamiento, en virtud de la escritura otorgada en fecha de 26 de noviembre de 2019, ante el Notario de Madrid, Don Pablo Ramallo Taboada, bajo el número 3085 de su protocolo.
- Compraventa de un edificio situado en Madrid, ya operativo en régimen de explotación en modalidad de "co-living", en virtud de la escritura otorgada en fecha de 27 de diciembre de 2019, ante el Notario de Madrid, Don Pablo Ramallo Taboada, bajo el número 3447 de su protocolo.
- Compraventa de un edificio situado en Madrid, ya operativo en régimen de explotación en modalidad de "co-living", en virtud de la escritura otorgada en fecha de 27 de diciembre de 2019, ante el Notario de Madrid, Don Pablo Ramallo Taboada, bajo el número 3449 de su protocolo. En concreto, las operaciones inmobiliarias desarrolladas por el Grupo, durante el ejercicio 2018 se detallan a continuación:

Sociedad Dependiente 2.

Inver-Guilhou a la fecha de compraventa, esto es, 9 de octubre de 2019 mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Pablo Ramallo Taboada, con el número 2559 de su protocolo, era propietaria de dos edificios situados en:

- Edificio situado en Madrid.
- Edificio, compuesto de 28 fincas registrales, situado en Madrid.

En el ejercicio 2019 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascienden a 1.279.997 euros (571.709 euros en el ejercicio 2018) (Nota 13).

El resultado consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 refleja unas pérdidas de 2.384.691 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.

c) 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.

d) 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.

e) 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 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 40.017.865 euros (Nota 11). La carga hipotecaria a 31 de diciembre de 2017 era de 33.880.000 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

Con fecha 3 de enero de 2020 se procedió, a convertir en importe dispuesto del crédito revolving (suscrito con el accionista mayoritario, Vintage JV Sàrl en fecha de 5 de diciembre de 2018, modificado en fechas de 14 de enero de 2019, 20 de mayo de 2019 y 28 de junio de 2019 y vencimiento el 31 de diciembre de 2020) un importe de 10.009.722,22 euros, incluidos los intereses devengados correspondientes a un préstamo a corto plazo suscrito con Vintage JV Sàrl en fecha 20 de diciembre de 2019. Su finalidad es cubrir las posibles necesidades de tesorería relacionadas con los proyectos de la Sociedad

Además, en fecha 13 de enero de 2020, se procedió a suscribir la compraventa de un edificio situado en la calle Andrés Mellado, 80 de Madrid, ya operativo en régimen de explotación en modalidad de "co-living", en virtud de la escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Pablo Ramallo Taboada, bajo el número 84 de su protocolo.

Esta adquisición de Andrés Mellado ha sido financiada en un 42,2% mediante fondos propios de la sociedad y en un 57,8% con un préstamo por importe de 7.400.000 euros, con garantía hipotecaria sobre el activo, concedido por Banco Sabadell. Esta financiación tiene una duración de 15 años, a un tipo de interés fijo del 2%, con amortización mensual y tres amortizaciones extraordinarias, dos a fechas de 31 de diciembre de 2021 y 31 de

diciembre de 2022 por importe de 843.200 euros cada una de ellas y la tercera a fecha de 31 de diciembre de 2023 por importe de 421.600 euros.

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones del Grupo son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre el Grupo, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

No obstante, los Administradores de la Sociedad Dominante y la Dirección del Grupo, han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible. Por las consideraciones mencionadas anteriormente, dicha información puede ser incompleta. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

Riesgo de liquidez: es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, el Grupo cuenta con una línea de crédito con los inversores no dispuesta en su totalidad, así como distintos contratos de financiación con entidades de crédito de los que no ha dispuesto la totalidad del importe destinado a la rehabilitación y reforma de las distintas inversiones inmobiliarias lo que, unido a la puesta en marcha de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, permitirán afrontar dichas tensiones.

- Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance: un cambio en las estimaciones futuras de las rentas del alquiler del Grupo o de las rentabilidades exigidas a los activos inmobiliarios, podría tener un impacto negativo, principalmente, en el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias del Grupo así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones, si bien en las Notas 5.b y 6 de las Cuentas Anuales Consolidadas se incluye el valor de las mencionadas inversiones inmobiliarias de las que se desprenden plusvalías tácitas no realizadas. Por su parte, el principal pasivo del Grupo corresponde a deudas con entidades de crédito en las que se establecen condiciones de obligado cumplimiento, por una parte, en relación a la ratio de cobertura del servicio de la deuda y, por otra parte, en relación a mantener durante toda la vigencia del contrato una ratio "Loan to Value" igual o inferior al 50%, definida como el 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.
- Riesgo de operaciones: la situación cambiante e impredecible de los acontecimientos podría llegar a implicar la aparición de un riesgo de interrupción temporal de la actividad que desarrolla el Grupo, derivada de una disminución del ritmo de firmas de contratos de alquiler, así como de las rentas contratadas, enlentecimiento de las rehabilitaciones previstas de los inmuebles de para su arrendamiento, etc. Por ello, el Grupo ha establecido grupos de trabajo y procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar su impacto en sus operaciones.
- Riesgo de continuidad (going concern): teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, los administradores consideran que la conclusión detallada en la Nota 5.h sobre aplicación del principio de empresa en funcionamiento, sigue siendo válida.

Por último, resaltar que los Administradores de la Sociedad Dominante y la Dirección del Grupo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

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 período medio de pago del Grupo para los pagos del ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2019 es de 20,74 días:

	31/12/2019	31/12/2018
	Días	
Período medio de pago a proveedores	20,74	16,46
Ratio de operaciones pagadas	22,39	15,42
Ratio de operaciones pendientes de pago	3,66	21,83
	Euros	
Total pagos realizados	6.178.677	1.398.893
Total pagos pendientes	596.605	271.653

VII. Actividades de investigación y desarrollo

No se realizan labores de investigación y desarrollo.

VIII. Operaciones con acciones propias

Al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad poseía 154.538 acciones propias de un coste de adquisición de 149.199 euros (0,96 euros por acción). Por su parte, al cierre del ejercicio 2018 la Sociedad poseía 159.233 acciones propias de un coste de adquisición de 151.470 euros (0,95 euros por acción).

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.

Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019

D. Juan Gómez-Acebo Saenz de Heredia, en mi calidad de Secretario del Consejo de Administración de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. (la, **Sociedad**) certifico que las cuentas anuales y el informe de gestión adjuntos han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en la celebración de la reunión del miércoles de 25 de marzo de 2020, del Consejo de Administración, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dicha reunión tuvo naturaleza telemática, de acuerdo con el contenido del RDL 8/2020, de 17 de marzo, con el fin de preservar la salud de las personas y evitar la propagación del COVID 19, motivo por el cual las cuentas anuales debidamente formuladas adjuntas no cuentan con las firmas de ninguno de los Consejeros de la Sociedad, a saber.

- D. Adolf Rousaud Viñas
- D. Fernando Olaso Echevarría
- D. Guillaume Pierre Marie Cassou
- D. Ignacio Antoñanzas Alvear
- Dña. Marta Herrero Arias
- Dña. Mercedes Grau Monjo
- Dña. Nicola Caroline Barker
- D. Tobias Stemmler

Los citados documentos, que preceden a están diligencia, están numerados de la página 1 a la 49 (excluida la portada) firmadas únicamente al final con mi firma electrónica.



En Madrid, a 25 de marzo de 2020

D. Juan Gómez-Acebo Saénz de Heredia

ANEXO II Cuentas Anuales individuales de la Sociedad del periodo finalizado el 31 de diciembre de 2019, junto con el correspondiente informe del auditor

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

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2019 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de Inversiones inmobiliarias

Descripción

La Sociedad gestiona una cartera de activos inmobiliarios para su arrendamiento situados en las ciudades de Barcelona y Madrid, que se encuentran registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación y cuyo valor en libros al 31 de diciembre de 2019 asciende a 87.507 miles de euros, no habiéndose registrado ningún deterioro de valor (Nota 5).

De acuerdo con lo descrito en la Nota 4.1 de la memoria, la Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando su 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 la Sociedad.

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

Igualmente hemos replicado el cálculo realizado por la Sociedad para verificar la existencia o no de deterioro para cada uno de los activos.

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

Estimación de la retribución del contrato de gestión

Descripción

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad 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. Entre los conceptos incluidos en la retribución, se incluye el denominado Asset Management Fee que está ligado, fundamentalmente, al valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad, obtenido de las valoraciones realizadas por un experto contratado por la Sociedad (Nota 1), habiéndose devengado 524 miles de euros por dicho concepto durante el ejercicio 2019 (Nota 13.3).

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 de la Sociedad, 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 la Sociedad 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 la Sociedad 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 a la Sociedad.

Finalmente, hemos revisado que las Notas 1 y 13 de la memoria incluyen los desgloses relativos a esta remuneración y que éstos resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad en el momento de su constitución, se acogió al Régimen Fiscal SOCIMI. Por lo tanto, durante el ejercicio 2019, la Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos. Los administradores de la Sociedad han contratado a un experto para la evaluación del cumplimiento de los requisitos establecidos en el Régimen Fiscal SOCIMI.

El cumplimiento del citado régimen representa uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los accionistas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los cálculos realizados por los administradores de la Sociedad sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte.

Asimismo, hemos obtenido el análisis realizado por el experto contratado por la Sociedad, evaluando la competencia, capacidad y objetividad del mismo y, hemos analizado los principales criterios considerados por los administradores de la Sociedad en la evaluación del cumplimiento de las obligaciones del régimen fiscal especial de las SOCIMI.

Adicionalmente, hemos analizado la razonabilidad de la información obtenida, así como la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Finalmente, hemos revisado que las Notas 1 y 14 de la memoria del ejercicio 2019 adjunta, contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 16 de las cuentas anuales, que describe una incertidumbre relacionada con el resultado y los efectos que la situación de crisis del COVID 19 podría llegar a producir en las operaciones futuras de la Sociedad. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción, que se encuentra en las páginas 7 y 8 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

14 de abril de 2020

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 20/20/05907

IMPORT COL-LEGAL: 96,00 EUR
.....
Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional
.....

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

FIRMADO por:
Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

FIRMADO

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales del ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2019
e Informe de Gestión

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2019	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inversiones inmobiliarias-	Nota 5	87.506.590	56.995.090	FONDOS PROPIOS-	Nota 8		
Terrenos		51.006.841	37.378.625	Capital-		68.141.900	45.059.998
Construcciones		32.493.379	19.309.683	Capital escrutado		68.141.900	45.059.998
Anticipos inversiones inmobiliarias		4.006.370	306.782	Prima de emisión		3.462.285	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-		16.251.410	5.801.500	Reservas-		(19.174)	(12.906)
Instrumentos de patrimonio	Nota 7.3	9.251.410	301.500	Otras reservas		(19.174)	(12.906)
Créditos a empresas	Nota 13.2	7.000.000	5.500.000	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Nota 8.4	(149.199)	(151.470)
Inversiones financieras a largo plazo-	Nota 7.1	4.847.621	4.948.867	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(2.462.238)	(928.823)
Créditos a terceros	Nota 13.4	2.200.000	2.200.000	Resultado del ejercicio		(1.981.893)	(1.533.415)
Otros activos financieros		2.647.621	2.748.867	AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR-	Nota 10.2	(788.455)	(529.486)
				Operaciones de cobertura		(788.455)	(529.486)
Total activo no corriente		108.605.621	67.745.457	Total patrimonio neto		66.203.226	41.903.898
				PASIVO NO CORRIENTE:			
ACTIVO CORRIENTE:				Deudas a largo plazo-			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		687.013	539.065	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Nota 10.1	33.329.131	27.084.276
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		5.138	26.880	Derivados	Nota 10.2	32.521.720	26.669.274
Deudores varios		99.314	118.556	Otros pasivos financieros	Nota 6	542.029	318.275
Activos por impuesto corriente	Nota 11.1	99.941	63.643	Total pasivo no corriente		33.329.131	27.084.276
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 11.1	482.620	329.986	PASIVO CORRIENTE:			
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo-		238.315	26.319	Deudas a corto plazo-		3.986.635	2.173.731
Créditos a empresas	Nota 13.2	238.315	26.319	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Nota 10.1	3.740.209	1.962.521
Inversiones financieras a corto plazo-		48.305	27.342	Derivados	Nota 10.2	246.426	211.210
Créditos a terceros	Notas 7.2 y 13.4	44.611	23.100	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 10.1 y 13.2	10.008.333	-
Otros activos financieros		3.694	4.242	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-		719.278	521.679
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		4.667.349	3.345.401	Proveedores y acreedores comerciales		309	27.626
Tesorería		4.667.349	3.345.401	Acreedores varios		713.716	486.927
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 11.1	5.253	7.126
Total activo corriente		5.640.982	3.938.127	Total pasivo corriente		14.714.246	2.695.410
TOTAL ACTIVO		114.246.603	71.683.584	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		114.246.603	71.683.584

Las Notas 1 a 16 descritas en las memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2019.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 12.1	858.027	570.069
Otros ingresos de explotación		-	2.852
Gastos de personal-		(7.728)	-
Sueldos, salarios y asimilados	Nota 12.2	(6.187)	-
Cargas sociales	Nota 12.2	(1.541)	-
Otros gastos de explotación-		(1.583.801)	(1.559.771)
Servicios exteriores	Nota 12.3	(1.377.669)	(1.315.745)
Tributos	Nota 12.3	(226.278)	(222.703)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		20.146	(21.323)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(232.855)	(165.457)
Otros resultados		(88.343)	(30.880)
Resultado de explotación		(1.054.700)	(1.183.187)
Ingresos financieros-		162.274	49.419
De valores negociables y otros instrumentos financieros-		162.274	49.419
En empresas del grupo y asociadas	Nota 13.1	117.660	26.319
En terceros	Nota 13.3	44.614	23.100
Gastos financieros-		(1.089.467)	(399.647)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 13.1	(247.223)	-
Por deudas con terceros		(842.244)	(399.647)
Resultado financiero		(927.193)	(350.228)
Resultado antes de impuestos		(1.981.893)	(1.533.415)
Impuestos sobre beneficios	Nota 11.3	-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		(1.981.893)	(1.533.415)
Resultado del ejercicio		(1.981.893)	(1.533.415)

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(1.981.893)	(1.533.415)
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto: Por coberturas de flujos de efectivo (Nota 10.2)	(505.408)	(642.883)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	(505.408)	(642.883)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias: Por coberturas de flujos de efectivo (Nota 10.2)	246.439	113.397
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	246.439	113.397
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(2.240.862)	(2.062.901)

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos del ejercicio 2019.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados negativos anteriores del ejercicio	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	TOTAL
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2017	3.060.000	-	-	-	-	(928.823)	-	2.131.177
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(1.533.415)	(529.486)	(2.062.901)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	(928.823)	928.823	-	-
Operaciones con socios o propietarios:								
-Ampliación de capital (Nota 8)	41.999.998	-	-	-	-	-	-	41.999.998
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)	(1.533.415)	(529.486)	41.903.898
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(1.981.893)	(258.969)	(2.240.862)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	(1.533.415)	1.533.415	-	-
Operaciones con socios o propietarios:								
-Ampliación de capital (Nota 8)	6.352.434	952.865	(4.671)	-	-	-	-	7.305.299
-Ampliación de capital (Nota 8)	16.729.468	2.509.420	(4.613)	-	-	-	-	19.234.275
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	3.016	2.271	-	-	-	5.287
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019	68.141.900	3.462.285	(19.174)	(149.199)	(2.462.238)	(1.981.893)	(788.455)	66.203.226

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2019.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(1.527.372)	(1.475.580)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.981.893)	(1.533.415)
Ajustes al resultado		1.139.902	515.685
- Amortización del inmovilizado	Nota 5	232.855	165.457
- Correcciones valorativas por deterioro de operaciones comerciales		(20.146)	-
- Ingresos financieros		(162.274)	(49.419)
- Gastos financieros		1.089.467	399.647
Cambios en el capital corriente		140.896	(145.724)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(137.085)	(335.568)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		197.599	142.677
- Otros activos y pasivos no corrientes		80.382	47.167
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(826.277)	(312.126)
- Pagos de intereses		(826.277)	(312.126)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(41.075.431)	(54.267.625)
Pagos por inversiones		(41.125.401)	(54.267.625)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 5	(30.744.355)	(43.587.313)
- Empresas del grupo y asociadas	Notas 7.3 y 13.2	(10.570.565)	(5.801.500)
- Otros activos financieros	Nota 7.1	189.519	(4.878.812)
Cobros por desinversiones		49.970	-
- Empresas del grupo y asociadas		26.319	-
- Con terceros		23.651	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		43.924.751	57.242.058
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		7.310.584	29.835.622
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 8.1	7.305.298	29.999.998
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 8.4	(12.221)	(220.441)
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	Nota 8.4	17.507	56.065
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		36.614.167	27.406.436
- Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 10.1	8.714.167	27.406.436
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 13.2	29.000.000	-
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 10.1	(1.100.000)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		1.321.948	1.498.853
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		3.345.401	1.846.548
Efectivo o equivalentes al final del periodo		4.667.349	3.345.401

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2019.

FIRMADO por: Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (http://valide.reidsara.es) Firma válida.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2019

1. Actividad de la Empresa

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

La Sociedad tiene por objeto social las siguientes actividades:

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

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

La Sociedad está controlada por la sociedad Vintage JV S.à.r.l. que a su vez está controlada por el fondo americano KKR & Co, L.P y Altamar Capital Partners, S.L.

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad 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 al Mercado Alternativo Bursátil (MaB) con fecha 11 de julio de 2018.

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

específicos en la presente memoria de las cuentas anuales, respecto a información de cuestiones medioambientales.

Conforme a lo que se indica en la Nota 7.3, la Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de dos sociedades y de acuerdo con la normativa vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las presentes cuentas anuales están referidas a la Sociedad individualmente y, en consecuencia, no reflejan las variaciones que se producirían en los diferentes componentes del patrimonio y de la cuenta de pérdidas y ganancias si se procediese a la consolidación de las referidas Sociedades Dependientes. El efecto estimado de la consolidación, preparado en base a los registros contables de las sociedades, en comparación con las cuentas anuales adjuntas, supondría un incremento de los activos y decremento del patrimonio neto al 31 de diciembre de 2019 de 7.399.879 y 818.464 euros (4.554.034 y 185.108 euros al 31 de diciembre de 2018), respectivamente, así como un incremento en las ventas del ejercicio 2019 de 421.970 euros (1.640 euros en el ejercicio 2018) y un incremento de las pérdidas del ejercicio 2019 de 528.110 euros (109.791 euros en el ejercicio 2018).

Acuerdo Marco de Inversión y contrato de Gestión

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

- El principal objetivo del proyecto es el de crear una cartera de hasta unas 40 propiedades inmobiliarias localizadas en el centro de Barcelona y Madrid, adquiriendo edificios a reformar o adecuar para posteriormente destinarlos al alquiler.
- La duración del proyecto de inversión es de 5 años pudiéndose extender en 2 años adicionales. Éste se divide en un periodo inicial de inversión de 3 años, que puede ser prolongado un año adicional, en el que se pretende invertir y crear la cartera de inmuebles de la Sociedad y, posteriormente, se determina un periodo de 2 años, extensible a uno adicional, en el cual se pretende consolidar el proyecto, dar valor a la compañía y finalmente enajenar las inversiones. La inversión total 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.
- 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, respectivamente.

El Acuerdo Marco de Inversión se terminará al finalizar el proyecto de inversión 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 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, entre otros aspectos.

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

- Asset Management Fee: la Sociedad abonará a la Gestora el 1 % sobre del EPRA NAV (Net Asset Value o valor neto de los activos según el acrónimo inglés y calculado de acuerdo con los criterios establecidos por la organización European Public Real Estate, EPRA) de la compañía, calculado en base a la valoración de los activos inmobiliarios.

- Project Management Fee: la Sociedad abonará a la Gestora el 16,53% del total de los costes directos de construcción incurridos en la adecuación o puesta a punto de las inversiones inmobiliarias.
- Rental Management Fee: la Sociedad debe abonar a la Gestora un 4,5% del total de los ingresos por rentas generados por los activos inmobiliarios.
- Sales Fee: la Sociedad debe abonar a la Gestora un 3% del ingreso total por la venta realizada de cualquier unidad inmobiliaria con un mínimo de 6 miles de euros.
- Profit Participation: en el momento en que la Sociedad haya distribuido a sus accionistas un importe igual al 100% de las aportaciones recibidas más un 9% de 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. Los Administradores de la Sociedad, mantienen que no se han producido incumplimientos contractuales al 31 de diciembre de 2019.

Régimen de SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

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

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

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

 - Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
 - La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.
5. Obligación de información (Véanse Notas 2 y 14). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

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

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.

Al cierre del ejercicio 2019, los Administradores manifiestan que la Sociedad cumple con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y sus Adaptaciones Sectoriales, en particular, la Adaptación Sectorial del 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, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2018 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 14 de mayo de 2019.

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.

2.3. Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han 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 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 4.1).
- El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Nota 4.1).
- Estimación del "Asset Management fee" detallado en las Notas 1 y 13.3.
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Nota 9).
- La estimación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el régimen SOCIMI y del gasto por Impuesto de Sociedades de acuerdo a la normativa aplicable a las sociedades del régimen SOCIMI (Nota 14).

2.5. Comparación de la información

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2019 y 2018 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.

2.6. Agrupación de partidas

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

2.7. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2019 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2018.

2.8. Situación financiera

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 9.073 miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes por importe de 14.714 miles de euros, un importe de 10.008 miles de euros corresponde a un préstamo concedido por Vintage JV, S.à r.l., principal accionista de la Sociedad (Notas 8, 10.1 y 13.2).

Llegado el vencimiento del citado crédito y en la medida que la Sociedad no disponga de tesorería suficiente para hacer frente al citado reembolso, los Administradores de la Sociedad que, a su vez, son administradores del principal accionista de la Sociedad, Vintage JV, S.à r.l., llevarán a cabo la capitalización del citado crédito, previa autorización de la Junta General de Accionistas tal y como se contempla en las condiciones iniciales del crédito formalizado con fecha 5 de diciembre de 2019. En este contexto, los Administradores de la Sociedad, han decidido formular las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y la liquidación de los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance de situación adjunto, considerando que los aspectos mencionados mitigan la incertidumbre acerca de la continuidad de las operaciones de la Sociedad.

3. Aplicación del resultado

El resultado negativo que arroja la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 se aplicará a resultados negativos de ejercicios anteriores.

4. Normas de registro y valoración

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Sociedad 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.

4.1. Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación 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 del ejercicio en que se incurrin.

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 2019 y 2018, no se han capitalizado gastos financieros por dicho concepto.

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

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50
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.

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

La base de valoración utilizada por el tasador experto independiente es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el Red Book "Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales" 9ª Edición, publicado en 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 de la Sociedad han sido entre el 4,75% y el 6,5% en el 2019 (4,9% y 5,7% en el 2018).

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un 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 2019 y 2018, de acuerdo con los informes de valoración realizados por expertos independientes, la valoración de las inversiones inmobiliarias y contrato de arras penitenciales no presentan indicios de deterioro siendo su valor de mercado 97.685 miles de euros y 28.050 miles de euros, respectivamente (60.440 miles de euros y 11.250 miles de euros al 31 de diciembre de 2018).

4.2. Arrendamientos

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la totalidad de los arrendamientos de que dispone la Sociedad se consideran operativos.

Arrendamiento operativo -

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

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.

4.3. Instrumentos financieros

4.3.1. Activos financieros

Clasificación -

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

1. Préstamos y partidas a cobrar: 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.
2. Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

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.

En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior -

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

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración basadas en valoraciones realizadas en las inversiones inmobiliarias bajo los mismos criterios que los descritos en la Nota 4.1.

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

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

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

4.3.2. Pasivos financieros

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

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

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

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

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

4.3.3. Instrumentos financieros derivados

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones la Sociedad contrata instrumentos financieros de cobertura. No es política de la Sociedad contratar instrumentos financieros derivados con fines especulativos.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificar como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica, 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.

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

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

4.4. Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019, los Administradores manifiestan que la Sociedad cumple con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

4.5. Efectivo y otros medios equivalentes

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

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

4.6. Partidas corrientes y no corrientes

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

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

4.7. Moneda funcional

La información de esta memoria se presenta en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

4.8. Provisiones y contingencias

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

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

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

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

4.9. 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.

4.10. Transacciones con vinculadas

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

4.11. Estado de flujos de efectivo

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, 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 medios equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

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

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2019 y 2018, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2019

	Euros			
	31/12/2018	Altas / (Dotaciones)	Trasposos	31/12/2019
Terrenos y construcciones:				
Coste	56.855.767	24.254.403	2.790.364	83.900.534
Anticipos a proveedores	306.782	6.489.952	(2.790.364)	4.006.370
Amortización acumulada	(167.459)	(232.855)	-	(400.314)
Total	56.995.090	30.511.500	-	87.506.590

Ejercicio 2018

	Euros			
	31/12/2017	Altas / (Dotaciones)	Trasposos	31/12/2018
Terrenos y construcciones:				
Coste	12.927.736	39.880.531	4.047.500	56.855.767
Anticipos a proveedores	647.500	3.706.782	(4.047.500)	306.782
Amortización acumulada	(2.002)	(165.457)	-	(167.459)
Total	13.573.234	43.421.856	-	56.995.090

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

Las altas habidas durante el ejercicio 2019 corresponden, principalmente, a cuatro adquisiciones de inmuebles por importe de 22.100.000 euros más los costes e impuestos no deducibles asociados a las mismas de los cuales, un inmueble se encontraba en arras penitenciales al 31 de diciembre de 2018 por importe de 300.000 euros, más 6.782 euros de costes e impuestos no deducibles asociadas a las mismas; a las nuevas inversiones realizadas en los edificios adquiridos; así como a dos nuevos contratos de arras penitenciales por importe de 3.980.000 euros junto con 26.370 euros de costes e impuestos no deducibles asociadas a las mismas.

Las altas habidas durante el ejercicio 2019 corresponden 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 23 viviendas.
- 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 46 viviendas.
- 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 17 viviendas y 32 parkings.
- 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 11 viviendas y 2 locales comerciales.

Por su parte, las altas habidas durante el ejercicio 2018 correspondieron, principalmente, a seis adquisiciones de inmuebles por importe de 40.475.000 euros más los costes e impuestos no deducibles asociados a los mismos de los cuales, dos inmuebles al 31 de diciembre de 2017 se encontraban en arras penitenciales por importe de 647.500 euros; a las nuevas inversiones realizadas en los edificios adquiridos; así como a un nuevo contrato de arras penitenciales por importe de 300.000 euros junto con 6.782 euros de costes e impuestos no deducibles asociadas a las mismas. Dichas 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.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene firmados dos contratos de arras penitenciales sobre los siguientes inmuebles:

- Un edificio situado en Madrid, por el que la Sociedad ha entregado un total de 2.480.000 euros en concepto de arras penitenciales, más 9.468 euros de costes e impuestos no deducibles.
- Tres edificios situados en Madrid, por el que la Sociedad ha entregado un total de 1.500.000 euros en concepto de arras penitenciales, más 16.902 euros de costes e impuestos no deducibles.

El precio de adquisición conjunto de dichos inmuebles asciende a 27.400.000 euros.

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

Ejercicio 2019

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor neto contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
Edificios en Madrid	25.681.981	21.493.561	4.006.370	(180.649)	51.001.263
Edificios en Barcelona	25.324.860	11.400.132	-	(219.665)	36.505.327
Total	51.006.841	32.893.693	4.006.370	(400.314)	87.506.590

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	(85.787)	21.213.783
Edificios en Barcelona	25.324.860	10.538.119	-	(81.672)	35.781.307
Total	37.378.625	19.477.142	306.782	(167.459)	56.995.090

Los inmuebles ubicados en Madrid cuentan con una superficie total de 15.987 metros cuadrados (9.140 metros cuadrados en el ejercicio 2018) y tienen una ocupación del 31,7% al 31 de diciembre de 2019 (al 31 de diciembre de 2018 tenían una ocupación del 38,5%). Por su parte, los inmuebles ubicados en Barcelona cuentan con una superficie total de 9.605 metros cuadrados (9.605 metros cuadrados en el ejercicio 2018) y tienen una ocupación del 29,4% al 31 de diciembre de 2019 (al 31 de diciembre de 2018 tenían una ocupación del 74,2%).

En el ejercicio 2019 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascienden a 858.027 euros (570.069 euros en el ejercicio 2018) (Nota 12.1).

Determinados activos por un valor neto contable de 66.134.362 euros (56.688.308 euros al 31 de diciembre de 2018) tienen una carga hipotecaria por los contratos de financiación suscritos que, al 31 de diciembre de 2019, ascienden a 32.427.855 (29.330.000 euros al 31 de diciembre de 2018) (Nota 10.1).

Al cierre del ejercicio 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 de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2019 y 2018 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

En base a la valoración de los activos, el valor de tasación de las inversiones inmobiliarias asciende a 97.685 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 (60.440 a 31 de diciembre de 2018)

6. Arrendamientos

En su posición como arrendatario, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la mayoría de los arrendamientos operativos que la Sociedad tienen contratados son rescindibles por los arrendatarios con un preaviso, en su mayoría, de un mes. Si bien existen cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables, el importe de dichas cuotas no es significativa.

No ha habido cuotas contingentes reconocidas como ingresos al 31 de diciembre de 2019 ni al 31 de diciembre de 2018.

Al cierre del ejercicio 2019, la Sociedad mantenía 265.382 euros como importes recibidos de los inquilinos en concepto de fianzas exigidas y depósitos en garantía (96.727 euros en el ejercicio 2018), las cuales han sido depositadas ante el instituto de la vivienda correspondiente por importe de 130.377 euros (70.055 euros en el ejercicio 2018) (Nota 7).

7. Inversiones financieras (largo y corto plazo)

7.1 Inversiones financieras a largo plazo

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

Ejercicio 2019

	Euros			
	Créditos a terceros	Fianzas	Otros activos financieros	Total no corriente
Préstamos y partidas a cobrar	2.200.000	130.377	2.517.244	4.847.621
Saldo a 31 de diciembre de 2019	2.200.000	130.377	2.517.244	4.847.621

Ejercicio 2018

	Euros			
	Créditos a terceros	Fianzas	Otros activos financieros	Total no corriente
Préstamos y partidas a cobrar	2.200.000	70.055	2.678.812	4.948.867
Saldo a 31 de diciembre de 2018	2.200.000	70.055	2.678.812	4.948.867

Al 31 de diciembre de 2019, la partida de "Créditos a terceros" corresponde a un crédito concedido a la sociedad Proyecto Ágata, S.L., sociedad vinculada con la Gestora, 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 de la Sociedad 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 2019 los intereses devengados y no cobrados correspondientes al citado crédito ascienden a 44.611 euros (23.100 euros al 31 de diciembre de 2018). Adicionalmente, Vintage Rents, S.L.U. (Nota 7.3) ha firmado una promesa de compraventa 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 criterios descritos en las Notas 4.1 y 4.3.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2019, la partida de "Otros activos financieros" incluye aquellas cuentas corrientes en entidades de crédito no disponibles por la Sociedad, destinadas a cumplir determinadas obligaciones contractuales derivadas de los contratos de financiación suscritos por importe de 2.464.066 euros (Nota 10.1).

7.2 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al 31 de diciembre de 2019 corresponde principalmente, a los intereses devengados y no cobrados del crédito concedido a Proyecto Ágata, S.L. por importe de 44.611 euros (23.100 euros al 31 de diciembre de 2018) (Notas 7.1 y 13.4).

7.3 Empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2019 y 2018 es la siguiente:

Ejercicio 2019

	Euros			
	31/12/2018	Altas / (Dotación)	(Bajas) / Reversiones	31/12/2019
Vintage Rents, S.L.	301.500	600.000	-	901.500
Inver-Guilhou, S.L.	-	8.349.910	-	8.349.910
Participaciones en empresas del grupo a 31.12.2019	301.500	8.949.910	-	9.251.410

Ejercicio 2018

	Euros			
	31/12/2018	Altas / (Dotación)	(Bajas) / Reversiones	31/12/2019
Vintage Rents, S.L.	-	301.500	-	301.500
Participaciones en empresas del grupo a 31.12.2018	-	301.500	-	301.500

Con fecha 9 de octubre de 2019, Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. ha adquirido la totalidad del capital social de la sociedad Inver-Guilhou, S.L.U. formado por 2.077.998 de 1 euro de valor nominal. El precio de la operación ha ascendido a 8.349.910 euros. Asimismo, en la misma fecha la Sociedad ha suscrito una póliza crédito por importe de 4.000.000 euros de principal con la finalidad de poder atender cualquier obligación de pago vinculada a su actividad y cuyo saldo dispuesto al 31 de diciembre de 2019 asciende a 3.834.074 euros (Nota 10.1). Esta financiación tiene una duración de 12 meses, con tipo de interés fijo de 2,80% y se encuentra garantizada mediante la pignoración del 100% de las participaciones de la mencionada sociedad adquirida.

Con fecha 4 de junio de 2018, Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. adquirió la totalidad del capital social de la sociedad Vintage Rents, S.L.U formado por 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal. El precio de la operación ascendió a 1.500 euros. Posteriormente, con fecha 27 de diciembre de 2018, los Administradores de la Sociedad realizaron una aportación dineraria por importe de 300.000 euros. Con fecha 14 de mayo de 2019, los Administradores de la Sociedad han realizado una aportación adicional de 600.000 euros, siendo 300.000 euros mediante aportación dineraria, y los 300.000 euros restantes mediante condonación de la deuda adquirida a través de la línea de crédito dispuesta entre las partes (Nota 13.2).

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

Ejercicio 2019

Nombre	Euros	
	Vintage Rents, S.L.U. (*)	Inver-Guilhou S.L.U. (*)
Dirección	Calle Serrano, 19, 2º derecha, Madrid	Calle Serrano, 19, 2º derecha, Madrid
Actividad	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	Construcción, rehabilitación e inversión en bienes inmuebles para su explotación en régimen de alquiler
Fracción del capital que se posee:		
Directamente	100%	100%
Capital	3.000	2.077.998
Prima de asunción	-	-
Reservas	-	(45.918)
Otras aportaciones	900.000	-
Resultados netos del periodo	(503.527)	35.087

(*) Sociedad que cumple los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

Ejercicio 2018

Nombre	Euros
	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	-
Reservas	-
Otras aportaciones	300.000
Resultados netos del periodo	(111.291)

(*) Sociedad que cumple los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

En la determinación del valor recuperable de las participaciones mantenidas a efectos del cálculo de la provisión por deterioro, los Administradores han tenido en consideración el patrimonio neto de las mismas, bien porque este es superior al coste de la participación, bien porque no se dispone de proyecciones financieras fiables para la determinación de un valor razonable a partir del descuento de flujos de caja en la situación actual del sector en el que las participaciones operan. En todo caso, cuando existen, se han considerado las plusvalías tácitas relacionadas con elementos de inversiones inmobiliarias tal y como se describe en la Nota 4.3.

Al 31 de diciembre de los ejercicios 2019 y 2018, la Sociedad no ha registrado provisión alguna por deterioro de las participaciones mantenidas.

8. Patrimonio neto y fondos propios

8.1. Capital social

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

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

Con fecha 27 de febrero de 2018 la Sociedad 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. Dicha ampliación de capital, que fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al 7 de marzo de 2018, estando consecuentemente totalmente suscrita y desembolsada a 31 de diciembre de 2018.

Con fecha 7 de mayo de 2018, la Sociedad 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 26 de junio de 2018, estando consecuentemente totalmente suscrita y desembolsada a 31 de diciembre de 2018.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2018, el capital social estaba representado por 45.059.998 acciones, de un euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 16 de octubre de 2019, la Sociedad 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 6.352.424 nuevas acciones ordinarias con derechos de suscripción preferente, y con una prima de emisión de 0,15 euros por acción, con el objeto de incrementar los fondos propios de la Sociedad en un importe de 7.305.298 euros. Dicha ampliación de capital ha sido registrada en el Registro Mercantil de Madrid el día 10 de enero de 2020.

Por último, con fecha 19 de diciembre de 2019, la Sociedad ha celebrado una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se ha aprobado una nueva ampliación de capital mediante capitalización de créditos y emisión de 16.729.468 nuevas acciones ordinarias con derechos de suscripción preferente, y con una prima de emisión de 0,15 euros por acción, con el objeto de incrementar los fondos propios de la Sociedad en un importe de 19.238.888 euros (Nota 13.2). Dicha ampliación de capital ha sido registrada en el Registro Mercantil de Madrid el día 30 de enero de 2020.

Al 31 de diciembre de 2019 el capital social de la Sociedad está formado por un total de 68.141.900 acciones de un euro de valor nominal cada una totalmente suscritas y desembolsadas.

A continuación, se presenta la relación de accionistas que, a fecha 31 de diciembre de 2019, ostentan una participación significativa (igual o superior al 5% o, si inferior, próxima al 5%) en la Sociedad:

Accionista	Número de acciones	% Capital
Vintage JV S.à r.l.	55.622.848	81,63%
Maveor, S.L.	3.529.032	5,18%
Altan IV Global IICICIL	3.138.323	4,61%

Los fondos gestionados por Kohlberg Kravis Roberts & Co, L.P., o sociedades vinculadas, controlan de forma indirecta un 44,74% 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 36,89% de la Sociedad a través de Vintage JV S.à r.l. y de forma directa, un 4,61% a través de Altan IV Global IICICIL.

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

8.2. Reserva legal y otras reservas

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

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra.

Al 31 de diciembre de 2019, la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

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

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no ha repartido dividendos.

8.4 Acciones propias

En relación a las acciones propias o de la sociedad dominante en poder de la Sociedad, o de un tercero que obre por cuenta de esta, se indica:

31 de diciembre 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	154.538	149.199	1.16	12.221	1,07	17.507

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 formulación de estas cuentas anuales, el Consejo de Administración ha tomado la decisión de proveer de liquidez las acciones propias antes indicadas.

Al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad poseía 154.538 acciones propias de un coste de adquisición de 149.199 euros (0,96 euros por acción). Por su parte, al cierre del ejercicio 2018 la Sociedad poseía 159.233 acciones propias de un coste de adquisición de 151.470 euros (0,95 euros por acción).

9. Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no es conocedor de contingencias o litigios que se encuentren en curso que pudieran tener impacto significativo alguno en los estados financieros adjuntos.

10. Deudas a largo y corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo y corto plazo" al cierre del ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros			
	Corriente		No Corriente	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Deudas con entidades de crédito (Nota 10.1)	3.740.209	1.962.521	32.521.720	26.669.274
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 13.2)	10.008.333	-	-	-
Derivados (Nota 10.2)	246.426	211.210	542.029	318.275
Otros pasivos financieros (Nota 6)	-	-	265.382	96.727
Total	13.994.968	2.173.731	33.329.131	27.084.276

10.1 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 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

	Euros	
	Corto plazo	Largo plazo
Deudas con entidades de crédito:		
- Préstamos hipotecarios	-	33.071.900
- Póliza de crédito	3.834.074	-
- Gastos de formalización	(183.899)	(550.180)
- Intereses devengados no pagados	90.034	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas		
- Deudas con accionistas	10.008.333	-
Total	13.748.542	32.521.720

Ejercicio 2018

	Euros	
	Corto plazo	Largo plazo
Deudas con entidades de crédito:		
- Préstamos hipotecarios	1.962.521	27.455.000
- Gastos de formalización	-	(785.726)
Total	1.962.521	26.669.274

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 2019 y de 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

	Euros				
	Corto plazo	2021	2022	2023 y siguientes	Total Largo plazo
Préstamos hipotecarios	-	-	-	33.071.900	33.071.900
Póliza de crédito	3.834.074	-	-	-	-
Gastos de formalización	(183.899)	(183.899)	(183.899)	(182.382)	(550.180)
Intereses devengados no pagados	90.034	-	-	-	-
Deudas con accionistas (Nota 13.2)	10.000.000	-	-	-	-
Intereses devengados no pagados, deudas con accionistas (Nota 13.2)	8.333	-	-	-	-
Total	13.748.542	(183.899)	(183.899)	32.889.518	32.521.720

Ejercicio 2018

	Euros				
	Corto plazo	2020	2021	2022 y siguientes	Total Largo plazo
Préstamos hipotecarios	1.875.000	-	-	27.455.000	27.455.000
Gastos de formalización	-	-	-	(785.726)	(785.726)
Intereses devengados no pagados	87.521	-	-	-	-
Total	1.962.521	-	-	26.669.274	26.669.274

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha formalizado dos nuevos contratos de financiación con las entidades financieras, por importe de 2.600.000 y 5.050.000 euros, respectivamente. Asimismo, durante el ejercicio 2019 ha cancelado la totalidad de un préstamo hipotecario por importe de 1.100.000 euros.

La primera de las financiaciones, se ha estructurado en dos tramos: un primer tramo de 1.100.000 y un segundo tramo a disponer durante el periodo de rehabilitación y reforma de los inmuebles, mediante la presentación de las correspondientes Certificaciones de Obra expedidas. Dicha financiación se amortizará en tres cuotas diferentes, siendo la primera por un importe de 260.000 euros con vencimiento el 16 de mayo de 2023, la segunda por un importe de 260.000 euros con vencimiento el 16 de mayo de 2025, y la tercera por un importe de 2.080.000 euros con vencimiento el 16 de mayo de 2025, siendo esta la fecha de vencimiento del préstamo. Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad ha dispuesto de 2.441.900 euros.

Por otro lado, de la segunda financiación se ha dispuesto 2.400.000 euros en el momento de la formalización del contrato, y se ha establecido un periodo máximo de 24 meses desde la formalización para disponer del importe restante al mencionado contrato de financiación. Dicha financiación se amortizará de forma mensual a partir del 12 de agosto de 2021 por importe de 27.859 euros hasta el reembolso total de la financiación el 12 de agosto de 2039. Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad ha dispuesto de 2.400.000 euros.

La Sociedad ha contratado una cobertura de tipo de interés para la segunda financiación, por importe de 1.100.000 euros cuya fecha de vencimiento es el 22 de mayo de 2022 (Nota 10.2).

Adicionalmente, con fecha 29 de octubre de 2019, la Sociedad ha suscrito una póliza crédito por importe de 4.000.000 euros de principal con la finalidad de poder atender cualquier obligación de pago vinculada a su actividad y cuyo saldo dispuesto al 31 de diciembre de 2019 asciende a 3.834.074 euros. Esta financiación tiene una duración de 12 meses, con tipo de interés fijo de 2,80% y se encuentra garantizada mediante la pignoración del 100% de las participaciones de la mencionada sociedad adquirida (Nota 7.3).

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad formalizó tres contratos de financiación con las entidades financieras, por un importe global de 8.000.000, 5.550.000 y 22.040.000 euros, respectivamente. Dicha financiación se estructuró en dos tramos: un primer tramo por importe de 5.935.000, 3.595.000 y 18.700.000 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 y 30 de julio de 2023 respectivamente. Al 31 de diciembre de 2018 únicamente se dispuso del primer tramo de los citados contratos de financiación.

En dichos contratos de financiación, tanto en los firmados en 2019 como en 2018, 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 del 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 2019, los Administradores de la Sociedad manifiestan que cumplen con todas las obligaciones de índole financiera y no financiera anteriormente mencionadas, no habiéndose producido causa alguna de vencimiento anticipado sobre los mencionados contratos de financiación.

Por su parte, al 31 de diciembre de 2018, los Administradores de la Sociedad reclasificaron 775.000 euros al corto plazo correspondientes a la parte del principal pendiente que excedía del 50% de la citada ratio. 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.

Adicionalmente, en cada una de las fechas de formalización de los distintos contratos de financiación, la Sociedad contrató coberturas de tipo de interés, por importe de 5.935.000, 3.595.000 y 18.700.000 euros cuyas fechas de vencimiento son el 19 de febrero de 2023, 3 de julio de 2023 y 30 de julio de 2023 respectivamente (Nota 10.2).

En virtud de todos los contratos de financiación suscritos, la Sociedad mantiene cuentas corrientes indisponibles con las citadas entidades de crédito por importe de 2.464.066 euros (Nota 7.1).

Los préstamos, mantenidos con entidades de crédito, están garantizados con garantía hipotecaria sobre las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 5.

El epígrafe "Deudas con entidades de crédito" refleja el importe pendiente de amortizar derivado de los contratos de préstamo hipotecario, neto de gastos de formalización. Al 31 de diciembre de 2019, los gastos de formalización registrados en el balance situación de la Sociedad ascienden a un total de 747.534 euros (785.726 euros en el ejercicio 2018).

El tipo de interés medio del ejercicio para las deudas con entidades de crédito ha sido de un 2,38% (1,53% en el ejercicio 2018).

10.2 Instrumentos financieros derivados

El objetivo de las contrataciones de los derivados para gestionar el riesgo de tipo de interés es acotar la fluctuación en los flujos de efectivo a desembolsar por el pago referenciado a tipos de interés variable (Euríbor) de las financiaciones de la Sociedad.

Para la determinación del valor de mercado del derivado de tipo de interés (Swaps o IRS) desglosado en el cuadro inferior, la Sociedad utiliza un modelo propio de valoración de IRS, utilizando como inputs las curvas de mercado de Euríbor y Swaps a largo plazo.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados desglosados en el cuadro inferior lleva incorporado el ajuste por riesgo de crédito bilateral (teniendo en cuenta tanto el riesgo de crédito propio como el riesgo de crédito de contrapartida).

El ajuste por riesgo de crédito bilateral se ha calculado aplicando una técnica basada en el cálculo a través de simulaciones de la exposición total esperada (que incorpora tanto la exposición actual como la exposición potencial) ajustada por la probabilidad de incumplimiento a lo largo del tiempo y por la severidad (o pérdida potencial) asignada a la Sociedad y a cada una de las contrapartidas.

La exposición total esperada de los derivados se obtiene empleando inputs observables de mercado, como curvas de tipo de interés y volatilidades según las condiciones del mercado en la fecha de valoración.

Los inputs aplicados para la obtención del riesgo de crédito propio y de contrapartida (determinación de la probabilidad de default) se basan principalmente en la aplicación de spreads de crédito propios o de empresas comparables actualmente negociados en el mercado (curvas de CDS, TIR emisiones de deuda). En ausencia de spreads de crédito propios o de empresas comparables, y con el objetivo de maximizar el uso de variables observables relevantes, se han utilizado las referencias cotizadas que se han considerado como las más adecuadas según el caso (índices de spread de crédito cotizados). Para las contrapartidas con información de crédito disponible, los spreads de crédito utilizados se obtienen a partir de los CDS (Credit Default Swaps) cotizados en el mercado.

Asimismo, para el ajuste por riesgo de crédito del valor razonable se han tenido en consideración las mejoras crediticias relativas a garantías o colaterales a la hora de determinar la tasa de severidad a aplicar para cada una de las posiciones.

Los derivados sobre tipo de interés contratados por la Sociedad y vigentes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, así como su valor razonable a dicha fecha son los siguiente:

Ejercicio 2019

	Euros				
	Vencimiento	Tipo de interés	Nominal	Valor Razonable y cupón corrido a corto plazo	Valor Razonable a largo plazo
				31/12/2019	31/12/2019
Permuta de tipo de interés	23/05/2022	0,60%	1.100.000	(5.997)	(8.356)
Permuta de tipo de interés	19/02/2023	0,63%	5.935.000	(60.784)	(131.888)
Permuta de tipo de interés	03/07/2023	0,39%	900.000	(7.014)	(14.542)
Permuta de tipo de interés	03/07/2023	0,39%	2.695.000	(21.002)	(43.544)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	5.500.000	(44.597)	(101.088)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	7.700.000	(62.435)	(141.523)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	2.200.000	(17.839)	(40.435)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	3.300.000	(26.758)	(60.653)
Total			29.330.000	(246.426)	(542.029)

Ejercicio 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	19/02/2023	0,63%	5.935.000	(55.618)	(111.499)
Permuta de tipo de interés	03/07/2023	0,39%	900.000	(5.963)	(7.090)
Permuta de tipo de interés	03/07/2023	0,39%	2.695.000	(17.855)	(21.230)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	5.500.000	(38.757)	(52.487)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	7.700.000	(54.260)	(73.482)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	2.200.000	(15.503)	(20.995)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	3.300.000	(23.254)	(31.492)
Total			28.230.000	(211.210)	(318.275)

La Sociedad ha optado por la contabilidad de coberturas, designando adecuadamente las relaciones de cobertura en las que estos IRS son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por la Sociedad, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo de interés a pagar por las mismas.

Dichas relaciones de cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, la Sociedad ha procedido a registrar en Patrimonio Neto, al 31 de diciembre de 2019, la totalidad del valor razonable de los IRS, neto de su impacto fiscal, que asciende a un importe de 788.455 euros (529.486 euros al 31 de diciembre de 2018).

No existen intereses pendientes de pago al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019. Al 31 de diciembre de 2019 se han registrado gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los contratos de derivados de la Sociedad por importe de 246.439 euros (113.397 euros al 31 de diciembre de 2018).

Análisis de sensibilidad al tipo de interés-

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por la Sociedad dependen de la variación de la curva de tipos de interés del Euríbor y de los Swaps a largo plazo. El valor razonable de dichos derivados, a 31 de diciembre de 2019, es de 788.455 euros (529.486 euros al 31 de diciembre de 2018).

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable 31 de diciembre de 2019 y 2018) de los valores razonables, de los derivados registrados en Patrimonio Neto, ante cambios en la curva de tipos de interés del Euro, expresadas en euros antes de impuestos. La Sociedad considera que una variación razonable en el transcurso de los ejercicios 2019 y 2018 es de +0,5% y -0,5%.

Ejercicio 2019

Sensibilidad	31/12/2019
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	482.632
-0,5% (descenso en la curva de tipos)	(485.643)

Ejercicio 2018

Sensibilidad	31/12/2018
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	610.911
-0,5% (descenso en la curva de tipos)	(625.171)

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, la Sociedad compensaría los movimientos de tipos de interés al alza en la financiación. Ante movimientos de los tipos a la baja, el valor razonable negativo de dicho derivado se vería incrementado.

Al haber sido designados como cobertura contable, y ser altamente efectivo tanto prospectiva como retrospectivamente, la variación de valor razonable de estos derivados se registraría íntegramente en Patrimonio Neto.

10.3 Factores de riesgo financiero

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

a) Riesgo de mercado

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

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja consolidados. Sin embargo, los Administradores de la Sociedad consideran que el efecto no sería significativo (véase Nota 10.2).

b) Riesgo de crédito

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

c) Riesgo de liquidez

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

d) Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de 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 14, 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.

10.4. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2019	2018
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	21,00	15,38
Ratio de operaciones pagadas	22,82	14,74
Ratio de operaciones pendientes de pago	3,68	19,99
	Euros	
Total pagos realizados	5.616.816	1.047.372
Total pagos pendientes	591.265	303.887

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 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.

11. Administraciones Públicas y situación fiscal

11.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Euros			
	31/12/2019		31/12/2018	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública deudora por IVA	478.913	-	329.986	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	4.327	-	7.126
Hacienda Pública deudora por IS	99.941	-	63.643	-
Organismos de la Seguridad Social	-	926	-	-
Hacienda Pública deudora por retenciones en alquileres	3.707	-	-	-
Total	582.561	5.253	393.629	7.126

Las rentas procedentes del alquiler de edificios residenciales, están exentas de IVA. La Sociedad registra el IVA asociado a los gastos vinculados a dichas rentas como mayor gasto de explotación. Asimismo, la Sociedad se deduce el IVA, siguiendo el régimen general, de aquellos gastos vinculados a rentas procedentes de actividades no exentas. En el caso de gastos generales no vinculados a una actividad específica, la Sociedad opta por la aplicación de la prorrata especial del IVA, siendo el porcentaje de IVA no deducible en sus actividades sujetas del 31%.

11.2. Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente:

Ejercicio 2019

Concepto	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(1.981.893)
Diferencias permanentes:	70.605	(30.714)	39.891
Diferencias temporales:	-	(24.927)	(24.927)
Base imponible fiscal	70.605	(55.641)	(1.966.929)

Ejercicio 2018

Concepto	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(1.533.415)
Diferencias permanentes:	30.714	-	30.714
Diferencias temporales:	24.946	(6.863)	18.083
Base imponible fiscal	55.660	(6.863)	(1.484.618)

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

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto. La conciliación entre los ingresos y gastos de los ejercicios 2018 y 2019, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2019

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(1.981.893)
Diferencias permanentes	70.605	(30.714)	39.891
Diferencias temporales	-	(24.927)	(24.927)
Base imponible fiscal			(1.966.929)
Cuota al 0%			-
Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias			-

Ejercicio 2018

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(1.533.415)
Diferencias permanentes	30.714	-	30.714
Diferencias temporales	24.946	(6.863)	18.083
Base imponible fiscal			(1.484.618)
Cuota al 0%			-
Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias			-

11.4. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

12. Ingresos y gastos

12.1. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2019 y 2018, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros	
	2019	2018
Locales comerciales	590.680	335.060
Edificios residenciales	267.347	235.009
Total	858.027	570.069

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

12.2 Gasto de personal

El saldo del epígrafe "Gastos de personal" correspondiente al ejercicio 2019 y 2018 presenta la siguiente composición:

	Euros
	2019
Sueldos, salarios y asimilados:	
Sueldos y salarios	6.187
Cargas sociales:	
Seguridad social a cargo de la empresa	1.541
Total	7.728

12.3. Otros gastos de explotación

Los epígrafes "Servicios exteriores" y "Tributos" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2019 y 2018 adjunta presenta la siguiente composición (en euros):

	Euros	
	2019	2018
Servicios de profesionales independientes	1.153.838	1.240.734
Primas de seguros	11.597	9.888
Servicios bancarios y similares	3.577	6.097
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-	700
Suministros	67.715	34.016
Otros gastos	140.942	24.310
Tributos	226.278	222.703
Total	1.603.947	1.538.448

Los gastos registrados por la Sociedad en el epígrafe de "Servicios de profesionales independientes", corresponden, fundamentalmente, a honorarios por servicios de asesoramiento y en el epígrafe de "Tributos" se ha registrado el gasto del IBI devengado, así como el IVA devengado no deducible (Nota 11.1).

13. Operaciones y saldos con partes vinculadas

13.1. Operaciones con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

El detalle de operaciones realizadas con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

	Euros	
	Ingresos financieros	Gastos financieros
Vintage Rents, S.L.U.	117.660	-
Vintage JV, S.à r.l.	-	247.223
Total	117.660	247.223

Ejercicio 2018

	Euros	
	Otros ingresos	Ingresos financieros
Vintage Rents, S.L.U.	2.853	26.319
Total	2.853	26.319

13.2. Saldos con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

El detalle de saldos realizados con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

	Euros	
	31/12/2019	
	Créditos con empresas del grupo	Deudas con accionistas
Inver Guilhou, S.LU.	120.655	-
Vintage Rents, S.L.U.	7.117.660	-
Vintage J.V. S.à r.l.	-	10.008.333
Total	7.238.315	10.008.333

Ejercicio 2018

	Euros
	31/12/2018
	Créditos a terceros
Vintage Rents, S.L.	5.526.319
Total	5.526.319

Con fecha 7 de mayo de 2018 la Sociedad firmó una línea de crédito con la sociedad participada Vintage Rents, S.L. con el objetivo de otorgar la financiación necesaria a los efectos de adquirir inmuebles por un importe máximo de 7.000.000 euros con vencimiento 30 de mayo de 2023 a un tipo de interés Euribor (3 meses) más 200 puntos básicos. Al 31 de diciembre de 2019 la sociedad dependiente ha dispuesto de financiación por importe de 7.000.000 euros (5.500.000 euros al 31 de diciembre de 2018) habiéndose devengado unos intereses de 117.660 euros (26.319 euros al 31 de diciembre de 2018), que se encuentran pendientes de pago.

Con fecha 5 de diciembre de 2018 la Sociedad 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 mencionado 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.

Con fecha 2 de 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.

En el marco de la ampliación de capital no dineraria aprobada por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas el 19 de diciembre de 2019 (Nota 8.1), la Sociedad ha capitalizado 19.238.889 euros mediante la emisión de 16.729.468 nuevas acciones, con una prima de emisión de 0,15 euros por acción.

Con fecha 20 de diciembre de 2019 la Sociedad ha formalizado un nuevo contrato de crédito con Vintage JV, S.à r.l., por importe de 10.000.000 euros con un tipo de interés fijo del 2,50% y vencimiento el 3 de enero de 2020, cuya finalidad ha sido la adquisición de dos inmuebles ubicados en Madrid. Con fecha 3 de enero de 2020 la Sociedad ha convertido el citado crédito junto a sus intereses, en una nueva disposición del marco del contrato de crédito formalizado el 5 de diciembre de 2018 con Vintage JV, S.à r.l.

13.3. Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

	Euros (*)		
	Servicios recibidos y otros	Ingresos financieros	Altas de inversiones inmobiliarias
Elix SCM Partners, S.L.	1.397.064	-	3.580.551
Rousaud Costas Duran	72.949	-	89.129
Elix Servicios Inmobiliarios, S.L.	12.522	-	1.078
Proyecto Ágata, S.L.	-	44.611	-
KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.	84.626	-	75.151
Total	1.567.161	44.611	3.745.909

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

Ejercicio 2018

	Euros (*)			
	Servicios recibidos y otros	Ingresos varios	Ingresos financieros	Altas inversiones inmobiliarias
Elix SCM Partners, S.L.	505.277	-	-	1.235.725
Elix Rehabilitación y Construcción, S.L.	629	-	-	-
Elix Servicios Inmobiliarios, S.L.	9.187	-	-	-
Rousaud Costas Duran	106.836	-	-	-
KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.	52.019	2.320	-	-
Proyecto Ágata, S.L.	-	-	23.100	-
Total	673.948	2.320	23.100	1.235.725

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

La Sociedad 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. El importe total devengado al 31 de diciembre de 2019 asciende a 1.397.064 euros (505.277 al 31 de diciembre de 2018) de los cuales 524.128 euros (315.094 al 31 de diciembre de 2018) corresponden al Asset Management Fee devengado en el ejercicio 2019 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 645.561 euros (584.559 euros a 31 de diciembre de 2018).

13.4. Saldos con vinculadas

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

Ejercicio 2019

	Euros			
	31/12/2019			
	Deudores comerciales	Créditos a terceros	Otros activos financieros	Acreedores varios
Elix SCM Partners, S.L.	34.119	-	3.694	504.304
Proyecto Ágata, S.L.	-	2.244.611	-	-
Roussaud Costas Duran, S.L.P.	-	-	-	32.113
Elix Servicios Inmobiliarios, S.L.	-	-	-	2.080
Total	34.119	2.244.611	3.694	538.497

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	-	245.677
Proyecto Ágata, S.L.	-	2.223.100	-	-
Roussaud Costas Duran, S.L.P.	-	-	-	4.840
KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.	-	-	21.000	27.626
Total	33.784	2.227.342	21.000	278.143

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

Durante el ejercicio 2019 y 2018, no se han devengado sueldos, dietas ni otras remuneraciones a los Administradores, ni se les han concedido créditos, anticipos ni garantías. La Sociedad no ha contraído ninguna obligación en materia de fondos o planes de pensiones a favor de los Administradores.

Las funciones de Alta Dirección son realizadas por los miembros del Consejo de Administración formado por 5 hombres y 3 mujeres a 31 de diciembre de 2019 (5 hombres a 31 de diciembre de 2018).

Los seguros de responsabilidad civil de Administradores son contratados y desembolsados por la sociedad Vintage JV S.à.r.l. a 31 de diciembre de 2019 y 2018 no hay pagos en conceptos de primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil de Administradores.

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

Durante el ejercicio 2019 y 2018, ni los Administradores de Elix Vintage SOCIMI, S.A., ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los órganos de gobierno de la Sociedad situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

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

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

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

A cierre del ejercicio 2019, la Sociedad carece de reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen especial de SOCIMI, por lo que no es de aplicación.

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

El ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017 fue el primer ejercicio en el que se aplica el régimen especial de SOCIMI en el que la Sociedad registró unas pérdidas de 929 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad 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 no ha distribuido ningún dividendo desde su constitución.

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

No se han distribuido dividendos en ningún ejercicio.

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

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

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

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

Inmueble	Fecha de adquisición
Madrid	16/11/2017
Madrid	22/12/2017
Madrid	01/03/2018
Madrid	09/05/2018
Barcelona	30/07/2018
Madrid	12/07/2019
Madrid	26/11/2019
Madrid	27/12/2019
Madrid	27/12/2019

Al 31 de diciembre de 2019 el valor de mercado de los activos es de 97.685 miles de euros.

- 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.

Con fecha 4 de junio de 2018, la Sociedad adquirió la totalidad del capital social de la sociedad Vintage Rents, S.L.U y con fecha 9 de octubre de 2019, Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. ha adquirido la totalidad del capital social de la sociedad Inver-Guilhou, S.L.U.

- 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 83.500.220 euros, registrados en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación adjunto así como las inversiones realizadas en las sociedades Vintage Rents, S.L.U. y Inver-Guilhou, S.L.U. por importe de 901.500 y 8.349.910 euros respectivamente, registrados en el epígrafe de "Instrumentos de patrimonio - Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" del balance de situación adjunto, que representan un 81% del total del activo sin considerar el epígrafe de "efectivo y otros líquidos equivalentes" del balance de situación 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.

15. Otra información

15.1. Personal

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2019, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2019
Personal administrativo	2
Total	2

Asimismo, la distribución por sexos al 31 de diciembre de 2019, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2019	
	Hombres	Mujeres
Personal administrativo	1	1
Total	1	1

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tenía personal con una discapacidad superior o igual al 33%.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no disponía de personal propio.

15.2. Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2019 y 2018, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L. ascienden a:

	Euros	
	2019	2018
Servicios de Auditoría	64.000	32.000
Otros servicios de verificación	24.500	30.000
Total servicios de Auditoría y Verificación	88.500	62.000

15.3. Modificación o resolución de contratos

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

16. Hechos posteriores

Con fecha 3 de enero de 2020 la Sociedad ha convertido el crédito por importe de 10.000.000 euros junto a sus intereses, en una nueva disposición del marco del contrato de crédito formalizado el 5 de diciembre de 2018 con Vintage JV, S.à r.l.

Con fecha 13 de enero de 2020, la Sociedad ha formalizado en escritura pública la adquisición de un edificio en Madrid por importe de 12.400.000 euros. Esta adquisición ha sido financiada parcialmente mediante un préstamo por importe de 7.400.000 euros, con garantía hipotecaria sobre el activo, concedido por Banco Sabadell, S.A. Esta financiación tiene una duración de 15 años, a un tipo de interés fijo del 2%, con amortización mensual y tres amortizaciones extraordinarias, dos a fechas de 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2022 por importe de 843.200 euros cada una de ellas y la tercera a fecha de 31 de diciembre de 2023 por importe de 421.600 euros.

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

No obstante, los Administradores y la Dirección de la Sociedad, han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible. Por las consideraciones mencionadas anteriormente, dicha información puede ser incompleta. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- Riesgo de liquidez: es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, la Sociedad cuenta con una línea de crédito con los inversores no dispuesta en su totalidad, así como distintos contratos de financiación con entidades de crédito de los que no ha dispuesto la totalidad del importe destinado a la rehabilitación y reforma de las distintas inversiones inmobiliarias lo que, unido a la puesta en marcha de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, permitirán afrontar dichas tensiones.
- Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance: un cambio en las estimaciones futuras de las rentas del alquiler de la Sociedad o de las rentabilidades exigidas a los activos inmobiliarios, podría tener un impacto negativo, principalmente, en el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones, si bien en las Notas 5.b y 6 de las Cuentas Anuales se incluye el valor de las mencionadas inversiones inmobiliarias de las que se desprenden plusvalías tacitas no realizadas. Por su parte, el principal pasivo de la Sociedad corresponde a deudas con entidades de crédito en las que se establecen condiciones de obligado cumplimiento, por una parte, en relación a la ratio de cobertura del servicio de la deuda y, por otra parte, en relación a mantener durante toda la vigencia del contrato una ratio "Loan to Value" igual o inferior al 50%, definida como el 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.
- Riesgo de operaciones: la situación cambiante e impredecible de los acontecimientos podría llegar a implicar la aparición de un riesgo de interrupción temporal de la actividad que desarrolla la Sociedad, derivada de una disminución del ritmo de firmas de contratos de alquiler, así como de las rentas contratadas, enlentecimiento de las rehabilitaciones previstas de los inmuebles de para su arrendamiento, etc. Por ello, la Sociedad ha establecido grupos de trabajo y procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar su impacto en sus operaciones.
- Riesgo de continuidad (going concern): teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, los administradores consideran que la conclusión detallada en la Nota 5.h sobre aplicación del principio de empresa en funcionamiento, sigue siendo válida.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Desde la fecha del cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 no se han producido hechos relevantes, adicionales a los descritos, que puedan afectar de forma relevante las presentes cuentas anuales.

Madrid, a 25 de marzo de 2020

Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

I. Evolución de la Sociedad en el ejercicio

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

Con fecha 20 de julio de 2017 se 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 45.000 euros, quedando el capital social íntegramente suscrito y desembolsado, (ii) aumento de capital social por importe de 3.000.000 euros, dejándolo cifrado en 3.060.000 euros 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 adquirió su primer inmueble ubicado en Madrid, con el objeto de rehabilitar el activo para su arrendamiento.

Posteriormente, con fecha 22 de diciembre de 2017, la Sociedad adquirió su segundo inmueble ubicado en Madrid, 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 12.000.000 euros, dejándolo cifrado en la suma de 15.060.000 euros, 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, con el límite de 300.000 euros.

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 29.999.998 euros, dejándolo cifrado en 45.059.998 euros, (ii) creación de la página web de la Sociedad, (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 a la incorporación al MAB.

La Sociedad 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.).

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

Se trasladó su domicilio social de nuevo a la Calle Serrano, número 19, 2ª derecha de Madrid 28001, en virtud de la escritura autorizada en fecha de 14 de mayo de 2019, por el Notario de Madrid, Don Antonio Morenés Giles, con el número 3.342 de su protocolo, que causó la inscripción 7ª en el Registro Mercantil de Madrid.

Mediante escritura autorizada en fecha de 12 de noviembre de 2019, por el Notario de Madrid, Don Antonio Morenés Giles, con el número 3.549 de su protocolo, que causó la inscripción 8ª en el Registro Mercantil de Madrid, la Sociedad procedió a ampliar el número de consejeros mediante el nombramiento de las Sras., Mercedes Grau Monjo, Marta Herrero Arias y Nicole Caroline Barker.

En fecha 17 de diciembre de 2019, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Antonio Morenés Giles, con el número 3908 de su protocolo, se amplió el capital social en 6.352.434 euros de capital y 952.865,10 euros de prima de emisión, dejándolo cifrado en la suma de 51.412.432 euros, causando la inscripción 9ª en el Registro Mercantil de Madrid.

En fecha de 26 de diciembre de 2019, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Juan José de Palacio, con el número 3771 de su protocolo, se amplió el capital social en 16.729.468 euros, con una prima de emisión de 2.509.420 euros, dejándolo cifrado en la suma de 8.141.900 euros, mediante capitalización de un contrato de crédito suscrito con el accionista mayoritario, Vintage JV Sàrl en fecha de 5 de diciembre de 2018, modificado en fechas de 14 de enero de 2019, 20 de mayo de 2019 y 28 de junio de 2019.

Durante el ejercicio, se han adquirido seis nuevos inmuebles en Madrid, y se han comprometido otros cuatro inmuebles en Madrid. El total de inmuebles en cartera ubicados en Madrid cuenta con una superficie total de 15.987 metros cuadrados (9.140 metros cuadrados en el ejercicio 2018) y tienen una ocupación del 31,7 % al 31 de diciembre de 2019 (al cierre del ejercicio 2018 se encontraban ocupados cuatro edificios en Madrid con una ocupación del 38,5 %).

Durante el ejercicio, no se han adquirido ni comprometido inmuebles en Barcelona. Se mantiene la propiedad de los cuatro inmuebles ubicados en Barcelona que cuentan con una superficie total de 9.605 metros cuadrados, y que tienen una ocupación a 31 de diciembre de 2019 del 29,4% (al cierre del ejercicio 2018 se encontraban ocupados cuatro edificios en Barcelona con una ocupación del 74,2%).

En concreto, las operaciones inmobiliarias desarrolladas por la Sociedad, durante el ejercicio 2019 se detallan a continuación:

- Compraventa de un edificio situado en Madrid, con el objeto de rehabilitarlo y también construir obra nueva (remonta de nuevas plantas) para su arrendamiento, en virtud de la escritura otorgada en fecha de 12 de julio de 2019, ante el Notario de Madrid, Don Pablo Ramallo Taboada, bajo el número 1706 de su protocolo.
- Compraventa de la totalidad de las participaciones sociales de "Inver Ghilou SL", adquiriendo por dicha vía dos edificios situados en Madrid, con el objeto de rehabilitarlos para su arrendamiento, en virtud de la escritura otorgada en fecha de 9 de octubre de 2019, ante el Notario de Madrid, Don Pablo Ramallo Taboada, bajo el número 2559 de su protocolo.
- Compraventa de un edificio situado en Madrid, con el objeto de rehabilitarlo para su arrendamiento, en virtud de la escritura otorgada en fecha de 26 de noviembre de 2019, ante el Notario de Madrid, Don Pablo Ramallo Taboada, bajo el número 3085 de su protocolo.
- Compraventa de un edificio situado en Madrid, ya operativo en régimen de explotación en modalidad de "co-living", en virtud de la escritura otorgada en fecha de 27 de diciembre de 2019, ante el Notario de Madrid, Don Pablo Ramallo Taboada, bajo el número 3447 de su protocolo.
- Compraventa de un edificio situado en Madrid, ya operativo en régimen de explotación en modalidad de "co-living", en virtud de la escritura otorgada en fecha de 27 de diciembre de 2019, ante el Notario de Madrid, Don Pablo Ramallo Taboada, bajo el número 3449 de su protocolo.

En el ejercicio 2019 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascienden a 858.027 euros (570.069 euros en el ejercicio 2018) (Nota 12.1).

El resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 refleja unas pérdidas de 1.981.893 euros, en línea con lo esperado como resultado del ciclo expansivo en el que se encuentra la Sociedad, y su estrategia de creación de valor.

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

II. Principales Riesgos del negocio

La Sociedad 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.

Los principales riesgos que afectan a la Sociedad 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 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.

La Sociedad ha financiado la adquisición de nuevos activos con préstamos hipotecarios, por un principal total de 32.427.855 euros (Nota 10.1). La carga hipotecaria a 31 de diciembre de 2018 era de 29.330.000 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, la Sociedad contrata instrumentos de cobertura sobre el tipo de interés.

Mediante la contratación de IRS como instrumentos de cobertura de la financiación, la Sociedad 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 2020 es intención de la Sociedad 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

Con fecha 3 de enero de 2020 la Sociedad ha convertido el crédito por importe de 10.000.000 euros junto a sus intereses, en una nueva disposición del marco del contrato de crédito formalizado el 5 de diciembre de 2018 con Vintage JV, S.à r.l.

Con fecha 13 de enero de 2020, la Sociedad ha formalizado en escritura pública la adquisición de un edificio en Madrid por importe de 12.400.000 euros. Esta adquisición ha sido financiada parcialmente mediante un préstamo por importe de 7.400.000 euros, con garantía hipotecaria sobre el activo, concedido por Banco Sabadell, S.A. Esta financiación tiene una duración de 15 años, a un tipo de interés fijo del 2%, con amortización mensual y tres amortizaciones extraordinarias, dos a fechas de 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2022 por importe de 843.200 euros cada una de ellas y la tercera a fecha de 31 de diciembre de 2023 por importe de 421.600 euros.

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

No obstante, los Administradores y la Dirección de la Sociedad, han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible. Por las consideraciones mencionadas anteriormente, dicha información puede ser incompleta. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- Riesgo de liquidez: es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, la Sociedad cuenta con una línea de crédito con los inversores no dispuesta en su totalidad, así como distintos contratos de financiación con entidades de crédito de los que no ha dispuesto la totalidad del importe destinado a la rehabilitación y reforma de las distintas inversiones inmobiliarias lo que, unido a la puesta en marcha de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, permitirán afrontar dichas tensiones.
- Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance: un cambio en las estimaciones futuras de las rentas del alquiler de la Sociedad o de las rentabilidades exigidas a los activos inmobiliarios, podría tener un impacto negativo, principalmente, en el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones, si bien en las Notas 5.b y 6 de las Cuentas Anuales se incluye el valor de las mencionadas inversiones inmobiliarias de las que se desprenden plusvalías tacitas no realizadas. Por su parte, el principal pasivo de la Sociedad corresponde a deudas con entidades de crédito en las que se establecen condiciones de obligado cumplimiento, por una parte, en relación a la ratio de cobertura del servicio de la deuda y, por otra parte, en relación a mantener durante toda la vigencia del contrato una ratio "Loan to Value" igual o inferior al 50%, definida como el 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.
- Riesgo de operaciones: la situación cambiante e impredecible de los acontecimientos podría llegar a implicar la aparición de un riesgo de interrupción temporal de la actividad que desarrolla la Sociedad, derivada de una disminución del ritmo de firmas de contratos de alquiler, así como de las rentas contratadas, enlentecimiento de las rehabilitaciones previstas de los inmuebles de para su arrendamiento, etc. Por ello, la Sociedad ha establecido grupos de trabajo y procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar su impacto en sus operaciones.
- Riesgo de continuidad (going concern): teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, los administradores consideran que la conclusión detallada en la Nota 5.h sobre aplicación del principio de empresa en funcionamiento, sigue siendo válida.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

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 de la Sociedad para los pagos del ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018 es de 21,00 días:

	31/12/2019	31/12/2018
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	21,00	15,38
Ratio de operaciones pagadas	22,82	14,74
Ratio de operaciones pendientes de pago	3,68	19,99
	Euros	
Total pagos realizados	5.616.816	1.047.372
Total pagos pendientes	591.265	303.887

VII. Actividades de investigación y desarrollo

No se realizan labores de investigación y desarrollo.

VIII. Operaciones con acciones propias

Al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad poseía 154.538 acciones propias de un coste de adquisición de 149.199 euros (0,96 euros por acción). Por su parte, al cierre del ejercicio 2018 la Sociedad poseía 159.233 acciones propias de un coste de adquisición de 151.470 euros (0,95 euros por acción).

IX. Información medioambiental

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

Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

Formulación de las cuentas anuales individuales del ejercicio 2019

D. Juan Gómez-Acebo Saenz de Heredia, en mi calidad de Secretario del Consejo de Administración de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. (la, **Sociedad**) certifico que las cuentas anuales y el informe de gestión adjuntos han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en la celebración de la reunión del miércoles de 25 de marzo de 2020, del Consejo de Administración, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dicha reunión tuvo naturaleza telemática, de acuerdo con el contenido del RDL 8/2020, de 17 de marzo, con el fin de preservar la salud de las personas y evitar la propagación del COVID 19, motivo por el cual las cuentas anuales debidamente formuladas adjuntas no cuentan con las firmas de ninguno de los Consejeros de la Sociedad, a saber.

- D. Adolf Rousaud Viñas
- D. Fernando Olaso Echevarría
- D. Guillaume Pierre Marie Cassou
- D. Ignacio Antoñanzas Alvear
- Dña. Marta Herrero Arias
- Dña. Mercedes Grau Monjo
- Dña. Nicola Caroline Barker
- D. Tobias Stemmler

Los citados documentos, que preceden a están diligencia, están numerados de la página 1 a la 48 (excluida la portada) firmadas únicamente al final con mi firma electrónica.



En Madrid, a 25 de marzo de 2020

D. Juan Gómez-Acebo Saénz de Heredia

ANEXO III Estados Financieros Intermedios Consolidados y Memoria correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor

Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas Explicativas a los
Estados Financieros Intermedios
Consolidados correspondientes al
periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2020, 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 Sociedades Dependientes, que comprenden el balance de situación consolidado al 30 de junio de 2020, 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 Sociedades Dependientes, 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 Sociedades Dependientes al 30 de junio de 2020, 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.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los Administradores de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

DELOITTE, S.L.

A handwritten signature in blue ink, reading "Francesc Ganyet Olivé", is written over a horizontal blue line. The signature is stylized and cursive.

Francesc Ganyet Olivé

21 de octubre de 2020

**ELIX VINTAGE
RESIDENCIAL
SOCIMI, S.A. y Sociedades
Dependientes**

Notas explicativas a los estados
financieros intermedios consolidados
correspondientes al periodo de seis meses
terminado el 30 de junio de 2020

7

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2020

(Euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2020	31/12/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inversiones inmobiliarias-	Nota 6	125.507.428	110.756.732	FONDOS PROPIOS-	Nota 9	68.141.900	68.141.900
Terrenos		70.790.940	62.814.012	Capital-		68.141.900	68.141.900
Construcciones		50.732.999	44.136.350	Capital escriturado		3.462.285	3.462.285
Anticipos inversiones inmobiliarias		3.983.189	4.006.370	Prima de emisión		(19.278)	(19.174)
Inversiones financieras a largo plazo-	Nota 8	2.991.821	5.134.683	Reservas-		(19.278)	(19.174)
Créditos a terceros	Nota 14. b	-	2.200.000	Otras reservas		(175.572)	(149.199)
Otros activos financieros		2.991.821	2.934.683	Acciones en patrimonio propias	Nota 9.d	(4.444.131)	(2.462.238)
Activos por impuesto diferido		35.994	35.994	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Nota 9.e	(637.901)	(109.791)
Total activo no corriente		128.534.943	115.927.409	Reservas en sociedades consolidadas		(1.377.520)	(2.510.003)
				Resultado del ejercicio - (pérdidas)	Notas 9.f y 11.b	(1.048.167)	(969.018)
				AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR-		63.900.626	(969.018)
				Operaciones de cobertura			
				Total patrimonio neto		47.923.154	41.293.390
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas a largo plazo-	Nota 11.a	46.850.485	40.131.227
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Nota 11.b	567.609	669.075
				Derivados	Nota 7	505.060	493.088
				Otros pasivos financieros			
				Total pasivo no corriente		47.923.154	41.293.390
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		670.846	757.510	Deudas a corto plazo-	Nota 11.a	5.142.234	4.041.267
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		170.638	45.776	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Nota 11.b	4.652.095	3.733.130
Deudores varios		113.829	109.424	Derivados		481.548	299.943
Activos por impuesto corriente		52.906	100.112	Otros pasivos financieros		8.591	8.194
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 12.a	333.473	502.198	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 11.a y 14.b	14.183.038	10.008.333
Inversiones financieras a corto plazo-	Nota 12.a	46.694	78.305	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		1.231.442	918.730
Créditos a terceros		-	44.611	Proveedores y acreedores comerciales		305	308
Otros activos financieros		46.694	33.694	Acreedores varios		1.195.665	912.256
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		3.098.011	4.883.298	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 12.a	35.472	6.166
Tesorería		3.098.011	4.883.298	Total pasivo corriente		20.526.714	14.968.330
Total activo corriente		3.315.551	5.719.073	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		132.350.494	121.646.482
TOTAL ACTIVO		132.350.494	121.646.482				

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del balance de situación intermedio consolidado al 30 de junio de 2020.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Euros)

	Notas	Junio 2020	Junio 2019
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 13.a	1.260.412	567.044
Otros ingresos de explotación		1.653	-
Gastos de personal-	Nota 13.b	(17.167)	-
Sueldos, salarios y asimilados		(12.586)	-
Cargas sociales		(4.581)	-
Otros gastos de explotación-		(1.482.603)	(1.127.094)
Servicios exteriores	Nota 13.c	(1.197.237)	(809.993)
Tributos	Nota 13.c	(286.543)	(326.243)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		1.177	9.142
Amortización del inmovilizado	Nota 6	(359.908)	(186.253)
Otros resultados		741	(128.386)
Resultado de explotación		(596.872)	(874.689)
Ingresos financieros-		15.729	22.122
Gastos financieros-		(796.377)	(493.854)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 14.a	(144.704)	(46.307)
Por deudas con terceros		(651.673)	(447.547)
Resultado financiero		(780.648)	(471.732)
Resultado antes de impuestos		(1.377.520)	(1.346.421)
Impuestos sobre beneficios	Nota 12.c	-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		(1.377.520)	(1.346.421)
Resultado del ejercicio		(1.377.520)	(1.346.421)

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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Junio 2020	Junio 2019
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(1.377.520)	(1.346.421)
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto:		
Por coberturas de flujos de efectivo (Nota 11.b)	76.714	(506.979)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	76.714	(506.979)
Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
Por coberturas de flujos de efectivo (Nota 11.b)	(156.853)	(128.243)
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	(156.853)	(128.243)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(1.457.659)	(1.981.643)

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones en patrimonio propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Reservas en sociedades consolidadas	Resultado del ejercicio	Operaciones de cobertura	TOTAL
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)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con socios o propietarios:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-Ampliación de capital (Nota 9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	(1.714)	13.960	-	-	-	-	12.246
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	(1.533.415)	(109.791)	1.643.206	-	-
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2019	45.059.998	-	(14.620)	(137.510)	(2.462.238)	(109.791)	(1.346.421)	(1.240.025)	39.749.393
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(1.163.582)	271.007	(892.575)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con socios o propietarios:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-Ampliación de capital (Nota 9)	6.352.434	952.865	(4.671)	-	-	-	-	-	7.300.628
-Ampliación de capital (Nota 9)	16.729.468	2.509.420	(4.613)	-	-	-	-	-	19.234.275
-Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	4.730	(11.689)	-	-	-	-	(6.959)
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019	68.141.900	3.462.285	(19.174)	(149.199)	(2.462.238)	(109.791)	(2.510.003)	(969.018)	65.384.792
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(1.377.520)	(80.139)	(1.457.659)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	(1.981.993)	(528.110)	2.510.003	-	-
Operaciones con socios o propietarios:	-	-	(104)	(26.373)	-	-	-	-	(26.477)
-Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2020	68.141.900	3.462.285	(19.278)	(175.572)	(4.444.131)	(637.901)	(1.377.520)	(1.049.157)	63.900.628

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 correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Euros)

	Notas	Junio 2020	Junio 2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):		(249.887)	(921.019)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.377.520)	(1.346.421)
Ajustes al resultado-		1.139.379	657.985
- Amortización del inmovilizado	Nota 6	359.908	186.253
- Correcciones valorativas por deterioro de operaciones comerciales		(1.177)	-
- Ingresos financieros		(15.729)	(22.122)
- Gastos financieros		796.377	493.854
Cambios en el capital corriente-		334.645	39.673
- Deudores y otras cuentas a cobrar		72.112	(95.412)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		312.712	(41.667)
- Otros activos y pasivos no corrientes		(50.179)	176.652
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(346.391)	(272.156)
- Pagos de intereses		(346.391)	(272.156)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II):		(12.842.223)	(7.731.460)
Pagos por inversiones-		(12.842.223)	(7.731.460)
- Inversiones inmobiliarias	Notas 6 y 8	(12.847.235)	(7.722.889)
- Otros activos financieros	Nota 8	5.012	(8.571)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III):		11.306.863	12.212.246
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		(26.477)	12.246
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 9.e	(26.477)	-
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	Nota 9.e	-	12.246
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		11.333.340	12.200.000
- Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 11.a	7.571.440	3.200.000
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 14.b	4.000.000	9.000.000
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 11.a	(238.100)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III):		(1.785.247)	3.559.767
Efectivo o equivalentes al comienzo del período		4.883.258	4.156.207
Efectivo o equivalentes al final del período		3.098.011	7.715.974

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 2020.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

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 30 de junio de 2020, Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante de un grupo (en adelante, "el Grupo") formado por tres sociedades: Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. como sociedad dominante y Vintage Rents, S.L.U. e Inver-Guilhou, S.L.U. como sociedades dependientes. 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 ("el 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, habiéndose devengado en su totalidad durante los ejercicios 2018 y 2017 por importe de 300 y 600 miles de euros, respectivamente.

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

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. Los Administradores de la Sociedad Dominante mantienen que no se han producido incumplimientos contractuales al 30 de junio de 2020.

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 periodos 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 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.

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.

Al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, los Administradores de la Sociedad Dominante manifiestan que la Sociedad Dominante cumple con todos los requisitos del Régimen SOCIMI.

2. Sociedades Dependientes

La consolidación se ha realizado aplicando el método de integración global a todas las sociedades dependientes, que son aquellas en las 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.

Variaciones en el perímetro de consolidación-

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, no ha habido variación alguna en el perímetro de consolidación del Grupo.

Por su parte, durante el ejercicio 2019 y con fecha 9 de octubre de 2019, Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. adquirió la totalidad del capital social de la sociedad Inver-Guilhou, S.L.U. formado por 2.077.998 de 1 euro de valor nominal. El precio de la operación ascendió a 8.349.910 euros, pagados en el momento de la adquisición, convirtiéndose así en su socio único.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estimaron que la adquisición de dicha sociedad no constituyó una combinación de negocios dado que, de acuerdo con la Norma de Valoración 19 del Plan General de Contabilidad un negocio es un conjunto integrado de actividades y activos susceptibles de ser dirigidos y gestionados con el propósito de proporcionar una rentabilidad en forma de dividendos, menores costes u otros beneficios económicos directamente a los inversores u otros propietarios. En este sentido, la sociedad adquirida mantuvo en su balance dos inmuebles y no disponía de personal ni otros medios para su explotación que hubieran sido adquiridos. En consecuencia, dados los aspectos mencionados y que el precio pagado no difirió del valor razonable de los inmuebles determinado por expertos independientes contratados por la Dirección de la Sociedad Dominante, se estimó que dicha operación correspondía a la compra de un conjunto de activos. Los activos mencionados con anterioridad, presentan una diferencia entre el valor contable registrado en libros y valor fiscal de los mismos siendo el efecto fiscal máximo (cuota) de 2.117 miles de euros. Dicho efecto fiscal se encuentra minorando el valor de los activos de acuerdo con el artículo 6.2 de las normas de registro y valoración del Impuesto sobre Beneficios, al no haber tenido dicha operación la consideración de una combinación de negocios.

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

30 de junio de 2020

Nombre	Euros	
	Vintage Rents, S.L.U. (*)	Inver-Guilhou S.L.U. (*)
Dirección	Calle Serrano, 19, 2º derecha, Madrid	Calle Serrano, 19, 2º derecha, Madrid
Actividad	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	Construcción, rehabilitación e inversión en bienes inmuebles para su explotación en régimen de alquiler
Fracción del capital que se posee:		
Directamente	100%	100%
Capital	3.000	2.077.998
Prima de asunción	-	-
Reservas	-	(45.918)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(614.818)	35.087
Otras aportaciones	10.100.000	-
Resultados netos del periodo	11.145	(21.093)

(*) Sociedad que cumple los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

Ejercicio 2019

Nombre	Euros	
	Vintage Rents, S.L.U. (*)	Inver-Guilhou S.L.U. (*)
Dirección	Calle Serrano, 19, 2º derecha, Madrid	Calle Serrano, 19, 2º derecha, Madrid
Actividad	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	Construcción, rehabilitación e inversión en bienes inmuebles para su explotación en régimen de alquiler
Fración del capital que se posee:		
Directamente	100%	100%
Capital	3.000	2.077.998
Prima de asunción	-	-
Reservas	-	(45.918)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(111.292)	-
Otras aportaciones	900.000	-
Resultados netos del periodo	(503.527)	35.087

(*) Sociedad que cumple los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

Con fecha 20 de mayo de 2020, los respectivos órganos de administración han aprobado el Proyecto de Fusión entre Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente) con su filial, íntegramente participada, Inver Guilhou, S.L.U., (sociedad absorbida) mediante el proceso de fusión impropia por absorción. Asimismo y de acuerdo con el Proyecto de Fusión, la referida fusión se realizará de conformidad con lo previsto en el artículo 49.1 Ley de Modificaciones Estructurales, dando lugar a la transmisión en bloque, de la totalidad del patrimonio social de la Inver Guilhou, S.L.U., que se extinguirá, a favor de la Sociedad Dominante que adquirirá, por sucesión universal, la totalidad de los derechos y obligaciones de la sociedad participada Inver Guilhou, S.L.U.

El Proyecto de Fusión ha sido aprobado por las respectivas Juntas de Accionistas con fecha 14 de julio de 2020, no habiéndose inscrito en el Registro Mercantil a la fecha de formulación de las presentes notas explicativas.

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 sus sociedades participadas 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 2019 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 19 de mayo de 2020.

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 2020, 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 notas explicativas en el próximo ejercicio, se refieren a:

- Evaluación de la situación financiera (Nota 2.h).
- 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 (Notas 11 y 15).

e) Comparación de la información

La información contenida en las notas explicativas referidas a 30 de junio de 2020, se presenta, a efectos comparativos, con la información referida al 31 de diciembre de 2019 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 2019 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 2020 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2019.

h) Situación financiera

A 30 de junio de 2020 la Sociedad mantiene un fondo de maniobra negativo por importe de 16.711 miles de euros, si bien el total de los pasivos corrientes de la Sociedad por importe de 20.527 miles de euros, un importe de 14.153 miles de 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 o 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.

Llegado el vencimiento del citado crédito y en la medida que el Grupo no disponga de tesorería suficiente para hacer frente al citado reembolso, los Administradores de la Sociedad Dominante que, a su vez, son Administradores del principal accionista de la Sociedad Dominante, Vintage JV, S.à r.l., llevarán a cabo la capitalización del citado crédito, previa autorización de la Junta General de Accionistas tal y como se contempla en las condiciones iniciales del crédito formalizado con fecha 5 de diciembre de 2019. En este sentido, a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, el Consejo de Administración ha aprobado la capitalización del mencionado préstamo con Vintage JV, S.à r.l. por importe de 14.317 miles de euros.

Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Dominante llevan a cabo un seguimiento de la posición de tesorería del Grupo mediante un presupuesto de tesorería que contempla las líneas de financiación descritas en las Notas 11.a y 14.b, así como la financiación obtenida con posterioridad al cierre del período intermedio por importe de 5.650 miles de euros (véase Nota 16.d).

En este contexto, los Administradores de la Sociedad Dominante, han decidido formular las presentes notas explicativas consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y la liquidación de los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance de situación consolidado adjunto, considerando que los aspectos mencionados mitigan la incertidumbre acerca de la continuidad de las operaciones del Grupo.

i) Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados del COVID-19

Adicionalmente, la aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

El 14 de marzo de 2020, el Gobierno de España declaró el "Estado de Alarma" bajo el Real Decreto 463/2020, situación que ha estado vigente hasta el 21 de junio de 2020. Conforme a la declaración del estado de alarma, determinadas actividades comerciales y de hostelería han sido calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y el resto han sido calificadas según su naturaleza como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo.

Los mercados de capitales a su vez reaccionaron a mitad del mes de marzo con una fuerte corrección, con una alta volatilidad derivada, principalmente, por la reducida visibilidad actual sobre la terminación a corto y medio plazo de esta crisis.

En este sentido, la actividad del Grupo se ha visto afectada en diferentes ámbitos, ante lo cual ha adoptado distintas medidas de actuación para mitigar los efectos de la pandemia derivada por el Covid-19.

"Los Administradores continúan evaluando e implementando medidas adicionales para adaptar las operaciones del Grupo y adoptar las medidas necesarias conforme evolucione la pandemia, y estiman que el impacto del Covid-19 no es posible predecirlo razonablemente. El impacto operativo y financiero general es altamente dependiente de la amplitud y duración de la pandemia provocada por el Covid-19, incluyendo la posible aparición de rebrotes adicionales, y podría verse afectado por otros factores que actualmente no se pueden predecir.

Considerando la situación de sus clientes particulares y la de los clientes comerciales que están en sectores más afectados por la prohibición de sus actividades, el Grupo está teniendo conversaciones individualizadas para atender todas sus necesidades. En este sentido, el equipo comercial del Grupo ha analizado y negociado sistemas de diferimiento o, con carácter excepcional, bonificación en el pago de rentas.

A la fecha actual, el impacto estimado de estas negociaciones asciende a un 6% de los ingresos por rentas para el estado de resultado resumido consolidado del ejercicio 2020. Esta estimación es el resultado de la combinación de activos y clientes del Grupo.

Por último, la ubicación de los activos del Grupo o, la diversificación de la cartera de clientes y su posición financiera permiten al Grupo afrontar esta crisis desde una posición sólida, siendo aún prematuro estimar el impacto final que la pandemia Covid-19 podría tener en los resultados futuros del Grupo.

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 2020, 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 2020 y durante el ejercicio 2019 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 2017).

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 4,0% y el 6,5% al cierre del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 (4,75% y 6,5% en el 2019).

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes tanto al cierre del ejercicio 2019 como al cierre del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020. 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.

La aparición del Coronavirus COVID-19, declarada como pandemia por la Organización Mundial de la Salud el pasado 11 de marzo de 2020, ha impactado en los mercados financieros globales. En este contexto, los valoradores exponen, en su informe de valoración referido al 30 de junio de 2020 que, si bien estiman que han obtenido comparables de mercado para realizar la valoración, ésta se ha realizado en un entorno marcado por la crisis sanitaria del COVID-19, razón por la cual su informe incluye una incertidumbre sustancial de valoración de conformidad con lo indicado en el VPS 3 y el VPGA 10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS, según los cuáles, a menor certidumbre, debe tenerse en cuenta un mayor grado de cautela respecto a la valoración que en condiciones normales. De acuerdo con la normativa RICS mencionada, la inclusión de dicha incertidumbre en la valoración no significa que no se pueda confiar en ella, más bien se incluye para asegurar la transparencia de que, en estas circunstancias extraordinarias, la valoración tiene una menor certeza de la que tendría en condiciones normales. La cláusula de incertidumbre de la valoración se incluye de manera preventiva y no anula la credibilidad de la valoración.

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, de acuerdo con los informes de valoración realizados por expertos independientes, la valoración de las inversiones inmobiliarias y los contratos de arras penitenciales no presentan indicios de deterioro siendo su valor de mercado 133.035 miles de euros y 17.975 miles de euros, respectivamente (123.285 miles de euros y 28.050 miles de euros al 31 de diciembre de 2019). En este sentido, una eventual disminución del 5% de las valoraciones, supondría el registro de un deterioro de valor de 2.187 miles de euros, aproximadamente.

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 2020 y al 31 de diciembre de 2019, 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 septiembre de 2020, la situación derivada del COVID-19 no ha tenido un impacto significativo sobre las operaciones del Grupo, no siendo relevante el número de solicitudes de moratorias o condonaciones de rentas. Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 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 de cobertura. No es política del Grupo contratar instrumentos financieros derivados con fines especulativos.

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 consolidada 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 imposables 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 imposables, 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 el balance de situación consolidado 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 imposables 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 2020, los Administradores de la Sociedad Dominante 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 consolidado 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 consolidado, 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 intermedio consolidado en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

30 de junio de 2020

	Euros			
	31/12/2019	Altas / (Dotaciones)	Trasposos	30/06/2020
Terrenos y construcciones:				
Coste	107.324.332	12.644.122	2.489.363	122.457.817
Anticipos a proveedores	4.006.370	2.466.182	(2.489.363)	3.983.189
Amortización acumulada	(579.970)	(359.908)	-	(933.878)
Total	110.756.732	14.750.396	-	125.507.128

31 de diciembre de 2019

	Euros				
	31/12/2018	Variaciones del perímetro	Altas / (Dotaciones)	Trasposos	31/12/2019
Terrenos y construcciones:					
Coste	65.436.099	8.444.640	30.029.229	3.414.364	107.324.332
Anticipos a proveedores	930.782	-	6.489.952	(3.414.364)	4.006.370
Amortización acumulada	(173.001)	-	(400.969)	-	(573.970)
Total	66.193.880	8.444.640	36.118.212	-	110.756.732

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 2020 corresponden, principalmente, a la adquisición de un inmueble por importe de 12.400.000 euros más los costes e impuestos no deducibles asociados que, al cierre del ejercicio 2019, se encontraban en arras penitenciales por importe de 2.400.000 euros más 89.363 euros de costes e impuestos no deducibles asociadas a la misma. Adicionalmente; se han registrado inversiones en los edificios adquiridos durante el ejercicio 2019; así como a un nuevo contrato de arras penitenciales por importe de 2.362.000 euros junto con 104.182 euros de costes e impuestos no deducibles asociadas a los mismos.

Las altas habidas durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 corresponden al siguiente inmueble:

- Un edificio sito en Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades vinculadas. Dicho edificio adquirido está conformado por 17 unidades residenciales, 6 unidades comerciales y 21 trasteros. Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, el Grupo tiene pendiente de pago un importe de 150.000 como garantía del cumplimiento de determinados acuerdos entre la vendedora y los actuales arrendadores de los locales del citado inmueble, y 5.000 euros como provisión de fondos destinados al pago de los gastos derivados de la cancelación de las hipotecas hasta su inscripción registral.

Por su parte, las altas del ejercicio 2019 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 23 viviendas.

l

- 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 46 viviendas.
- 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 17 viviendas y 32 parkings.
- 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 11 viviendas y 2 locales comerciales.
- 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.

Adicionalmente, tras la compraventa de las participaciones sociales de Inver-Guilhou el 9 de octubre de 2019, S.L.U. (Nota 2), se incorporaron al Grupo en 2019 los siguientes inmuebles:

- Un edificio Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 26 viviendas y 2 locales comerciales.
- Un edificio Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 17 viviendas y 2 locales comerciales.

Adicionalmente, al 30 de junio de 2020 el Grupo tiene firmado dos contratos de arras penitenciales sobre los siguientes inmuebles:

- Tres edificios situados en Madrid, por el que la Sociedad Dominante ha entregado un total de 1.500.000 euros en concepto de arras penitenciales, más 16.902 euros de costes e impuestos no deducibles.
- Un edificio situado en Barcelona, por el que el Grupo ha entregado un total de 2.362.000 euros en concepto de pago y señal o arras penitenciales, más 104.182 euros de impuestos y costes no deducibles (Nota 8).

El precio de adquisición conjunto de dichos inmuebles asciende a 17.700.000 euros.

A continuación, mostramos el detalle de los edificios de inversiones inmobiliarias que mantiene el Grupo al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 a su valor neto contable:

30 de junio de 2020

	Euros				Valor neto contable
	Coste Bruto			Amortización acumulada	
	Terrenos	Construcciones	Inversiones Inmobiliarias en curso	Construcciones	
Edificios en Madrid	39.185.287	31.480.866	1.517.007	(401.836)	71.781.324
Edificios en Barcelona	31.605.655	20.186.009	2.466.182	(532.042)	53.725.804
Total	70.790.942	51.666.875	3.983.189	(933.878)	125.507.128

31 de diciembre de 2019

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor neto contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
Edificios en Madrid	31.008.357	24.634.920	4.006.370	(191.043)	59.458.604
Edificios en Barcelona	31.605.655	20.075.400	-	(382.927)	51.298.128
Total	62.614.012	44.710.320	4.006.370	(573.970)	110.756.732

Los inmuebles ubicados en Madrid cuentan con una superficie total de 22.437 metros cuadrados (18.808 metros cuadrados en el ejercicio 2019) y tienen una ocupación del 47,36% al 30 de junio de 2020 (31,7% al cierre del ejercicio 2019). Por su parte, los inmuebles ubicados en Barcelona cuentan con una superficie total de 12.489 metros cuadrados (12.489 metros cuadrados en el ejercicio 2019) y tienen una ocupación del 56,56% al 30 de junio de 2020 (49,6% al cierre del ejercicio 2019).

En el periodo de seis meses cerrado a 30 de junio de 2020, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 1.260.412 euros (567.044 euros a 30 de junio de 2019) (Nota 13.a).

Determinados activos por un valor neto contable de 95.416.189 euros (80.927.163 euros al 31 de diciembre de 2019) tienen una carga hipotecaria por los contratos de financiación suscritos que al 30 de junio de 2020 asciende a 47.539.881 euros (40.017.865 euros al 31 de diciembre de 2019) (Nota 11).

Al 30 de junio de 2020 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 2020 y al 31 de diciembre de 2019, no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, el Grupo no tiene compromisos firmes de compra salvo los contratos de arras penitenciales indicados.

7. Arrendamientos

En su posición como arrendatario, al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, 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 2020 ni al 30 de junio de 2019.

Al 30 de junio de 2020, el Grupo mantenía 487.445 euros como importes recibidos de los inquilinos en concepto de fianzas exigidas y depósitos en garantía (493.088 euros en el ejercicio 2019), las cuales han sido depositadas ante el instituto de la vivienda correspondiente por importe de 278.709 euros (216.956 euros en el ejercicio 2019) (Nota.8).

8. Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

30 de junio de 2020

	Euros		
	Fianzas	Otros activos financieros	Total no corriente
Préstamos y partidas a cobrar	278.709	2.713.112	2.991.821
Saldo a 30 de junio de 2020	278.709	2.713.112	2.991.821

31 de diciembre de 2019

	Euros			
	Créditos a terceros	Fianzas	Otros activos financieros	Total no corriente
Préstamos y partidas a cobrar	2.200.000	216.956	2.717.727	5.134.683
Saldo a 31 de diciembre de 2019	2.200.000	216.956	2.717.727	5.134.683

Al 31 de diciembre de 2019, la partida de “Créditos a terceros” correspondía a un crédito por parte de la Sociedad Dominante 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 devengaba 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 fueron pignoradas como garantía del citado préstamo. Al 31 de diciembre de 2019 los intereses devengados y no cobrados correspondientes al citado crédito ascendían a 44.611 euros. Adicionalmente, Vintage Rents, S.L.U. firmó una promesa de compraventa del citado inmueble por importe de 4.100.000 euros, sujeta a la obtención de la licencia de primera ocupación de acuerdo con la cláusula estipulada en citado contrato de compraventa.

Con fecha 25 de marzo de 2020, se ha acordado la suscripción de un acuerdo de asunción de la posición acreedora del mencionado crédito entre la Sociedad Dominante y la sociedad asociada Proyecto Ágata, S.L., a favor de la filial Vintage Rents, S.L.U. y se ha novado la citada promesa de compraventa sobre el citado inmueble de fecha 28 de junio de 2018, modificando el precio y la forma de pago, así como las condiciones de suscripción de la escritura de compraventa. El importe de la operación asciende a 4.704.239 euros más el IVA correspondiente y la compraventa está sujeta a la obtención de la licencia de primera ocupación de acuerdo con la cláusula estipulada en citado contrato de compraventa.

Por su parte, la deuda del Proyecto Ágata, S.L.U. frente a la filial Vintage Rents, S.L.U., derivada de la asunción de la posición acreedora arriba indicada, ha quedado compensada con el anticipo del precio previsto en la mencionada novación del contrato de compraventa de cosa futura. Por último, se ha suscrito un contrato de prenda sobre el 100% de las participaciones sociales que componen el capital social de la sociedad Proyecto Ágata, S.L.U. como garantía de los importes que se irán entregando en concepto de precio y el cumplimiento de las obligaciones de entrega pactados en el mencionado contrato de compraventa.

Adicionalmente, al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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 2.644.052 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 31 de diciembre de 2018, el capital social estaba representado por 45.059.998 acciones, de un euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 16 de octubre de 2019, la Sociedad Dominante celebró 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 6.352.424 nuevas acciones ordinarias con derechos de suscripción preferente, y con una prima de emisión de 0,15 euros por acción, con el objeto de incrementar los fondos propios de la Sociedad Dominante en un importe de 7.305.298 euros. Dicha ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 10 de enero de 2020.

Por último, con fecha 19 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante celebró una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se aprobó una nueva ampliación de capital mediante capitalización de créditos y emisión de 16.729.468 nuevas acciones ordinarias con derechos de suscripción preferente, y con una prima de emisión de 0,15 euros por acción, con el objeto de incrementar los fondos propios de la Sociedad Dominante en un importe de 19.238.888 euros (Nota 14.b). Dicha ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 30 de enero de 2020.

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 el capital social de la Sociedad Dominante está formado por un total de 68.141.900 acciones de un euro de valor nominal cada una totalmente suscritas y desembolsadas.

A continuación, se presenta la relación de accionistas que, a fecha 30 de junio de 2020, 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.	55.622.848	81,63%
Maveor, S.L.	3.529.032	5,18%
Altan IV Global IICICIL	3.138.323	4,61%

Los fondos gestionados por Kohlberg Kravis Roberts & Co, L.P., o sociedades vinculadas, controlan de forma indirecta un 44,7% de la Sociedad Dominante 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 36,9% de la Sociedad Dominante a través de Vintage JV S.à r.l. y de forma directa, un 4,6% a través de Altan IV Global IICIL.

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en Bolsas y Mercados Españoles Growth (BME Growth), anteriormente denominado 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 2020, la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

c) 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 2020, la Sociedad Dominante no ha repartido dividendos.

d) Acciones propias

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad Dominante tenían en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

30 de junio de 2020

	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	178.123	175.572	1,12	26.477	-	-

31 de diciembre 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	154.538	149.199	1,16	12.221	1,07	17.507

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 2020 la Sociedad Dominante poseía 178.123 acciones propias con un coste de adquisición de 175.572 euros (0,99 euros por acción). Por su parte, al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad Dominante poseía 154.538 acciones propias con un coste de adquisición de 149.199 euros (0,96 euros por acción).

e) Reservas consolidadas en sociedades por integración global

La composición de este epígrafe del balance de situación intermedio consolidado adjunto, correspondiente a las reservas en sociedades consolidadas por integración global, se indican a continuación:

Sociedades del Grupo	Euros	
	30/06/2020	31/12/2019
Sociedades consolidadas por Integración global:		
Vintage Rents, S.L.U.	(613.317)	(109.791)
Inver-Guilhou, S.L.U.	(24.583)	-
Total	(637.900)	(109.791)

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 2020

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:		837.724	
Con origen en sociedades consolidadas:	-	216.433	-
	-	1.049.157	-

31 de diciembre 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:	-	788.455	-
Con origen en sociedades consolidadas:	-	180.563	-
	-	969.018	-

10. Provisiones y contingencias

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 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 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Euros			
	Corriente		No Corriente	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Deudas con entidades de crédito (Nota 11.a)	4.652.095	3.733.130	46.850.485	40.131.227
Deudas con partes vinculadas	14.153.038	10.008.333	-	-
Derivados (Nota 11.b)	481.548	299.943	567.609	669.075
Otros pasivos financieros	8.591	8.194	505.060	493.088
Total	19.295.272	14.049.600	47.923.154	41.293.390

a) Deudas con entidades de crédito y con empresas 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 empresas del grupo y asociadas" al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

30 de junio de 2020

	Euros	
	Corto plazo	Largo plazo
Deudas con entidades de crédito:		
- Préstamos hipotecarios	571.439	47.667.063
- Póliza de crédito	3.962.699	-
- Gastos de formalización	-	(816.578)
- Intereses devengados no pagados	117.957	
Deudas con empresas del grupo y asociadas		
- Deudas con accionistas	14.153.038	-
Total	18.805.133	46.850.485

31 de diciembre de 2019

	Euros	
	Corto plazo	Largo plazo
Deudas con entidades de crédito:		
- Préstamos hipotecarios	-	40.821.900
- Póliza de crédito	3.834.074	-
- Gastos de formalización	(224.161)	(690.673)
- Intereses devengados no pagados	123.217	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas		
- Deudas con accionistas	10.008.333	-
Total	13.741.463	40.131.227

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 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

30 de junio de 2020

	Euros				
	Corto plazo	2021	2022	2023 y siguientes	Total Largo plazo
Préstamos hipotecarios	571.439	1.268.215	1.748.948	44.649.900	47.667.063
Póliza de crédito	3.962.699	-	-	-	-
Gastos de formalización	-	-	-	(816.578)	(816.578)
Intereses devengados no pagados	117.957	-	-	-	-
Deudas con accionistas (Nota 14.b)	14.009.723	-	-	-	-
Intereses devengados no pagados, deudas con accionistas (Nota 14.b)	143.315	-	-	-	-
Total	18.805.133	1.268.215	1.748.948	43.833.322	46.850.485

31 de diciembre de 2019

	Euros				
	Corto plazo	2021	2022	2023 y siguientes	Total Largo plazo
Préstamos hipotecarios	-	-	-	40.821.900	40.821.900
Póliza de crédito	3.834.074	-	-	-	-
Gastos de formalización	(224.161)	(224.161)	(224.161)	(242.351)	(690.673)
Intereses devengados no pagados	123.217	-	-	-	-
Deudas con accionistas (Nota 14.b)	10.000.000	-	-	-	-
Intereses devengados no pagados, deudas con accionistas (Nota 14.b)	8.333	-	-	-	-
Total	13.741.463	(224.161)	(224.161)	40.579.549	40.131.227

Durante el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2020, el Grupo ha formalizado un nuevo contrato de financiación con una entidad financiera, por importe de 7.400.000 euros. Dicha financiación se amortizará de forma mensual a partir del 29 de febrero de 2020 por importe de 47.620 euros hasta la fecha de vencimiento del préstamo, siendo la misma el 31 de enero de 2035. Asimismo, el contrato de préstamo incluye tres amortizaciones anticipadas parciales obligatorias, siendo la primera por un importe de 843.200 euros con fecha de vencimiento anterior al 31 de diciembre de 2021, la segunda por importe de 843.200 euros con fecha de

vencimiento anterior al 31 de diciembre de 2022 y la tercera por importe de 421.600 con fecha de vencimiento anterior al 31 de diciembre de 2023.

Durante el ejercicio 2019, el Grupo formalizó tres nuevos contratos de financiación con las entidades financieras, por importe de 2.600.000, 5.050.000 y 3.200.000 euros, respectivamente. Asimismo, durante el ejercicio 2019 canceló la totalidad de un préstamo hipotecario por importe de 1.100.000 euros.

La primera de las financiaciones, se estructuró en dos tramos: un primer tramo de 1.100.000 y un segundo tramo a disponer durante el periodo de rehabilitación y reforma de los inmuebles, mediante la presentación de las correspondientes Certificaciones de Obra expedidas. Dicha financiación se amortizará en tres cuotas diferentes, siendo la primera por un importe de 260.000 euros con vencimiento el 16 de mayo de 2023, la segunda por un importe de 260.000 euros con vencimiento el 16 de mayo de 2025, y la tercera por un importe de 2.080.000 euros con vencimiento el 16 de mayo de 2025, siendo esta la fecha de vencimiento del préstamo. Al 30 de junio de 2020 el Grupo ha dispuesto de la totalidad de la financiación por importe de 2.600.000 euros.

Por otro lado, de la segunda financiación, se dispuso 2.400.000 euros en el momento de la formalización del contrato y se estableció un periodo máximo de 24 meses desde la formalización para disponer del importe restante al mencionado contrato de financiación. Dicha financiación se amortizará de forma mensual a partir del 12 de agosto de 2021 por importe de 27.859 euros hasta el reembolso total de la financiación el 12 de agosto de 2039. Al 30 de junio de 2020 el Grupo ha dispuesto de 2.400.000 euros.

Finalmente, la tercera de las financiaciones mencionadas, se estructuró en un único tramo, dispuesto en su totalidad. Tal y como se estipuló en el mismo, se amortizará en una única cuota final con fecha vencimiento 2 de abril de 2024.

El Grupo contrató una cobertura de tipo de interés para la segunda y tercera financiación, por importe de 1.100.000 y 3.200.000 euros cuyas fechas de vencimiento son el 22 de mayo de 2022 y el 2 de abril de 2024, respectivamente. (Nota 11.b).

Adicionalmente, con fecha 29 de octubre de 2019, el Grupo suscribió una póliza crédito por importe de 4.000.000 euros de principal con la finalidad de poder atender cualquier obligación de pago vinculada a su actividad y cuyo saldo dispuesto al 30 de junio de 2020 asciende a 3.962.699 euros. Esta financiación tiene una duración de 12 meses, con tipo de interés fijo de 2,80% y se encontraba garantizada mediante la pignoración del 100% de las participaciones de la mencionada sociedad adquirida (Nota 2). Dicha pignoración sobre el 100% de las participaciones de la sociedad Inver-Guilhou se ha visto cancelada sin garantía adicional alguna a consecuencia del proceso de fusión de dicha filial con la Sociedad Dominante.(Nota 2).

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 ejercicio 2018 únicamente se dispuso del primer tramo de los citados contratos de financiación.

Adicionalmente, en cada una de las fechas de formalización de los distintos contratos de financiación suscritos en 2018, el Grupo contrató coberturas de tipo de interés, por importe de 5.935.000, 3.595.000 y 18.700.000 euros cuyas fechas de vencimiento son el 19 de febrero de 2023, 3 de julio de 2023 y 30 de julio de 2023 respectivamente (Nota 11.b).

En dichos contratos de financiación, tanto en los firmados en 2019 como en 2018, 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%, así como una ratio de cobertura del servicio de la deuda de 1,25x a partir del vigésimo cuarto mes tras la formalización del contrato. En caso de incumplimiento, el Grupo estaría obligada



a la amortización parcial del préstamo con el fin de reestablecer el nivel de las referidas ratios. En caso contrario supondría el vencimiento anticipado del préstamo.

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, los Administradores de la Sociedad Dominante manifiestan que cumplen con todas las obligaciones de índole financiera y no financiera anteriormente mencionadas, no habiéndose producido causa alguna de vencimiento anticipado sobre los mencionados contratos de financiación.

En virtud de todos los contratos de financiación suscritos, el Grupo mantiene cuentas corrientes indisponibles con las citadas entidades de crédito por importe de 2.644.052 euros (Nota 8).

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 2020, los gastos de formalización registrados en el balance situación consolidado del Grupo ascienden a un total de 816.578 euros (928.289 euros en el ejercicio 2019).

El tipo de interés medio del ejercicio para las deudas con entidades de crédito ha sido de un 2,68% (2.35% en el ejercicio 2019).

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 2020

	Euros				
	Vencimiento	Tipo de interés	Nominal	Valor Razonable a corto plazo	Valor Razonable a largo plazo
				30/06/2020	30/06/2020
Permuta de tipo de interés	23/05/2022	0,60%	1.100.000	(11.428)	-
Permuta de tipo de interés	19/02/2023	0,63%	5.935.000	(97.226)	(93.992)
Permuta de tipo de interés	03/07/2023	0,39%	900.000	(11.737)	(11.987)
Permuta de tipo de interés	03/07/2023	0,39%	2.695.000	(35.145)	(35.893)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	5.500.000	(70.371)	(87.192)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	7.700.000	(98.519)	(122.069)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	2.200.000	(28.148)	(34.877)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	3.300.000	(42.222)	(52.315)
Permuta de tipo de interés	23/10/2023	0,51%	2.250.000	(32.233)	(45.179)
Permuta de tipo de interés	30/11/2023	0,35%	2.300.000	(28.084)	(38.767)
Permuta de tipo de interés	02/04/2024	0,09%	3.200.000	(26.435)	(45.338)
Total			37.080.000	(481.548)	(567.609)

31 de diciembre de 2019

	Euros				
	Vencimiento	Tipo de interés	Nominal	Valor Razonable y cupón corrido a corto plazo	Valor Razonable a largo plazo
				31/12/2019	31/12/2019
Permuta de tipo de interés	25/05/2022	0,60%	1.100.000	(5.997)	(8.356)
Permuta de tipo de interés	19/02/2023	0,63%	5.935.000	(60.784)	(131.888)
Permuta de tipo de interés	03/07/2023	0,39%	900.000	(7.014)	(14.542)
Permuta de tipo de interés	03/07/2023	0,39%	2.695.000	(21.002)	(43.544)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	5.500.000	(44.597)	(101.088)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	7.700.000	(62.435)	(141.523)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	2.200.000	(17.839)	(40.435)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	3.300.000	(26.758)	(60.653)
Permuta de tipo de interés	23/10/2023	0,51%	2.250.000	(20.625)	(51.432)
Permuta de tipo de interés	30/11/2023	0,35%	2.300.000	(17.264)	(40.762)
Permuta de tipo de interés	02/04/2024	0,09%	3.200.000	(15.628)	(34.852)
Total			37.080.000	(299.943)	(669.075)

El Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas, designando adecuadamente las Relaciones de Cobertura en las que estas permutas de tipo de interés (IRS o Swap) 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 2020, la totalidad del valor razonable de los IRS que asciende a un importe de 1.049.157 euros (969.018 euros al 31 de diciembre de 2019).

No existen intereses pendientes de pago al cierre del periodo de seis meses terminado al 30 de junio 2020. Al 30 de junio de 2020 se han registrado gastos financieros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los contratos de derivados del Grupo por importe de 156.835 euros (293.153 euros al 31 de diciembre de 2019).

l

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 2020, es de 1.049.157 euros (969.018 euros al 31 de diciembre de 2019).

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019) 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 2020 es de +0,5% y -0,5%.

30 de junio de 2020

Sensibilidad	30/06/2020
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	541.027
-0,5% (descenso en la curva de tipos)	(543.810)

31 de diciembre de 2019

Sensibilidad	31/12/2019
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	633.065
-0,5% (descenso en la curva de tipos)	(639.273)

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.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance, los contratos de financiación con entidades financieras detallados en la Nota 11.a y la línea de crédito con entidades del grupo detallada en la Nota 14.b.

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.

	30/06/2020	31/12/2019
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	19,99	20,74
Ratio de operaciones pagadas	22,44	22,39
Ratio de operaciones pendientes de pago	4,51	3,66
	Euros	
Total pagos realizados	3.369.121	6.178.677
Total pagos pendientes	533.281	596.605

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.

L

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 correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2020 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 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	Euros			
	30/06/2020		31/12/2019	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública deudora por IVA	282.343	-	498.491	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	9.538	34.555	-	5.240
Hacienda Pública deudora por IS	52.906	-	100.112	-
Organismos de la Seguridad Social	-	917	-	926
Hacienda Pública deudora por retenciones en alquileres	3.708	-	3.707	-
Hacienda Pública deudora por retenciones en intereses de préstamos	37.884	-	-	-
Total	386.379	35.472	602.310	6.166

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 las sociedades dependientes Vintage Rents, S.L.U e Inver-Guilhou, 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	
	Junio 2020	Junio 2019
Resultado contable antes de impuestos	(1.377.520)	(1.346.421)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	-	-
Base imponible fiscal	(1.377.520)	(1.346.421)

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 2020 y 2019, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	Junio 2020	Junio 2019
Resultado contable antes de impuestos	(1.377.520)	(1.346.421)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	-	-
Base imponible fiscal	(1.377.520)	(1.346.421)
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 2020 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 2020 y el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros	
	Junio 2020	Junio 2019
Locales comerciales	351.161	313.447
Edificios residenciales	909.251	253.597
Total	1.260.412	567.044

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

b) Gasto de personal

El saldo del epígrafe "Gastos de personal" correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y 2019 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	Junio 2020	Junio 2019
Sueldos, salarios y asimilados:		
Sueldos y salarios	12.586	-
Cargas sociales:		
Seguridad social a cargo de la empresa	4.581	-
Total	17.167	-

c) 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 2020 y el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, se presenta la siguiente composición:

	Euros	
	Junio 20	Junio 19
Servicios de profesionales independientes	910.359	565.420
Primas de seguros	15.656	13.623
Servicios bancarios y similares	1.434	1.564
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-	-
Suministros	105.961	58.943
Otros gastos	163.827	170.443
Total Servicios Exteriores	1.197.237	809.993
Tributos	286.543	326.243
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(1.177)	(9.142)
Total Otros gastos de explotación	1.482.603	1.127.094

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).

d) Aportación al resultado consolidado

Sociedades del Grupo	Euros	
	30/06/2020	30/06/2019
Sociedad Dominante:		
Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.	(1.348.757)	(945.125)
Sociedades consolidadas por Integración global:		
Vintage Rents, S.L.U.	11.145	(401.296)
Inver-Guilhou, S.L.U.	(39.908)	-
Total	(1.377.520)	(1.346.421)

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 2020 y 30 de junio de 2019 es el siguiente:

30 de junio de 2020

	Euros (*)			
	Servicios recibidos y otros	Ingresos financieros	Gastos financieros	Altas de inversiones inmobiliarias
Elix SCM Partners, S.L.	852.377	-	-	2.149.804
Elix Ventures, S.L.	641	-	-	72
Rousaud Costas Duran, S.L.	111.358	-	-	82.012
KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.	45.134	-	-	4.146
Proyecto Ágata, S.L.	-	15.729	-	-
Vintage JV S.à r.l	-	-	144.704	-
Total	1.009.510	15.729	144.704	2.236.034

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, S.L.	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

(*) 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 2020 correspondiente al Asset Management Fee asciende a 418.815 euros (231.708 euros al 30 de junio de 2019) así como 72.823 euros (30.909 euros al 30 de junio de 2019) correspondientes al Rental Management Fee. Estos importes 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 en concepto de Project Management Fee por importe de 223.679 euros (97.146 euros al 30 de junio de 2019) así como 71.332 euros (248.641 euros al 30 de junio de 2019) por lo proyectos de rehabilitación y obra nueva realizados por la "Gestora".

b) Saldos con empresas del grupo y partes vinculadas

El detalle de saldos realizados con partes vinculadas al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

30 de junio de 2020

	Euros			
	30/06/2020			
	Deudores varios	Otros activos financieros	Acreedores varios	Deudas a corto plazo
Elix SCM Partners, S.L.	33.784	3.694	563.097	-
Proyecto Ágata, S.L.	-	43.000	-	-
Roussaud Costas Duran, S.L.P.	-	-	61.863	-
KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.	-	-	1.952	-
Elix MR001, S.L.	-	-	50.000	-
SPV Delta013, S.L.	-	-	50.000	-
Vintage JV S.à r.l.	-	-	-	14.153.038
Elix Advice, S.L.	-	-	70	-
Total	33.784	46.694	726.982	14.153.038

31 de diciembre de 2019

	Euros				
	31/12/2019				
	Deudores comerciales	Créditos a terceros	Otros activos financieros	Acreedores varios	Deudas a corto plazo
Elix SCM Partners, S.L.	109.148	-	3.694	509.100	-
Proyecto Ágata, S.L.	-	2.244.611	30.000	-	-
Roussaud Costas Duran, S.L.P.	-	-	-	32.113	-
KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.	1.079	-	15.000	4.603	-
Elix Servicios Inmobiliarios, S.L.	-	-	-	2.080	-
Elix MR001, S.L.	-	-	-	50.000	-
Vintage JV S.à r.l.	-	-	-	-	10.008.333
SPV Delta013, S.L.	-	-	-	50.000	-
Total	110.227	2.244.611	48.694	647.896	10.008.333

Con fecha 5 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante 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 Dominante. En las condiciones contractuales del citado crédito, se contempla la posibilidad de capitalizar, a opción de la Sociedad Dominante previa autorización de la Junta General de Accionistas, las disposiciones efectuadas en nuevas acciones de la Sociedad Dominante.

Con fecha 14 de enero de 2019, se firmó una novación y modificación del contrato en la que se estableció que el importe mínimo de cada disposición quedaría reducido de 6.000.000 euros a 4.000.000 euros, el vencimiento de cada disposición no podría ser superior a 12 meses y la opción de capitalizar el préstamo se produciría no más tarde del 31 de diciembre de cada año, siempre y cuando el importe pendiente de amortizar, más sus intereses, fuera 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 Dominante novó nuevamente el mencionado crédito, en el sentido de (i) establecer que la referida capitalización se produjera 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, fuera superior a 500.000 euros, y no de forma semestral como estaba previsto hasta la fecha, (ii) no permitir que se realizaran 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 resultara del valor pre-money de la Sociedad Dominante, pero no por referencia al promedio de cotización de sus acciones en el BME Growth 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 Dominante que esté disponible, manteniéndose el resto de condiciones del mismo. Además, en la misma fecha, la Sociedad Dominante solicitó 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 Dominante solicitó 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 Dominante novó 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.

Con fecha 2 de septiembre de 2019 la Sociedad Dominante solicitó 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.

En el marco de la ampliación de capital no dineraria aprobada por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas el 19 de diciembre de 2019 (Nota 9.a), la Sociedad Dominante capitalizó 19.238.889 euros mediante la emisión de 16.729.468 nuevas acciones, con una prima de emisión de 0,15 euros por acción.

Con fecha 20 de diciembre de 2019 la Sociedad Dominante formalizó un nuevo contrato de crédito con Vintage JV, S.à r.l., por importe de 10.000.000 euros con un tipo de interés fijo del 2,50% y vencimiento el 3 de enero de 2020, cuya finalidad fué la adquisición de dos inmuebles ubicados en Madrid. Con fecha 3 de enero de 2020 la Sociedad Dominante convirtió el citado crédito junto a sus intereses, en una nueva disposición del marco del contrato de crédito formalizado el 5 de diciembre de 2018 con Vintage JV, S.à r.l.

Finalmente, con fecha 23 de abril de 2020 la Sociedad Dominante 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.

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 2020 y en el ejercicio 2019 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.

Las funciones de Alta Dirección son realizadas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, formado por 5 hombres y 3 mujeres a 30 de junio de 2020 (5 hombres y 3 mujeres a 31 de diciembre de 2019).

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 2020 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 2020 y en el ejercicio 2019, 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 2020, 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 2020 la Sociedad Dominante únicamente dispone de reservas negativas por las pérdidas obtenidas en los ejercicios 2017, 2018 y 2019 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 2020, 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
Madrid	12/07/2019
Madrid	09/10/2020
Madrid	09/10/2020
Madrid	26/11/2019
Madrid	27/12/2019
Madrid	27/12/2019
Madrid	13/01/2020

- 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.

Las fechas de adquisición de las participaciones en el capital de entidades son las siguientes:

Sociedades del Grupo	Fecha de adquisición
Vintage Rents S.L.U.	30/05/2018
Inver-Guilhou, S.L.U.	09/10/2019

- 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 121.523.939 euros, registrados en la partida de "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado intermedio adjunto, que representan un 94% 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 número medio de personas empleadas correspondiente al periodo de 6 meses terminado al 30 de junio de 2020 y durante el ejercicio 2019, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	30/06/2020	31/12/2019
Personal administrativo	2	2
Total	2	2

Asimismo, la distribución por sexos al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	30.06.2020		31.12.2019	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Personal administrativo	1	1	1	1
Total	1	1	1	1

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Grupo no tenía personal con una discapacidad superior o igual al 33%.

b) Honorarios de la revisión limitada

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y durante el ejercicio 2019, 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	
	30/06/2020	31/12/2019
Servicios de Auditoría	-	64.000
Otros servicios de verificación	17.000	26.500
Total servicios de Auditoría y Verificación	17.000	90.500

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 8 de julio de 2020 la Sociedad Dominante ha firmado una adenda del contrato de gestión formalizado con la Gestora el 20 de julio de 2017. Los principales aspectos a considerar del mencionado acuerdo son los siguientes:

- El periodo de inversión estipulado en el acuerdo queda ampliado en un año, siendo la nueva fecha límite de inversión el 20 de julio de 2021.
- Una parte del Asset Management Fee descrito anteriormente podrá ser anticipado o financiado por parte de la Sociedad Dominante o Vintage Rents, S.L.U.

- La sociedad del grupo, Vintage Rents, S.L.U. queda aderida a los términos y condiciones del contrato de gestión bajo los mismos derechos y condiciones mantenidos por la Sociedad Dominante.

Con fecha 20 de agosto de 2020, el Grupo ha formalizado un nuevo contrato de financiación con garantía hipotecaria con una entidad financiera por importe de 5.650.000 euros, con el fin de financiar la adquisición de dos de los inmuebles adquiridos durante el ejercicio 2019 (Nota 6). Tal y como se ha estipulado en el contrato de financiación, se amortizará en una única cuota final con fecha vencimiento 20 de agosto de 2025.

Desde el 30 de junio de 2020 y hasta la fecha de formulación de las presentes notas explicativas, no se han producido hechos relevantes, adicionales a los descritos, que afecten al contenido de las mismas.

Madrid, a 20 de octubre de 2020



Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Formulación de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo terminado el 30 de junio de 2020

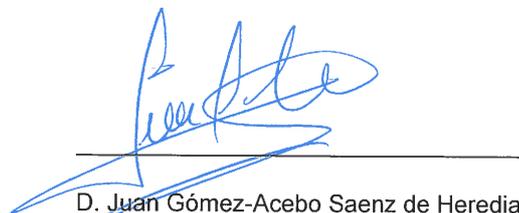
D. Juan Gómez-Acebo Saenz de Heredia en mi calidad de Secretario del Consejo de Administración de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. certifico que los Estados Financieros Intermedios Consolidados, junto con sus notas explicativas, adjuntos han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración del Grupo, en la reunión celebrada el 20 de octubre de 2020. La asistencia de todos los miembros del Consejo de Administración a la mencionada reunión se realizó por medios telemáticos, de acuerdo con el artículo 40 del RDL 8/2020, de 17 de marzo y, con el fin de preservar la salud de las personas y evitar la propagación del COVID 19, motivo por el cual los Estados Financieros Intermedios Consolidados debidamente formulados adjuntos no cuentan con las firmas de ninguno de los miembros del Consejo de Administración, compuesto por:

- D. Guillaume Pierre Marie Cassou
- D. Fernando Olaso Echevarría
- D. Ignacio Antoñazas Alvear
- D. Adolf Roussaud Viñas
- D. Tobias Stemmler
- Dña. Mercedes Grau Monjo
- Dña. Marta Herrero Arias
- Dña. Nicola Caroline Barker

Asimismo, en mi calidad de Secretario del Consejo de Administración de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A., confirmo que la identidad de los anteriores Consejeros fue reconocida por mí y, así se expresa en el acta de la reunión mencionada anteriormente que fue remitida de forma inmediata a las direcciones de correo electrónico de cada uno de los concurrentes. Los Consejeros, además, otorgaron a tal acuerdo el carácter ejecutivo de manera unánime.

Los citados documentos, que están extendidos en 45 folios, páginas de la 1 a la 45 visadas por mí en señal de identificación.

En Madrid, a 20 de octubre de 2020



D. Juan Gómez-Acebo Saenz de Heredia
Secretario del Consejo de Administración
de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

ANEXO IV Estados Financieros Intermedios Individuales (balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias) correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

ELIXVRS

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2020

(Euros)

ACTIVO	30/06/2020	31/12/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Inversiones inmobiliarias-	99.729.772	87.506.590	FONDOS PROPIOS-		
Terrenos	59.183.769	51.006.841	Capital-	68.141.900	68.141.900
Construcciones	39.026.171	32.493.379	Capital escriturado	68.141.900	68.141.900
Anticipos inversiones inmobiliarias	1.519.832	4.006.370	Prima de emisión	3.462.285	3.462.285
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-	18.451.410	16.251.410	Reservas-	(19.278)	(19.174)
Instrumentos de patrimonio	18.451.410	9.251.410	Otras reservas	(19.278)	(19.174)
Créditos a empresas	-	7.000.000	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(175.572)	(149.199)
Inversiones financieras a largo plazo-	2.721.426	4.847.621	Resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.444.132)	(2.462.238)
Créditos a terceros	-	2.200.000	Resultado del ejercicio	(1.348.757)	(1.981.893)
Otros activos financieros	2.721.426	2.647.621	AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR-	(832.724)	(788.455)
Total activo no corriente	120.902.608	108.605.621	Operaciones de cobertura	(832.724)	(788.455)
			Total patrimonio neto	64.783.722	66.203.226
			PASIVO NO CORRIENTE:		
ACTIVO CORRIENTE:			Deudas a largo plazo-	39.995.995	33.329.131
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	575.831	687.013	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	39.258.818	32.521.720
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	117.180	5.138	Derivados	437.928	542.029
Deudores varios	104.080	99.314	Otros pasivos financieros	299.249	265.382
Activos por impuesto corriente	36.298	99.941	Total pasivo no corriente	39.995.995	33.329.131
Otros créditos con las Administraciones Públicas	318.273	482.620	PASIVO CORRIENTE:		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo-	552.655	238.315	Deudas a corto plazo-	5.024.900	3.986.635
Créditos a empresas	552.655	238.315	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	4.630.104	3.740.209
Inversiones financieras a corto plazo-	3.694	48.305	Derivados	394.796	246.426
Créditos a terceros	-	44.611	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	14.153.038	10.008.333
Otros activos financieros	3.694	3.694	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	1.038.452	719.278
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	2.961.319	4.667.349	Proveedores y acreedores comerciales	306	309
Tesorería	2.961.319	4.667.349	Acreedores varios	1.030.301	713.716
Total activo corriente	4.093.499	5.640.982	Otras deudas con las Administraciones Públicas	7.845	5.253
TOTAL ACTIVO	124.996.107	114.246.603	Total pasivo corriente	20.216.390	14.714.246
			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	124.996.107	114.246.603

ELIXVRS

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Euros)

	30/06/2020	30/06/2019
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios	898.690	464.687
Otros ingresos de explotación	-	-
Gastos de personal-	(17.167)	-
Sueldos, salarios y asimilados	(12.586)	-
Cargas sociales	(4.581)	-
Otros gastos de explotación-	(1.322.578)	(823.806)
Servicios exteriores	(1.085.459)	(631.183)
Tributos	(238.296)	(201.456)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	1.177	8.833
Amortización del inmovilizado	(240.213)	(116.583)
Otros resultados	(4.627)	(128.385)
Resultado de explotación	(685.895)	(604.087)
Ingresos financieros-	42.454	79.639
De valores negociables y otros instrumentos financieros-	42.454	79.639
En empresas del grupo y asociadas	26.725	79.639
En terceros	15.729	-
Gastos financieros-	(705.316)	(420.677)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(144.704)	(46.307)
Por deudas con terceros	(560.612)	(374.370)
Resultado financiero	(662.862)	(341.038)
Resultado antes de impuestos	(1.348.757)	(945.125)
Impuestos sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas	(1.348.757)	(945.125)
Resultado del ejercicio	(1.348.757)	(945.125)