

ELIXVRS

Madrid, a 3 de abril de 2019.

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil ("MAB"), sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, por medio de la presente **ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.** (la "**Sociedad**"), publica la siguiente información financiera del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018, como:

HECHO RELEVANTE

1. Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado de la Sociedad y sus sociedades dependientes del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.
2. Informe de auditoría independiente de las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad y sus sociedades dependientes del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.
3. Cuentas Anuales Individuales e Informe de Gestión de la Sociedad del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.
4. Informe de auditoría independiente de las Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.
5. Información sobre el grado de cumplimiento de las previsiones al cierre del ejercicio terminado el 31 diciembre de 2018.

ELIXVRS

6. Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, habiendo introducido una serie de cambios desde su anterior publicación en el Documento Informativo de Incorporación al MAB (DIIM) el pasado mes de julio de 2018.

Toda la información anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (<https://elixvrs.com/>)

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

D. Juan Gómez-Acebo Saénz de Heredia
Secretario No Consejero del Consejo de Administración
ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

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

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

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

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

Opinión

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

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 3.a de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

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

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en las Notas 5.b y 6 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio.

Estimación de la retribución del contrato de gestión

Descripción

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción, que se encuentra en las páginas 6 y 7 de este informe, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

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



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

29 de marzo de 2019

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

DELOITTE, S.L.

2019 Núm. 20/19/05098

96,00 EUR

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Euros)

	31/12/2018	31/12/2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVO						
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:			
Inversiones inmobiliarias-			FONDOS PROPIOS-	Nota 9		
Terrenos	66.193.980	13.573.234	Capital-		45.059.998	3.060.000
Construcciones	40.774.516	7.117.166	Capital escriturado		45.059.998	3.060.000
Anticipos Inversiones Inmobiliarias	24.488.562	5.808.568	Reservas-		(12.906)	-
Inversiones financieras a largo plazo-	930.782	647.500	Otras reservas	Nota 9.b	(151.470)	-
Créditos a terceros	5.051.487	20.495	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(928.823)	-
Otros activos financieros	2.200.000	-	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(1.643.206)	(928.823)
Activos por impuesto diferido	2.951.487	-	Ajustes por cambio de valor-		(604.803)	-
Total activo no corriente	35.954	-	Operaciones de cobertura		(604.803)	-
	71.281.361	13.593.729	Total patrimonio neto		41.718.790	2.131.177
			PASIVO NO CORRIENTE:			
			Deudas a largo plazo-	Nota 11.a	31.611.608	32.627
			Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Nota 11.b	31.045.699	-
			Derivados	Nota 7	360.607	-
			Otros pasivos financieros		105.202	32.627
			Total pasivo no corriente		31.611.608	32.627
ACTIVO CORRIENTE:			PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	772.708	203.497	Deudas a corto plazo-	Nota 11.a	2.260.386	13.100.988
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	26.880	-	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Nota 9	2.008.904	1.100.904
Deudores varios	143.249	152.313	Deudas a corto plazo con partes vinculadas	Nota 11.b	-	12.000.084
Activos por impuesto corriente	63.643	152.313	Derivados		244.195	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	538.938	51.194	Otros pasivos financieros		7.287	-
Inversiones financieras a corto plazo-	27.342	-	Proveedores y acreedores comerciales		746.934	379.092
Créditos a terceros	23.100	-	Acreedores y acreedores comerciales		29.240	5.755
Otros activos financieros	4.156.207	1.846.648	Acreedores varios		709.871	370.411
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	4.156.207	1.846.648	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 12	7.823	2.636
Tesorería	4.956.257	2.050.045	Total pasivo corriente		3.007.320	13.479.970
Total activo corriente	76.237.618	15.643.774	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		76.237.618	15.643.774

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

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

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

(Euros)

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

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

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

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

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

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

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

f

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

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

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

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

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Euros)

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

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

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

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

1. Información general sobre el Grupo

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

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

El objeto social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

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

Las actividades enumeradas también podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo. Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas en su conjunto representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad Dominante en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

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

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

Acuerdo marco de inversión y contrato de Gestión

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

- El principal objetivo es el de crear una cartera de propiedades inmobiliarias localizadas en el centro de Barcelona y Madrid, destinadas al arrendamiento.
- La duración del proyecto de inversión es de 5 años pudiéndose extender en 2 años adicionales. Éste incluye un periodo inicial de inversión de 3 años, que puede ser prolongado un año adicional y, posteriormente, se determina un periodo de 2 años, extensible a uno adicional, a partir del cual se prevén diferentes escenarios de desinversión.
- La contribución de capital para la ejecución del proyecto se fija en 103.775 miles de euros, aproximadamente, aportados por los accionistas según su porcentaje de participación en la Sociedad Dominante.
- Los costes mínimos establecidos en el acuerdo marco de inversión derivados de la implementación del proyecto en concepto de consultoría y búsqueda de inversiones, servicios de preparación y planificación del proyecto y servicios legales, ascienden a 900 miles de euros. Durante el ejercicio 2018 se han devengado un total de 300 miles de euros (600 miles de euros en el ejercicio 2017), habiéndose liquidado la totalidad de los citados costes establecidos en el acuerdo marco de inversión.

El Acuerdo Marco de Inversión se terminará al finalizar el proyecto descrito, si bien, existen cláusulas de vencimiento anticipado detalladas en dicho Acuerdo Marco de Inversión, que principalmente hacen referencia a incumplimientos contractuales por parte de alguno de los socios. Adicionalmente se establecen otras cláusulas de finalización del acuerdo sujetas, por una parte, a que no se llegue a invertir el 20% del total de la inversión al finalizar el primer año del periodo de inversión y el 50% al finalizar el segundo año del periodo de inversión, y por otra, a que no más del 50% de los activos tengan una desviación sustancial del plan de negocio individual establecido para cada activo inmobiliario en términos de costes, ventas, financiación, comercialización, etc. Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante no ha incumplido cláusula de vencimiento anticipado alguna.

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

- **Asset Management Fee:** el Grupo abonará a la Gestora el 1 % sobre del EPRA NAV (Net Asset Value o valor neto de los activos según el acrónimo inglés y calculado de acuerdo con los criterios establecidos por la organización European Public Real Estate, EPRA) de la Sociedad Dominante, calculado en base a la valoración de los activos inmobiliarios.
- **Project Management Fee:** el Grupo abonará a la Gestora el 16,53% del total de los costes directos de construcción incurridos en la adecuación o puesta a punto de las inversiones inmobiliarias.
- **Rental Management Fee:** el Grupo debe abonar a la Gestora un 4,5% del total de los ingresos por rentas generados por los activos inmobiliarios.
- **Sales Fee:** el Grupo debe abonar a la Gestora un 3% del ingreso total por la venta realizada de cualquier unidad inmobiliaria con un mínimo de 6 miles de euros.

- Profit Participation: en el momento en que el Grupo haya distribuido a sus accionistas un importe igual al 100% de las aportaciones recibidas más un 9% de rentabilidad sobre estas contribuciones, la Gestora tendrá derecho a percibir, en adelante, un 20% del total de los repartos de beneficios futuros.

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

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

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

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

Régimen de SOCIMI

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

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

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

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

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
 4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad Dominante deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
 - La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.
 5. Obligación de información (Véanse Notas 3 y 15). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales consolidadas la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
 6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad Dominante pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad Dominante estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes. Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante cumple con todas las condiciones establecidas, si bien la Sociedad se encuentra dentro de los dos años desde la fecha de la opción de la aplicación del régimen fiscal para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la normativa.

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



2. Sociedad Dependiente

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

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

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

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

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

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

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602//2016, y sus Adaptaciones Sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial al Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden del 28 de diciembre de 1994.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "LSOCIMI") y la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, por la que se regulan las Entidades dedicadas al Arrendamiento de Viviendas (EDAV).
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad Dominante y de su sociedad participada y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del Grupo y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. se someterán, al igual que la de la sociedad participada, a la aprobación de las respectivas Juntas Generales Ordinarias de Accionistas o Socios, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

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

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

c) Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

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

e) Comparación de la información

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

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

f) Agrupación de partidas

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

g) Cambios en criterios contables

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

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

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

5. Normas de registro y valoración

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

a) Principios de consolidación aplicados

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación.

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

Homogeneización de partidas.

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

b) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. En los ejercicios 2018 y 2017, no se han capitalizado gastos financieros por dicho concepto.

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

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50
Mobiliario	10

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

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

La base de valoración utilizada por el tasador experto independiente es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el Red Book "Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales" 9ª Edición, publicado en 2017. Se establece la definición de la VSP4 – Valuation Practice



Statement: "El importe por el que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción". (IVSC – International Valuation Standard Council 2013).

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

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

Las tasas de descuento aplicadas a la cartera de activos del grupo han sido entre el 5% y el 6%.

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

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

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

c) Arrendamientos

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

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

Arrendamiento operativo -

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

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

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



d) Instrumentos financieros

Activos financieros -

Clasificación -

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

Valoración inicial -

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

Valoración posterior -

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

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por el Grupo para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. Al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

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

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

Pasivos financieros -

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

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

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

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

l

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

Instrumentos financieros derivados

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones el Grupo contrata instrumentos financieros de cobertura. No es política del Grupo contratar instrumentos financieros derivados con fines especulativos. El uso de derivados financieros se rige por las políticas del Grupo aprobadas por el Consejo de Administración.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificar como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, el Grupo verifica, mediante informes realizados por terceros expertos independientes (Solventis), inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

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

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

e) *Impuesto sobre beneficios*

Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

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

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

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

Régimen EDAV

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

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

La renta bonificada resultará del ingreso íntegro obtenido minorando en:

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

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

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

f) Efectivo y otros medios equivalentes

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

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

g) Partidas corrientes y no corrientes

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

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

h) Moneda funcional

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

i) Provisiones y contingencias

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

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

Los estados financieros consolidados recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean

considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros consolidados, sino que se informa sobre los mismos en las cuentas anuales consolidadas.

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

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

j) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

k) Transacciones con vinculadas

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

l) Estado de flujos de efectivo consolidado

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

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

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

6. Inversiones inmobiliarias

Q

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

Ejercicio 2018

	Euros			
	31/12/2017	Altas / (Dotaciones)	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

Ejercicio 2017

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

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

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

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

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

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

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

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

- Un edificio sito en calle Águila, 19, Madrid, junto con el suelo que dicho inmueble se encuentra edificado, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio adquirido está conformado por 28 viviendas y 2 locales.
- Un edificio sito en la avenida de los Toreros, 18, Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 30 viviendas y 3 locales.

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

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

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

Ejercicio 2018

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

Ejercicio 2017

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor neto contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
Edificios en Madrid	7.117.166	5.810.570	-	(2.002)	12.925.734
Total	7.117.166	5.810.570	-	(2.002)	12.925.734

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

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

7. Arrendamientos

En su posición como arrendatario, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la mayoría de los arrendamientos operativos que el Grupo tiene contratados son rescindibles por los arrendatarios con un preaviso, en su mayoría, de un mes. Si bien existen cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables, el importe de dichas cuotas no es significativa.

No ha habido cuotas contingentes reconocidas como ingresos ni al 31 de diciembre de 2018 ni al 31 de diciembre de 2017.

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

8. Inversiones financieras a largo plazo

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

Ejercicio 2018

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

Ejercicio 2017

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

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

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

9. Patrimonio Neto consolidado y fondos propios

a) Capital social

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

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

Con fecha 27 de febrero de 2018 la Sociedad Dominante ha celebrado una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se ha aprobado una ampliación de capital mediante una capitalización de créditos por importe de 12.000.000 de euros, representada por 12.000.000 acciones de un euro de valor

nominal cada una, numeradas correlativamente del número 3.060.001 al 15.060.000, ambos inclusive, y de igual clase y derechos a las existentes. Dicha ampliación de capital ha sido totalmente suscrita y desembolsada a 31 de diciembre de 2018.

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 el único accionista con un porcentaje igual o superior al 10% del capital de la sociedad es Vintage JV S.à r.l.

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

b) Reserva legal y otras reservas

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

c) Aportación al resultado consolidado

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

d) Limitaciones a la distribución de dividendos

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 38 de sus estatutos sociales, la Sociedad Dominante estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la ley 16/2012, de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

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

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

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

e) Acciones propias

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

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

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

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

f) Otros ajustes por cambio de valor

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

Ejercicio 2018

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

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

10. Provisiones y contingencias

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

11. Deudas a largo y corto plazo

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

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

a) Deudas con entidades de crédito y partes vinculadas

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

Ejercicio 2018

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

Ejercicio 2017

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

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

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del total de deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2018

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

Ejercicio 2017

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

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

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

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

En dichos contratos de financiación se establecen, entre otras obligaciones de índole financiera y no financiera, condiciones de obligado cumplimiento, por una parte, en relación a la ratio de cobertura del servicio de la deuda y, por otra parte, en relación a mantener durante toda la vigencia del contrato una ratio "Loan to Value" (nominal pendiente de cada uno de los contratos de financiación entre el valor de cada uno de los inmuebles determinado sobre la base de una valoración al cierre del ejercicio) igual o inferior al 50%. En caso de incumplimiento, la Sociedad estaría obligada a la amortización parcial del préstamo con el fin de reestablecer el nivel de la referida ratio a un % igual al 50%. En caso contrario, supondría el vencimiento anticipado del préstamo. Si bien la ratio del "Loan to value" aplica durante toda la vigencia del contrato, el primer cálculo de la ratio de cobertura del servicio de la deuda deberá hacerse sobre el ejercicio 2020.

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

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

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

El epígrafe "Deudas con entidades de crédito" refleja el importe pendiente de amortizar derivado de los contratos de préstamo hipotecario, neto de gastos de formalización. Al 31 de diciembre de 2018, los gastos de formalización registrados en el balance de situación del Grupo ascienden a un total de 921.301 euros.

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

b) Instrumentos financieros derivados

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dichas relaciones de cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, el Grupo ha procedido a registrar en Patrimonio Neto, al 31 de diciembre de 2018, la totalidad del valor razonable de los IRS, que asciende a un importe de 604.803 euros.

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

Análisis de sensibilidad al tipo de interés-

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por el Grupo dependen de la variación de la curva de tipos de interés del Euríbor y de los Swaps a largo plazo. El valor razonable de dichos derivados, a 31 de diciembre de 2018, es de 604.802 euros.

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

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

El análisis de sensibilidad muestra que los derivados de tipos de interés registran incrementos de su valor razonable ante movimientos al alza de los tipos de interés y por tanto, el Grupo compensaría los movimientos de tipos de interés al alza en la financiación. Ante movimientos de los tipos a la baja, el valor razonable negativo de dicho derivado se vería incrementado.

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

c) Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo fiscal por el cumplimiento del régimen SOCIMI. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo.

i. Riesgo de mercado

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

Tanto la tesorería como la deuda financiera del Grupo, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja consolidados. Sin embargo, los Administradores, aunque consideran que el efecto no sería significativo, minimizan este tipo de riesgos a través de la contratación de instrumentos financieros de cobertura (véase Nota 11.b).

ii. Riesgo de crédito

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

iii. Riesgo de liquidez

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

iv. Riesgo fiscal

La Sociedad Dominante se ha acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en las Notas 1 y 15, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad Dominante pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

d) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.

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

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

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo en el ejercicio 2018 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, aunque podrán ser ampliados mediante pacto entre las partes sin que, en ningún caso, se pueda acordar un plazo superior a 60 días naturales.

12. Administraciones públicas y situación fiscal

a) Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

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

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

b) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

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

c) Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto. La conciliación entre los ingresos y gastos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

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

d) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros consolidados adjuntos.

13. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

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

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

b) Otros gastos de explotación

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



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

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

14. Operaciones y saldos con partes vinculadas

a) Operaciones con vinculadas

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

Ejercicio 2018

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

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

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

Ejercicio 2017

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

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

El importe total devengado en el ejercicio 2017 ascendió a 108.860 euros, de los que 50.000 euros correspondían a los costes de implementación del acuerdo de inversión descrito en la Nota 1 y 67.760 euros al Asset Management Fee devengado desde la fecha de firma del contrato de gestión hasta el cierre del ejercicio 2017. Ambos importes se registraron en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

b) Saldos con vinculadas

El detalle de saldos realizados con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2018

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

Ejercicio 2017

	Euros 31/12/2017		
	Deudores comerciales	Deudas a corto plazo	Acreedores varios
Elix SCM Partners, S.L.	111.588	-	1.525
Elix Servicios inmobiliarios, S.L.	-	64	-
Roussaud Costas Duran, S.L.P.	-	-	6.902
Deudas con accionistas (Nota 9)	-	12.000.000	-
Total	111.588	12.000.064	8.427

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16. Otra información

a) Personal

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

b) Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2018 y 2017, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L. ascienden a:

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

c) Modificación o resolución de contratos

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

d) Hechos posteriores

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

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

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

Barcelona, a 21 de marzo de 2019

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

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

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

Sres. socios:

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

I. Evolución del Grupo en el ejercicio

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

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

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

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

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

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

El 7 de mayo de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de Elix, aprobó la adquisición de acciones propias en autocartera con objeto de ponerlas a disposición del proveedor de liquidez de la Sociedad Dominante, con el límite de trescientos mil euros (300.000€).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sociedad Dominante:

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

Sociedad Dependiente:

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

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

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

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

II. Principales Riesgos del negocio

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

Los principales riesgos que afectan al Grupo son los siguientes:

a) Riesgo de mercado

El sector inmobiliario es un sector cíclico

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

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

Sector competitivo

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

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

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

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

b) Riesgo de tipo de interés

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja consolidados. Sin embargo, la Sociedad contrata instrumentos de cobertura de tipo de interés, para protegerse de las posibles fluctuaciones.

b) Riesgo de crédito

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

c) Riesgo de liquidez

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

d) Riesgo fiscal

La Sociedad Dominante se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en las Notas 1 y 13, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de

distribución. En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

III. Utilización de instrumentos financieros.

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

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

Mediante la contratación de IRS como instrumentos de cobertura de la financiación, el Grupo persigue neutralizar las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo de interés a pagar por las mismas.

Dichas Relaciones de Cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación.

IV. Evolución previsible

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

V. Hechos posteriores

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

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

VI. Período medio de pago a proveedores

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

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

VII. Actividades de investigación y desarrollo

No se realizan labores de investigación y desarrollo.

VIII. Operaciones con acciones propias

Con objeto de cumplir con los requisitos de liquidez previstos en la Circular del MAB 9/2017, los accionistas de la Sociedad Dominante pusieron a disposición del Proveedor de Liquidez, una combinación de 218.882 euros en efectivo y 230.402 acciones de la Sociedad, con un valor estimado de mercado de 218.882 euros considerando el precio de referencia por acción de 0,95 euros. Dichas acciones representan un 0,5% del capital social de la Sociedad Dominante.

IX. Información medioambiental

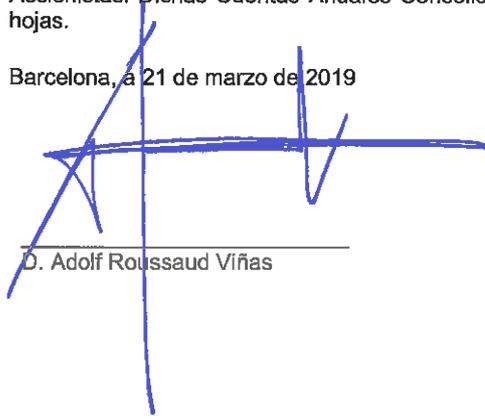
Dada la actividad a la que se dedica el Grupo la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen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

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

Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018

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

Barcelona, a 21 de marzo de 2019

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

D. Adolf Roussaud Viñas

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

Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018

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

Barcelona, a 21 de marzo de 2019



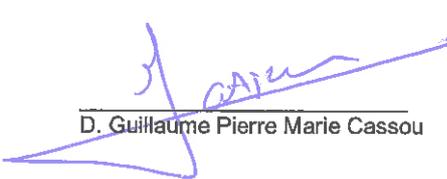
D. Ignacio Antofñazas Alvear

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

Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018

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

Barcelona, a 21 de marzo de 2019



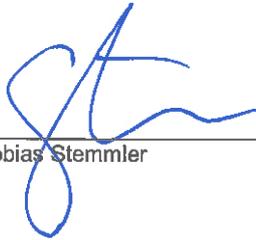
D. Guillaume Pierre Marie Cassou

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

Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018

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

Barcelona, a 21 de marzo de 2019



D. Tobias Stemmler

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

Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018

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

Barcelona, a 21 de marzo de 2019



D. Fernando Olaso Echevarría

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

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2018 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 2018, 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 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

La Sociedad gestiona una cartera de activos inmobiliarios para su arrendamiento situados en 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 2018 asciende a 56.995 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 revisado la corrección de la información incluida en la valoración y hemos replicado el cálculo realizado por la Sociedad para verificar la existencia o no de deterioro para cada uno de los activos.

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

Estimación de la retribución del contrato de gestión

Descripción

Al 31 de diciembre de 2018 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. Dicha retribución, denominada Asset Management Fee, está ligada 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 315 miles de euros por dicho concepto durante el ejercicio 2018 (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.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, 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 2018 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.

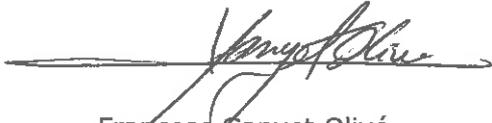
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

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 6 y 7 de este informe, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

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



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

29 de marzo de 2019

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

DELOITTE, S.L.

2019 Núm. 20/19/05096

96,00 EUR

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

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

Ar

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2018	31/12/2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inversiones inmobiliarias-				FONDOS PROPIOS-	Nota 8		
Terrenos	Nota 5	56.985.090	13.573.234	Capital-		45.065.998	3.060.000
Construcciones		37.378.625	7.117.166	Capital escrutado		45.069.998	3.060.000
Anticipos inversiones inmobiliarias		19.309.863	5.808.568	Reservas-		(12.906)	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-		306.782	647.500	Otras reservas		(12.906)	-
Instrumentos de patrimonio	Nota 7,3	5.801.500	-	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Nota 6,4	(181.470)	-
Créditos a empresas	Nota 13,2	5.500.000	-	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(928.323)	-
Inversiones financieras a largo plazo-	Nota 7,1	4.848.887	20.485	Resultado del ejercicio	Nota 10,2	(1.533.415)	(928.823)
Créditos a terceros	Nota 13,2	2.200.000	-	AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR-		(828.486)	-
Otros activos financieros		2.748.867	20.485	Operaciones de cobertura		(528.486)	-
Total activo no corriente		87.745.457	13.593.728	Total patrimonio neto		47.903.899	2.131.177
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-				Deudas a largo plazo-			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		539.065	203.487	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Nota 10,1	27.084.276	32.627
Deudores varios		26.860	-	Derivados	Nota 10,2	28.669.274	-
Activos por impuesto corriente		118.556	-	Otros pasivos financieros	Nota 6	318.275	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 11,4	63.643	152.313	Total pasivo no corriente		27.084.276	32.627
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo-	Nota 11,1	329.986	51.184	PASIVO CORRIENTE:			
Créditos a empresas	Nota 13,2	26.319	-	Deudas a corto plazo-			
Inversiones financieras a corto plazo-		27.342	-	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Nota 10,1	2.175.731	13.100.968
Créditos a terceros	Notas 7,2 y 13,2	23.100	-	Deudas a corto plazo con partes vinculadas	Notas 10,1 y 13,2	1.962.521	1.100.904
Otros activos financieros		4.242	-	Derivados	Nota 10,2	-	12.000.064
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		3.345.401	1.846.548	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		211.210	-
Tesorería		3.345.401	1.846.548	Proveedores y acreedores comerciales		521.879	379.002
Total activo corriente		3.938.127	2.050.045	Acreedores varios		27.628	5.755
TOTAL ACTIVO		71.683.584	15.643.774	Otras deudas con las Administraciones Públicas		486.927	370.411
				Total pasivo corriente		7.126	2.836
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2.895.410	13.479.970
						71.683.584	15.643.774

Las Notas 1 a 16 descritas en las memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2018.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

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

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 12.1	570.059	6.252
Otros ingresos de explotación		2.852	-
Otros gastos de explotación-		(1.559.771)	(927.858)
Servicios exteriores	Nota 12.2	(1.315.745)	(927.858)
Tributos	Nota 12.2	(222.703)	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(21.323)	-
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(165.457)	(2.002)
Otros resultados		(30.880)	8.385
Resultado de explotación		(1.183.187)	(915.223)
Ingresos financieros-		49.419	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros-		49.419	-
En empresas del grupo y asociadas	Nota 13.1	26.319	-
En terceros	Nota 13.3	23.100	-
Gastos financieros-		(399.647)	(13.600)
Por deudas con terceros		(399.647)	(13.600)
Resultado financiero		(350.228)	(13.600)
Resultado antes de impuestos		(1.533.415)	(928.823)
Impuestos sobre beneficios	Nota 11.3	-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		(1.533.415)	(928.823)
Resultado del ejercicio		(1.533.415)	(928.823)

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

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

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(1.533.415)	(928.823)
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto: Por coberturas de flujos de efectivo (Nota 10.2)	(642.883)	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	(642.883)	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias: Por coberturas de flujos de efectivo (Nota 10.2)	113.397	-
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	113.397	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(2.062.901)	(928.823)

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos del ejercicio 2018.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

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

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

	Capital	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados negativos anteriores del ejercicio	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	TOTAL
CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD (Nota 8)	60.000	-	-	-	-	-	60.000
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(928.823)	-	(928.823)
Operaciones con socios o propietarios:	3.000.000	-	-	-	-	-	3.000.000
-Ampliación de capital (Nota 8)	3.060.000	-	-	-	(928.823)	-	2.131.177
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2017	-	-	-	-	(1.533.415)	(529.486)	(2.062.901)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(928.823)	928.823	-	-
Distribución de resultados del ejercicio anterior	41.999.998	-	-	-	-	-	41.999.998
Operaciones con socios o propietarios:	-	(12.906)	(151.470)	-	-	-	(164.376)
-Ampliación de capital (Nota 8)	-	-	-	-	-	-	-
-Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	(151.470)	-	-	-	(151.470)
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2018	45.069.998	(12.906)	(151.470)	(928.823)	(1.533.415)	(529.486)	41.903.898

Las Notas 1 a 16 descritas en las memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2018.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

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

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(1.475.580)	(751.316)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.533.415)	(926.823)
Ajustes al resultado		516.685	2.002
- Amortización del inmovilizado	Nota 5	165.457	2.002
- Ingresos financieros	Notas 13.1 y 13.3	(49.419)	-
- Gastos financieros		399.647	-
Cambios en el capital corriente		(145.724)	175.505
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(335.568)	(203.497)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		142.677	379.002
- Otros activos y pasivos no corrientes		47.167	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(312.126)	-
- Pagos de intereses		(312.126)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(54.267.625)	(13.595.731)
Pagos por Inversiones		(54.267.625)	(13.595.731)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 5	(43.587.313)	(13.575.236)
- Empresas del grupo y asociadas	Notas 7.3 y 13.2	(5.801.500)	-
- Otros activos financieros	Nota 7.1	(4.878.812)	(20.495)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		57.242.058	16.193.595
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		29.835.622	3.060.000
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 8.1	29.999.998	3.060.000
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 8.4	(220.441)	-
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 8.4	56.065	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		27.406.436	13.133.595
- Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 10.1	27.406.436	1.100.988
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		-	12.032.627
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		1.498.853	1.846.548
Efectivo o equivalentes al comienzo del período		1.846.548	-
Efectivo o equivalentes al final del período		3.345.401	1.846.548

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2018.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

**Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2018**

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.

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 una sociedad 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 la referida Sociedad Dependiente. 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 2018 de 4.554.034 y 185.108 euros, respectivamente, así como un incremento en las ventas del ejercicio 2018 de 1.640 euros y un incremento de las pérdidas del ejercicio 2018 de 109.791 euros.

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 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. Durante el ejercicio 2018 se han devengado un total de 300 miles de euros (600 miles de euros en el ejercicio 2017), habiéndose liquidado la totalidad de los citados costes establecidos en el acuerdo marco de inversión.

El Acuerdo Marco de Inversión se terminará al finalizar el proyecto 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 periodo de inversión y el 50% al finalizar el segundo año del periodo de inversión, y por otra a que no más del 50% de los activos tengan una desviación sustancial del plan de negocio individual establecido para cada activo inmobiliario en términos de costes, ventas, financiación, comercialización, etc.

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

- Asset Management Fee: la Sociedad abonará a la Gestora el 1 % sobre del EPRA NAV (Net Asset Value o valor neto de los activos según el acrónimo inglés y calculado de acuerdo con los criterios establecidos por la organización European Public Real Estate, EPRA) de la compañía, calculado en base a la valoración de los activos inmobiliarios.
- Project Management Fee: la Sociedad abonará a la Gestora el 16,53% del total de los costes directos de construcción incurridos en la adecuación o puesta a punto de las inversiones inmobiliarias.

- **Rental Management Fee:** la Sociedad debe abonar a la Gestora un 4,5% del total de los ingresos por rentas generados por los activos inmobiliarios.
- **Sales Fee:** la Sociedad debe abonar a la Gestora un 3% del ingreso total por la venta realizada de cualquier unidad inmobiliaria con un mínimo de 6 miles de euros.
- **Profit Participation:** en el momento en que la Sociedad haya distribuido a sus accionistas un importe igual al 100% de las aportaciones recibidas más un 9% de rentabilidad sobre estas contribuciones, la Gestora tendrá derecho a percibir, en adelante, un 20% del total de los repartos de beneficios futuros.

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

Régimen de SOCIMI

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

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

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

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

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
 - La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.
5. Obligación de información (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. Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad cumple con todas las condiciones establecidas, si bien la Sociedad se encuentra dentro de los dos años desde la fecha de la opción de la aplicación del régimen fiscal para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la normativa.

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

2. 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 2017 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 21 de marzo de 2018.

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

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 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 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 2018 y 2017 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

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

3. Aplicación del resultado

El resultado negativo que arroja la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 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 incurren.

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. En los ejercicios 2018 y 2017, no se han capitalizado gastos financieros por dicho concepto.

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 5% y el 6%.

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.

A 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, de acuerdo con los informes de valoración realizados por expertos independientes, la valoración de las inversiones inmobiliarias no presenta indicios de deterioro.

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 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.

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 2018, no existen saldos deudores no provisionados para los cuales exista riesgo de mora.

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

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

4.3.2. Pasivos financieros

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

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

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

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

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

4.3.3. Instrumentos financieros derivados

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

Para que estos instrumentos financieros puedan calificar como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica, 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, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y

bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, 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, entendiéndose por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

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

5. Inversiones inmobiliarias

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

Ejercicio 2018

	Euros			
	31/12/2017	Altas / (Dotaciones)	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

Ejercicio 2017

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

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

Las altas habidas durante el ejercicio 2018 corresponden, principalmente, a seis adquisiciones de inmuebles por importe de 40.475.000 euros más los costes e impuestos no deducibles asociados a las mismas 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.

Las altas habidas durante el ejercicio 2018 corresponden a los siguientes inmuebles:

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

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

- Un edificio sito en calle Águila, 19, Madrid, junto con el suelo en que dicho inmueble se encuentra edificado, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio adquirido está conformado por 28 viviendas y 2 locales.
- Un edificio sito en la avenida de los Toreros, 18, Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 30 viviendas y 3 locales.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene firmado un contrato de arras penitenciales sobre el siguiente inmueble:

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

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

Ejercicio 2018

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor neto contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
Edificios en Madrid	12.053.765	8.939.023	306.782	(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

Ejercicio 2017

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor neto contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
Edificios en Madrid	7.117.166	5.810.570	-	(2.002)	12.925.734
Total	7.117.166	5.810.570	-	(2.002)	12.925.734

Los inmuebles ubicados en Madrid cuentan con una superficie total de 9.140 metros cuadrados (7.890 metros cuadrados en el ejercicio 2017) y tienen una ocupación del 38,5% al 31 de diciembre de 2018 (al cierre del ejercicio 2017 únicamente se encontraba ocupado un edificio con una ocupación del 73%). Por su parte, los inmuebles ubicados en Barcelona cuentan con una superficie total de 9.605 metros cuadrados y tienen una ocupación del 74,2% al 31 de diciembre de 2018.

En el ejercicio 2018 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascienden a 570.069 euros (6.252 euros en el ejercicio 2017) (Nota 12.1).

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

Al cierre del ejercicio 2018 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

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



6. Arrendamientos

En su posición como arrendatario, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 ni al 31 de diciembre de 2017.

Al cierre del ejercicio 2018, la Sociedad mantenía 96.727 euros como importes recibidos de los inquilinos en concepto de fianzas exigidas y depósitos en garantía (32.627 euros en el ejercicio 2017), las cuales han sido depositadas ante el instituto de la vivienda correspondiente por importe de 70.055 euros (20.495 euros en el ejercicio 2017) (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 2018 y 2017 es el siguiente:

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

Ejercicio 2017

	Euros	
	Fianzas	Total no corriente
Préstamos y partidas a cobrar	20.495	20.495
Saldo a 31 de diciembre de 2017	20.495	20.495

Al 31 de diciembre de 2018, la partida de "Créditos a terceros" corresponde a un crédito concedido a la sociedad vinculada a la gestora, Proyecto Ágata, S.L. destinado principalmente a la financiación de la adquisición de un inmueble situado en Barcelona. El crédito devenga un interés referenciado al Euribor más un 2% a favor de la Sociedad Dominante con vencimiento 30 de junio de 2021 y las participaciones sociales de la prestataria han sido pignoradas como garantía del citado préstamo. Al 31 de diciembre de 2018 los intereses devengados y no cobrados correspondientes al citado crédito ascienden a 23.100 euros. Adicionalmente, Vintage Rents, S.L.U. ha firmado una promesa de compraventa participada del citado inmueble por importe de 4.100.000 euros sujetos a la obtención de la licencia de primera ocupación de acuerdo con la cláusula estipulada en citado contrato de compraventa.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no existe riesgo de deterioro del crédito concedido sobre la base de la valoración realizada al cierre del ejercicio del inmueble en propiedad de dicha sociedad. Dicha valoración se ha realizado con los procedimientos descritos en la Nota 5.b.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2018, 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 2.633.585 euros (Nota 10).

7.2 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" corresponde principalmente, a los intereses devengados y no cobrados del crédito concedido a Proyecto Ágata, S.L. por importe de 23.100 euros (Notas 7.1 y 13.2).

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 2018 es la siguiente:

	Euros			
	31/12/2017	Altas / (Dotación)	(Bajas) / Reversiones	31/12/2018
Participaciones en empresas del Grupo- Vintage Rents, S.L.	-	301.500	-	301.500

Con fecha 4 de junio de 2018, Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. ha adquirido 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 ha ascendido a 1.500 euros. Posteriormente, con fecha 27 de diciembre de 2018, los Administradores de la Sociedad han realizado una aportación dineraria por importe de 300.000 euros.

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

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

(*) Sociedad no sujeta al régimen fiscal SOCIMI.

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.

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 ha celebrado una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se ha aprobado una ampliación de capital mediante una capitalización de créditos por importe de 12.000.000 de euros, representada por 12.000.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del número 3.060.001 al 15.060.000, ambos inclusive, y de igual clase y derechos a las existentes. Dicha ampliación de capital ha sido totalmente suscrita y desembolsada a 31 de diciembre de 2018.

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 el único accionista con un porcentaje igual o superior al 10% del capital de la sociedad es Vintage JV S.à r.l.

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

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 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra.

Al 31 de diciembre de 2018, la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

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 2018, 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:

	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 no ha tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones propias antes indicadas.

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 2018 y 2017 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 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros			
	Corriente		No Corriente	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Deudas con entidades de crédito (Nota 10.1)	1.962.521	1.100.904	26.669.274	-
Deudas con partes vinculadas (Nota 13.2)	-	12.000.064	-	-
Derivados (Nota 10.2)	211.210	-	318.275	-
Otros pasivos financieros (Nota 6)	-	-	96.727	32.627
Total	2.173.731	13.100.968	27.084.276	32.627

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 2018 y 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Euros	
	Corto plazo	Largo plazo
Deudas con entidades de crédito:		
- Préstamos hipotecarios	1.962.521	26.669.274
Total	1.962.521	26.669.274

Ejercicio 2017

	Euros
	Corto plazo
Deudas con entidades de crédito:	
- Préstamos hipotecarios	1.100.904
Deudas con partes vinculadas:	
- Deudas con accionistas (Nota 13.2)	12.000.000
- Otras deudas con partes vinculadas	64
Total	13.100.968

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

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del total de deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Euros				
	Corto plazo	2019	2020	2021 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

Ejercicio 2017

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

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

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha formalizado 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 ha estructurado 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 cierre del ejercicio 2018 únicamente se ha dispuesto del primer tramo de los citados contratos de financiación.

En virtud de los contratos de financiación suscritos, la Sociedad mantiene cuentas corrientes indisponibles con las citadas entidades de crédito por importe de 2.633.585 euros (Nota 7.1).

En dichos contratos de financiación se establecen, entre otras obligaciones de índole financiera y no financiera, condiciones de obligado cumplimiento, por una parte, en relación a la ratio de cobertura del servicio de la deuda y, por otra parte, en relación a mantener durante toda la vigencia del contrato una ratio "Loan to Value" (nominal pendiente de cada uno de los contratos de financiación entre el valor de cada uno de los inmuebles determinado sobre la base de una valoración al cierre del ejercicio) igual o inferior al 50%. En caso de incumplimiento, la Sociedad estaría obligada a la amortización parcial del préstamo con el fin de reestablecer el nivel de la referida ratio a un % igual 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 2018, los Administradores de la Sociedad han reclasificado 775.000 euros al corto plazo correspondientes a la parte del principal pendiente que excede del 50% de la citada ratio. En este sentido, la Sociedad amortizará anticipadamente parte del principal pendiente de los citados contratos de financiación de acuerdo con las cláusulas contractuales de los mismos. Con posterioridad al cierre del ejercicio, la Sociedad ha obtenido una comunicación escrita de la entidad bancaria en la que se compromete a no reclamar el pago anticipado de dichas cantidades.

Adicionalmente, en cada una de las fechas de formalización de los distintos contratos de financiación, la Sociedad ha contratado coberturas de tipo de interés, por importe de 5.935.000, 3.595.000 y 18.700.000 euros cuya fecha de vencimiento es 19 de febrero de 2023, 3 de julio de 2023 y 30 de julio de 2023 respectivamente, ver Nota 10.2.

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 2018, los gastos de formalización registrados en el balance situación de la Sociedad ascienden a un total de 785.726 euros.

El tipo de interés medio del ejercicio para las deudas con entidades de crédito ha sido de un 1,53% (1,85% en el ejercicio 2017).

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 2018, así como su valor razonable a dicha fecha son los siguientes:

	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 2018, la totalidad del valor razonable de los IRS, neto de su impacto fiscal, que asciende a un importe de 529.486 euros.

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

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 2018, es de 529.486 euros.

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

Sensibilidad	31/12/2018
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	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.

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 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.

	2018	/2017
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	15,38	29,64
Ratio de operaciones pagadas	14,74	36,40
Ratio de operaciones pendientes de pago	19,99	6,31
	Euros	
Total pagos realizados	1.371.502	1.047.372
Total pagos pendientes	189.865	303.887

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2018 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, aunque podrán ser ampliados mediante pacto entre las partes sin que, en ningún caso, se pueda acordar un plazo superior a 60 días naturales.

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 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros			
	31/12/2018		31/12/2017	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública deudora por IVA	329.986	-	51.184	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	7.126	-	2.836
Hacienda Pública deudora por IS	63.643	-	-	-
Total	393.629	7.126	51.184	2.836

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 41%.

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 2018 y 2017 es la siguiente:

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)

Ejercicio 2017

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

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 2017 y 2018, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

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			-

Ejercicio 2017

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

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 2018 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a 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 2018 y 2017, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros	
	2018	2017
Locales comerciales	335.060	-
Edificios residenciales	235.009	6.252
Total	570.069	6.252

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

12.2. Otros gastos de explotación

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

	Euros	
	2018	2017
Servicios de profesionales independientes	1.240.734	926.122
Primas de seguros	9.888	371
Servicios bancarios y similares	6.097	712
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	700	-
Suministros	34.016	-
Otros gastos	24.310	653
Tributos	222.703	-
Total	1.538.448	927.858

Los gastos registrados por el Grupo en el epígrafe de "Servicios de profesionales independientes", corresponden, fundamentalmente, a honorarios por servicios de asesoramiento y en el epígrafe de "Tributos" se ha registrado el gasto del IBI devengado, así como el IVA devengado no deducible (Nota 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 2018 y 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Euros		
	Servicios recibidos y otros	Ingresos varios	Ingresos financieros
Vintage Rents, S.L.	-	2.853	26.319
Total	-	2.853	26.319

Durante el ejercicio 2017, no se realizaron transacciones con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas.

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 2018 y 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2018

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

Ejercicio 2017

	Euros
	31/12/2017
	Deudas a corto plazo
Deudas con accionistas (Nota 8)	12.000.000
Total	12.000.000

Con fecha 7 de mayo de 2018 la Sociedad ha firmado 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 7.600.000 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 2018 la sociedad dependiente ha dispuesto de financiación por importe de 5.500.000 euros habiéndose devengado unos intereses de 26.319 euros, que se encuentran pendientes de pago.

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

13.3. Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

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	-	-	-
Roussaud 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 2018 asciende a 416.487 euros de los 315.094 euros corresponden al Asset Management Fee devengado en el ejercicio 2018 y el resto a honorarios por servicios recibidos en concepto de asesoramiento. Este importe se ha registrado en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Adicionalmente, en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación se han registrado honorarios por lo proyectos de rehabilitación y obra nueva realizados por la "Gestora" por importe de 584.559 euros

Ejercicio 2017

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

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

El importe total devengado en el ejercicio 2017 ascendió a 108.860 euros, de los que 50.000 euros correspondían a los costes de implementación del acuerdo de inversión descrito en la Nota 1 y 67.760 euros al Asset Management Fee devengado desde la fecha de firma del contrato de gestión hasta el cierre del ejercicio 2017. Ambos importes se registraron en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

13.4. Saldos con vinculadas

El detalle de saldos realizados con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Euros			
	31/12/2018			
	Deudores comerciales	Créditos a terceros	Otros activos financieros	Acreedores varios
Elix SCM Partners, S.L.	33.784	4.242	-	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

Ejercicio 2017

	Euros		
	31/12/2017		
	Deudores comerciales	Deudas a corto plazo	Acreedores varios
Elix SCM Partners, S.L.	111.588	-	1.525
Elix Servicios inmobiliarios, S.L.	-	64	-
Roussaud Costas Duran, S.L.P.	-	-	6.902
Total	111.588	64	8.427

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

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

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

Los seguros de responsabilidad civil de Administradores son contratados y desembolsados por la sociedad Vintage JV S.à.r.l. a 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 2018 y 2017, ni los Administradores de Elix Vintage SOCIMI, S.A., ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los órganos de gobierno de la Sociedad situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

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 2018, la Sociedad carece de reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen especial de SOCIMI, por lo que no es de aplicación.

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

El ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017 fue el primer ejercicio en el que se aplica el régimen especial de SOCIMI en el que la Sociedad registró unas pérdidas de 929 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad únicamente dispone de reservas negativas por las pérdidas obtenidas en el ejercicio anterior 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 durante el ejercicio 2018 no ha distribuido ningún dividendo.

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

No se han distribuido dividendos en ningún ejercicio.

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

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

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

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

Inmueble	Fecha de adquisición
C/ Águila, 19, Madrid	16/11/2017
Av/ de los Toreros, 18, Madrid	22/12/2017
C/ Hermanos Machado, 16, Madrid	01/03/2018
C/ Cardenal Cisneros, 73, Madrid	09/05/2018
C/ Notariat, 8, Barcelona	30/07/2018
C/ Comerç, 27, Barcelona	30/07/2018
C/ Gran Via de les Corts Catalanes, 606, Barcelona	30/07/2018
C/ Ribera, 10, Barcelona	30/07/2018

Al 31 de diciembre de 2018 el valor de mercado de los activos es de 60.440 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, Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. ha adquirido la totalidad del capital social de la Sociedad Vintage Rents, 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 56.688.308 euros, registrados en la partida de "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación adjunto así como la inversión realizada en la Sociedad Vintage Rents, S.L.U. por importe de 301.500 euros, registrados en la partida de "Instrumentos de patrimonio - Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" del balance de situación adjunto, que representan un 84% 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

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

15.2. Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2018 y 2017, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L. ascienden a:

	Euros	
	2018	2017
Servicios de Auditoría	32.000	13.000
Otros servicios de verificación	30.000	-
Total servicios de Auditoría y Verificación	62.000	13.000

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

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

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

Desde la fecha del cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 no se han producido hechos relevantes que puedan afectar de forma relevante las presentes cuentas anuales.

Madrid, a 21 de marzo de 2019

Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

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 Plera Rodríguez, el día 19 de mayo de 2017, con el número 2.050 de su protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 36.091 folio 137 sección 8ª, hoja M-648491, inscripción 1ª.

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

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

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

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

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

El 7 de mayo de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de Elix, aprobó la adquisición de acciones propias en autocartera con objeto de ponerlas a disposición del proveedor de liquidez de la Sociedad, con el límite de trescientos mil euros (300.000€).

En la citada Junta de 7 de mayo de 2018, asimismo, se adoptaron los siguientes acuerdos que fueron elevados a público en fecha de 18 de mayo de 2018, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Antonio Morenés Giles, con el número 1268 de su protocolo: (i) aumento del capital social en veintinueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y ocho euros (29.999.998€), dejándolo cifrado en cuarenta y cinco millones cincuenta y nueve mil novecientos noventa y ocho euros (45.059.998€), (ii) creación de la página web de la Sociedad, (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.

Durante el ejercicio, se han adquirido 6 nuevos inmuebles y se han comprometido otros 2 activos (uno en Barcelona y uno en Madrid). El total de inmuebles en cartera ubicados en Madrid cuentan con una superficie total de 9.140 metros cuadrados (7.890 metros cuadrados en el ejercicio 2017) y tienen una ocupación del 38,5% al 31 de diciembre de 2018 (Al cierre del ejercicio 2017 únicamente se encontraba ocupado un edificio con una ocupación del 73%). Por su parte, los inmuebles ubicados en Barcelona cuentan con una superficie total de 9.605 metros cuadrados y tienen una ocupación del 74,2% al 31 de diciembre de 2018.

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

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

En el ejercicio 2018 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascienden a 570.069 euros (6.252 euros en el ejercicio 2017) (Nota 12.1).

El resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 refleja unas pérdidas de 1.533.415 euros, en línea a las previsiones facilitadas y 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 29.330.000 euros (Nota 10.1). La carga hipotecaria a 31 de diciembre de 2017 era de 1.100.000 euros.

Con el fin de acotar la fluctuación de los flujos de efectivo a desembolsar en concepto de pago de intereses de la mencionada financiación, 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 2019 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

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

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

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 15,38 días:

	31/12/2018	31/12/2017
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	15,38	29,64
Ratio de operaciones pagadas	14,74	36,40
Ratio de operaciones pendientes de pago	19,99	6,31
	Euros	
Total pagos realizados	1.371.502	1.047.372
Total pagos pendientes	189.865	303.887

VII. Actividades de investigación y desarrollo

No se realizan labores de investigación y desarrollo.

VIII. Operaciones con acciones propias

Con objeto de cumplir con los requisitos de liquidez previstos en la Circular del MAB 9/2017, los accionistas pusieron a disposición del Proveedor de Liquidez, una combinación de 218.882 euros en efectivo y 230.402 acciones de la Sociedad, con un valor estimado de mercado de 218.882 euros considerando el precio de referencia por acción de 0,95 euros. Dichas acciones representan un 0,5% del capital social de la Sociedad.

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

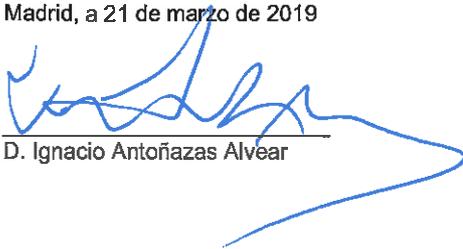


Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

Formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2018

La formulación de las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido formulados por los Administradores con vistas a su posterior aprobación por los Accionistas. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión están extendidas en 40 hojas.

Madrid, a 21 de marzo de 2019



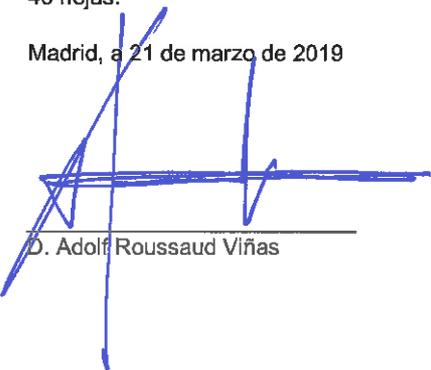
D. Ignacio Antoñanzas Alvear

Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

Formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2018

La formulación de las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido formulados por los Administradores con vistas a su posterior aprobación por los Accionistas. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión están extendidas en 40 hojas.

Madrid, a 21 de marzo de 2019



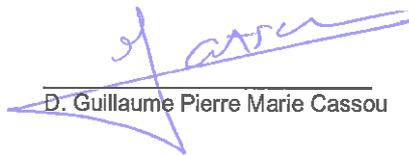
D. Adolf Roussaud Viñas

Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

Formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2018

La formulación de las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido formulados por los Administradores con vistas a su posterior aprobación por los Accionistas. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión están extendidas en 40 hojas.

Madrid, a 21 de marzo de 2019



D. Guillaume Pierre Marie Cassou

Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

Formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2018

La formulación de las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido formulados por los Administradores con vistas a su posterior aprobación por los Accionistas. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión están extendidas en 40 hojas.

Madrid, a 21 de marzo de 2019



D. Tobias Stemmler

Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

Formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2018

La formulación de las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido formulados por los Administradores con vistas a su posterior aprobación por los Accionistas. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión están extendidas en 40 hojas.

Madrid, a 21 de marzo de 2019



D. Fernando Olaso Echevarría

Revisión grado de cumplimiento de las previsiones del ejercicio 2018.

La Sociedad publicó en julio de 2018, en el marco de la incorporación de la totalidad de sus acciones al Mercado, el Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante, el “DIIM”). En dicho documento se incluían las previsiones y estimaciones consolidadas sobre ingresos y costes futuros de los ejercicios 2018 y 2019.

Posteriormente, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la actualización de las previsiones de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para los ejercicios 2018 y 2019, motivada por la incorporación en la cartera de cuatro edificios en Barcelona. Dicha revisión se publicó como Hecho Relevante en fecha 18 de octubre de 2018.

En cumplimiento de lo dispuesto en la normativa aplicable (Circular 6/2018), la Sociedad presenta, a continuación, las principales cifras de la cuenta de resultados consolidada y auditada del ejercicio 2018, preparada de conformidad con el Plan General de Contabilidad (PGC 2007), comparadas con las previsiones publicadas en el Hecho Relevante con fecha 10 de octubre de 2018.

(miles de €)	CCAA 2018 Consolidadas	Previsiones 2018	Grado de cumplimiento
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	572	578	98,9%
Total gastos de explotación	(1.655)	(1.366)	121,2%
Amortización del inmovilizado	(171)	(198)	86,4%
Otros resultados	(32)	-	n/a
Resultado de explotación	(1.287)	(986)	130,5%
Resultado financiero	(393)	(517)	75,9%
Resultado antes de impuestos	(1.679)	(1.503)	111,7%

ELIXVRS

Elix ha alcanzado, en términos generales, unos niveles de cumplimiento en línea con lo esperado. El grado de cumplimiento de las previsiones del ejercicio 2018 en las principales líneas de la cuenta de resultados es el siguiente:

Importe Neto de la Cifra de Negocios

La previsión de ingresos de la Sociedad se ha cumplido casi en su totalidad, con respecto a las cifras previstas en la previsión publicada el pasado octubre.

Gastos de explotación

El aumento de los gastos de explotación hasta 1.655 miles de euros, respecto a la previsión de 1.366 miles de euros está vinculado a (i) el aumento de los gastos operativos en algunas de las fincas (vigilancia, etc.) por importe de 166 miles de euros y a (ii) el mayor coste de servicios profesionales (valoraciones, asesoramiento jurídico o servicios de auditoría) por importe de 123 miles de euros.

Resultado Financiero

El importe del Resultado Financiero de 393 miles de euros en 2018, respecto a la previsión de 517 miles de euros está vinculado, principalmente, a cambios en el calendario de adquisiciones. Esto implica que no se ha incurrido en el coste de financiación asociado a dichas adquisiciones.

La Sociedad mantiene sus previsiones del ejercicio 2019, si bien estas se modificarán cuando se advierta como probable que las cifras reales difieran significativamente de las previstas.

**INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y
SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN**

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

**7 de mayo de 2018, modificado por el Consejo de Administración en fecha 21 de
marzo de 2019**

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

- 1.1 Sobre ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.
- 1.2 Activos inmobiliarios de los que dispone la Sociedad
- 1.3 Sociedades participadas

2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL

- 2.1 Órganos de Gobierno
- 2.2 El contrato de gestión suscrito con LA SOCIEDAD Partners, S.L.
- 2.3 Sobre ELIX SMC Partners, S.L.
- 2.4 Entorno de control de la Sociedad
- 2.5 Identificación y evaluación de riesgos

3. COMUNICACIONES AL MERCADO

- 3.1 Preparación de la información financiera con formatos homogéneos.
- 3.2 Sistemas de información
- 3.3 Comunicaciones

4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

6. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

7. CONCLUSIÓN

1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con la Circular 06/2018 de 24 de julio sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), las entidades emisoras deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La finalidad del presente documento es la de ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. en cuanto a la información sobre el sistema de control general.

Para ello, el documento describe en detalle la estructura organizativa de la Sociedad así como todos los aspectos y elementos clave que configuran el entorno de control en relación con la preparación, revisión y validación de la información financiera relativa a la Sociedad, los cuales permiten garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera

1.1. Sobre ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

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

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

Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.091, Sección 8, Folio 137, Hoja número M 648491.

La actividad principal desarrollada por la Sociedad consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

El objeto social de la Sociedad se expresa en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, el cual se transcribe a continuación:

"Artículo 2.- Objeto Social

La Sociedad tendrá por objeto:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, tal y como pueda ser modificada en cada momento;*
- b) La tenencia de acciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén*

sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;

- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**Ley de SOCIMIs**");* y
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*

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

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

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

1.2. Activos inmobiliarios de los que dispone la sociedad

La Sociedad, desde su constitución, ha procedido a la adquisición de los inmuebles de tallados a continuación:

- 1) Edificio en la calle Águila, 19 (Madrid), adquirido el 16 de Noviembre de 2017.
- 2) Edificio en la Avenida de los Toreros 18 (Madrid), adquirido el 22 de Diciembre de 2017.
- 3) Edificio en la calle Hermanos Machado, 16 (Madrid), adquirido el 1 de Marzo de 2018.
- 4) Edificio en la calle Cardenal Cisneros, 73 (Madrid), adquirido el 9 de Mayo de 2018.
- 5) Edificio en la calle Comerç, 27 (Barcelona), adquirido el 30 de Julio de 2018.
- 6) Edificio en Gran Vía de les Corts Catalanes, 606 (Barcelona), adquirido el 30 de Julio de 2018.
- 7) Edificio en la calle Ribera, 10 (Barcelona), adquirido el 30 de Julio de 2018.
- 8) Edificio en la calle Notariat ,8 (Barcelona), adquirido el 30 de Julio de 2018.

1.3. Sociedades participadas

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

El objeto social de la Sociedad Filial es el arrendamiento de bienes inmuebles de naturaleza urbana situados en territorio español que hay construido, promovido o adquirido, y cuyo destino sea el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda.

La Sociedad, ha procedido a la adquisición de los inmuebles de tallados a continuación:

- 1) Edificio en la calle Consell de Cent, 179 Barcelona), adquirido el 23 de Octubre de 2018.
- 2) Edificio en la calle Tamarit, 116 Barcelona), adquirido el 30 de Noviembre de 2018.

2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL

2.1. Órganos de Gobierno

Junta General de Accionistas de ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable.

Consejo de Administración de ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

El órgano de administración de la Sociedad está constituido por un Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo con la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes:

- Elaboración, revisión y formulación de las Cuentas Anuales.
- Diseño, supervisión y mantenimiento del Sistema de Control Interno y, específicamente, de los controles relacionados con la información financiera para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la elaboración de las Cuentas Anuales.
- Evitar posibles conflictos de intereses.
- Adicionalmente, el Consejo supervisará el cumplimiento de las condiciones recogidas en el contrato de gestión suscrito entre la Sociedad y ELIX SCM Partners, S.L.

Además de las atribuciones mencionadas, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad,

lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes *stakeholders* (supervisor, entidades financieras, prensa, etc.) así como el control interno de la Sociedad. El Consejo de Administración de la Sociedad es, por tanto, el responsable final que asegura que la información financiera registrada es legítima, veraz y refleja de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo durante el ejercicio.

Dicho Consejo de Administración se encuentra formado por las siguientes personas:

- D. Guillaume Pierre Marie Cassou – Presidente
- D. Fernando Olaso Echevarría - Vicepresidente
- D. Ignacio Antoñanzas Alvear
- D. Adolf Rousaud Viñas
- D. Tobias Stemmler

La Sociedad mantiene externalizada la función del puesto de Secretario del Consejo (no consejero) por parte del abogado D. Juan Manuel Gómez-Acebo Sáenz de Heredia de cara a asegurar un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia mercantil y del mercado de valores. La sociedad no cuenta con personal propio.

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

2.2. El contrato de gestión suscrito con ELIX SCM PARTNERS, S.L.

En el contrato de gestión suscrito con fecha 20 de julio de 2017 entre la Sociedad y ELIX SCM Partners, S.L. (en adelante "la Gestora") se especifica que esta última prestará servicios de gestión a la Sociedad, en relación con el proyecto de la Sociedad consistente en la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

A continuación se detallan los servicios y funciones que presta la Gestora:

1. La búsqueda, identificación y selección de oportunidades de inversión que cumplan con los requisitos previstos en el Contrato de Gestión; análisis y estructuración de operaciones, negociación y ejecución de las inversiones.
2. La supervisión y coordinación de los procesos de inversión, incluyendo la fase de due dilligence.
3. La formalización de contratos de financiación, cumpliendo con la política de inversiones y endeudamiento prevista en el Contrato de Gestión.
4. La representación de la Sociedad frente a las correspondientes contrapartes en los procesos de inversión.
5. La ejecución de los proyectos de inversión y desinversión de la Sociedad.
6. La liquidación de las inversiones y ejecución de las operaciones propias de la liquidación de Sociedad y, en su caso, de las sociedades participadas.

7. La coordinación y gestión de la rehabilitación y arrendamiento de los activos inmobiliarios.
8. La coordinación y contratación de servicios jurídicos, fiscales, contables, valoración y auditoría en relación con la gestión de la Sociedad y sus activos, incluyendo a tales efectos la facultad de contratar profesionales externos en nombre y por cuenta de la Sociedad. Finalmente, la Gestora realiza, entre otras, la función de supervisión de la información financiera y contable, la cual se encuentra parcialmente externalizada. El Consejo de Administración de la Sociedad será el que finalmente apruebe dicha información.

Asimismo, en el mencionado contrato se habilita a la Gestora a la subcontratación de los servicios y profesionales necesarios para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en dicho contrato. A tal efecto se ha suscrito un contrato con las sociedades relacionadas a continuación, sociedades vinculadas a la Gestora:

- **ELIX Servicios Inmobiliarios, S.L. – Gestión Administrativa**

ELIX Servicios Inmobiliarios, S.L. es una sociedad dedicada a la prestación de servicios de gestión administrativa de empresas. Las tareas a su cargo son las siguientes:

- Gestión de la tesorería, cuentas y posiciones bancarias
- Preparación de facturas y gestión de cobros y pagos.
- Coordinación, control y/o revisión de la elaboración de los estados financieros.
- Coordinación y colaboración con auditores externos
- Elaboración y registro de las Cuentas Anuales
- Coordinación, control y/o supervisión de las declaraciones fiscales
- Cooperación en la relación con reguladores y entidades bancarias
- Preparación de la información administrativa relativa a la Sociedad para su presentación ante el Consejo de Administración y Junta de Accionistas, en coordinación con el Secretario del Consejo
- Gestionar correspondencia rutinaria, incluyendo comunicación con las autoridades administrativas y reguladores
- Gestionar la operativa de las ampliaciones y reducciones de capital de la Sociedad y el reparto de dividendos a sus accionistas
- Mantener informado a la Sociedad de todos los asuntos materiales que puedan ser de su interés
- Elaborar y mantener un registro con información detallada de todas las actividades y operaciones que reflejen los servicios prestados, así como evidencias de cumplimiento con la legislación aplicable
- Efectuar aquellas otras actividades que sean necesarias para la adecuada gestión administrativa de la Sociedad
- Estar disponibles para reuniones con los accionistas y consejeros de la Sociedad para revisar y debatir acerca de la información preparada

- Diseño de actuaciones de marketing y publicidad en el marco del plan de comercialización
 - Reporting de los proyectos a inversores, con la elaboración de informes de gestión y la elaboración de proyecciones y previsiones.
- **ELIX Rehabilitación y Construcción, S.L. – Gestión de Obras y Actividad**

ELIX Rehabilitación y Construcción, S.L. es una sociedad especializada en la gestión de proyectos de construcción y rehabilitación de edificios y proyectos inmobiliarios. Las tareas a su cargo son las siguientes:

 - Due Dilligence constructiva de los proyectos.
 - Diseño de los proyectos con los equipos de arquitectura e ingeniería.
 - Obtención de licencias.
 - Licitación y contratación de los industriales para la construcción/rehabilitación
 - Supervisión en la selección de proveedores de materiales, suministros, profesionales, etc.
 - Servicios de monitorización y supervisión general en la ejecución de obras de adecuación de los activos de la Sociedad, monitorizando el efectivo cumplimiento de los proyectos y presupuestos
 - **KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L. – Gestión de Activos**

KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L. es una sociedad especializada en la gestión y administración de propiedades inmobiliarias. Las tareas a su cargo son las siguientes:

 - Análisis del conjunto patrimonial inmobiliario: situación arrendaticia y potencial de explotación.
 - Identificación de áreas de mejora y establecimiento de objetivos. Acompañamiento fiscal.
 - Redacción de un plan de acción, con la optimización económica, financiera y fiscal de la cartera de inmuebles, según las necesidades concretas de cada cliente.
 - Explotación activa y dedicada, con atención a las operaciones y a la gestión de los riesgos, mediante la asignación de un gestor ejecutivo:
 - Estudios de solvencia
 - Resolución de incidencias
 - Negociaciones

2.3. Sobre ELIX SCM Partners, S.L.

A la firma del contrato de gestión, los responsables de la misma, verificaron y hoy confirman la vigencia en la actualidad, que:

- Estaba constituida como una sociedad de responsabilidad limitada incorporada y existiendo bajo la legislación de España y debidamente registrada en el registro comercial aplicable capacidad para cumplir con el acuerdo de gestión.
- Poseía la capacidad profesional, conocimiento, experiencia y expertise suficientes para prestar los servicios recogidos en el acuerdo de gestión, subcontratando a su vez parcialmente algunos servicios a asesores externos (servicios de asesoramiento legal, servicios de arquitectura y acondicionamiento, entre otros.)
- Cumplía con sus obligaciones de pago y no se encontraba en situación de insolvencia.
- No había incurrido en ninguna causa legal de reducción de capital.

El Consejo de Administración de la Sociedad velará para que estas condiciones se mantengan mientras dure el contrato de gestión. Esta supervisión forma parte del entorno de control de la Sociedad.

2.4. Entorno de control de la Sociedad

El Sistema de Control Interno de la Sociedad constituye el conjunto de mecanismos implantados por la Sociedad para reducir y gestionar los riesgos a los que se enfrenta. En el presente documento se detallan los aspectos y elementos clave que configuran la estructura organizativa de la Sociedad y su Sistema de Control Interno.

Control Interno

Los mecanismos de control interno y de gestión de riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por la Gestora, quien periódicamente reporta al Consejo de Administración.

La Gestora dispone de amplias facultades de gestión, aunque determinadas materias de mayor relevancia requieren aprobación del Consejo de Administración. Las actualizaciones de las inversiones de la Sociedad se comunican a los consejeros para asegurarse de que están prestando una supervisión adecuada de las operaciones del negocio. También se comunican las aportaciones de los diversos proveedores de servicios externos para asegurar que los consejeros sean plenamente conscientes de cualquier problema técnico que afronte la Sociedad y puedan abordarlos de manera adecuada.

Las tareas que configuran este control interno son las siguientes:

- Realización de Presupuestos: La Gestora, con base en la información recibida de los diversos proveedores, realiza un presupuesto anual que incluye ingresos, gastos de los activos y gastos generales (auditoría, contabilidad, etc.), así como objetivos para otro tipo de ámbitos: comercial, marketing, proveedores, etc. Dicho presupuesto es presentado para su aprobación por el Consejo de Administración.
- Control del Registro de Ingresos y Cobros. Con carácter trimestral (o con mayor frecuencia si es necesario) la Gestora envía a la Sociedad información sobre operativa de cobros y pagos realizada para su revisión

- Revisión anual de valoraciones. La Sociedad realiza valoraciones de activos de manera anual. Para ello se envía a una sociedad tasadora de reconocido prestigio, la información necesaria para la emisión de un borrador de informe, que una vez revisado por el Consejo de Administración, se aprueba para que la sociedad tasadora emita su informe definitivo.
- Revisión de los estados financieros. La elaboración de los estados financieros está coordinada por la Gestora, quien luego los pasa a revisión por parte de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad antes de ser finalmente emitidos.
- Adicionalmente, tanto los estados financieros semestrales, así como los anuales, son revisados por la firma encargada de la auditoría.

Reglamento Interno de Conducta

La Sociedad ha aprobado un Reglamento Interno de Conducta en el que se establecen los principios y normas básicas que han de regir el comportamiento de todas las personas físicas y jurídicas que actúen en nombre de la sociedad, así como de las entidades de servicio colaboradoras en las que la Sociedad o la Gestora hayan externalizado algún servicio o que tengan una relación contractual, comercial o profesional con la Sociedad o la Gestora.

Las directrices del Reglamento:

- Mantener unos estándares altos de integridad en todas las relaciones comerciales, tanto internamente como en relaciones externas, siempre asegurando la confidencialidad y exactitud de la información;
- Evitar cualquier conducta que pueda llevar a fraude o corrupción o cualquier actividad que pueda ser considerada soborno;
- Actuar siempre teniendo en cuenta el mejor interés de la Sociedad y evitar situaciones que puedan suponer conflicto de intereses (ya sea real o aparente) que pudiese perjudicar la confianza en la Sociedad;
- Mantener unos estándares de profesionalidad altos en cuanto a competencias y comportamientos;
- Asegurar el cumplimiento de toda la normativa aplicable a la actividad de la Sociedad;

Dicho documento establece adicionalmente los principios generales de actuación en el mercado de valores que recogen los principios y las normas básicas que se han de seguir en el mercado de valores.

En este sentido la Sociedad ha contratado a Computershare para la implementación de una herramienta informática online para la gestión automatizada de las obligaciones que impone el Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el mercado de valores (RIC) de Elix VRS. Dicha aplicación ya está plenamente operativa.

Canal de denuncias.

Para poder obtener un mayor grado de control sobre el cumplimiento de los principios incluidos en el Reglamento Interno de Conducta y facilitar la comunicación de posibles incumplimientos del mismo por parte tanto de los empleados de la Sociedad como de cualquier persona que mantenga una relación con la misma, la Sociedad ha implantado un canal de denuncias a través de la dirección de correo compliance@elix.es, mediante el cual cualquier empleado o persona que mantenga una relación con la Sociedad o con la Gestora, pueda denunciar, de manera confidencial, cualesquiera incumplimientos del Reglamento Interno de Conducta, así como cualesquiera otros comportamientos que pudieran ser considerados poco éticos o contrarios a la legalidad vigente o a las normas de la Sociedad.

2.5. Identificación y evaluación de riesgos

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiéndose como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada.

La Sociedad ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los más relevantes para la Sociedad:

- a. Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales
- b. Riesgos asociados al sector inmobiliario: ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación con la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad
- c. Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo
- d. Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión
- e. Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI
- f. Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación con la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda

Asimismo, de cara a la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera los siguientes como aquellos más significativos:

- a. Registro y valoración de las participaciones propiedad de la Sociedad

- b. Registro de la deuda y monitorización de los *covenants* financieros incluidos en los contratos de financiación

3. COMUNICACIONES AL MERCADO

Toda información que deba ser remitida al mercado deberá seguir el siguiente flujo:

- La Gestora, con el asesoramiento del Asesor Registrado, elabora toda la documentación a remitir al mercado.
- El secretario del Consejo de Administración, con la colaboración del asesor legal y del equipo de la gestora, supervisa la elaboración de la documentación.
- Según la tipología de la comunicación a realizar, esta se presenta al Consejo de Administración de la Sociedad para su supervisión y validación final del report. Asimismo aprueba su comunicación y designa al responsable de su comunicación al mercado, así como la forma en la que debe realizarse dicha comunicación.
- El portavoz autorizado (el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad o la persona en la que éste delegue la comunicación) remite la información al mercado.

3.1. Preparación de la información financiera con formatos homogéneos.

Tanto la Sociedad como la Gestora y sus empresas colaboradoras, en el proceso de preparación, revisión y aprobación de la información financiera remitida al mercado se rigen por los principios, reglas, criterios de valoración y políticas contables recogidas en el Manual de Políticas contables de la Sociedad, además de respetar escrupulosamente la normativa contable de acuerdo con el Plan General Contable Español.

3.2. Sistemas de información

Para la gestión y contabilización de sus transacciones, la Gestora dispone de un ERP especializado, y de otras aplicaciones específicas del negocio, especialmente diseñados para los distintos ámbitos que comprenden el negocio de la promoción inmobiliaria.

Este ERP y las aplicaciones mencionadas están gestionadas por las empresas que colaboran con ELIX, según se detalla en los respectivos contratos suscritos, estableciendo las directrices en los siguientes aspectos: términos de uso del software y prestación del servicio, copias de seguridad, y de protección de datos.

Toda la información contable y financiera previa al cierre contable es generada directamente por el ERP. Esta información es revisada por la Gestora, lo que permite garantizar la homogeneidad, integridad y exactitud de la información.

El acceso a los distintos equipos y sistemas de la Gestora se encuentra protegido por contraseñas de seguridad. Adicionalmente, la Gestora tomará todas las

medidas de seguridad necesarias para garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera.

3.3. Comunicaciones

De cara al cumplimiento con las obligaciones como empresa del MAB, la Sociedad dispone de una estructura que le permite llevar un adecuado control tanto en la información financiera y sistemas de control interno como en lo relativo a la transmisión de información.

Como se ha indicado anteriormente, la Gestora se encarga de coordinar la preparación de la información financiera que se debe enviar con carácter periódico al MAB. Dicha información se remite a los miembros del Consejo de Administración quienes una vez revisada, autorizan su envío al MAB.

El Consejo de Administración es también responsable de la publicación de los Hechos Relevantes que de acuerdo con la Circular 06/2018 de Bolsas y Mercados Españoles y Sistemas de Negociación, S.A. (Información a Suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI Incorporadas a Negociación en el Mercado Alternativo Bursátil) deban hacerse. De esta manera, el Consejo de Administración ha articulado las comunicaciones a través de la figura del Presidente del Consejo de Administración, quien es conocedor de la necesidad de que no se difunda información privilegiada alguna.

El Consejo de Administración es informado de la evolución de la Sociedad en todo momento a través de los reportings que recibe de los proveedores de servicios, conforme a las instrucciones impartidas por el Consejo de Administración. Además, toda información constitutiva de hecho relevante se consulta con el Asesor Registrado.

La Gestora se encarga de coordinar el envío y publicación de la información que se deba publicar en la web de la compañía, verificando que dicha información ha sido aprobada por el Consejo de Administración y por tanto es igual que la enviada al mercado.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son conocedores de los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en el MAB, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de la normativa de aplicación. Esta labor de información está siendo realizada por el Asesor Registrado consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad dispone del asesoramiento legal de un tercero, en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de la incorporación de las acciones de la Sociedad al MAB.

4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

Como consecuencia de la reducida dimensión de la Sociedad y de la Gestora, y al no ser la Sociedad considerada como Entidad de Interés Público a los efectos de lo

establecido en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, en virtud del artículo 15 del Reglamento que desarrolla la Ley de Auditoría de Cuentas, no será necesario que la Sociedad cuente con una Comisión de Auditoría.

No obstante, tal como se ha comentado anteriormente y se establece en el manual del SCIIF, el modelo del SCIIF se revisará con periodicidad anual y los controles serán testeados para verificar su adecuado diseño, implantación y eficacia operativa. El equipo directivo de la Gestora realizará dicho proceso de revisión anual directamente o a través de quien delegue su ejecución.

La revisión anual tiene como objetivo garantizar que los controles del SCIIF están vigentes, son eficientes y suficientes, es decir que:

- Existe una adecuada segregación de funciones en los procesos dentro del alcance del SCIIF;
- Los controles existen y funcionan de la misma forma a como están documentados en las Matrices de Riesgos y Controles (MRC);
- Los controles mitigan adecuadamente los riesgos a los cuales se encuentran asociados;
- Los controles clave han operado de manera efectiva durante el periodo objeto de análisis;
- Los datos e informes utilizados en la ejecución de los mismos son completos y precisos; y
- Las evidencias del control se adecúan a las actividades de control descritas en las Matrices de Riesgos y Controles.
- El equipo directivo de la Gestora revisará, analizará y comentará la información financiera y del SCIIF con el Asesor Registrado y con sus auditores de cuentas externos, a fin de asegurar la adecuación del SCIIF y el correcto funcionamiento del mismo a lo largo del ejercicio.

Por otra parte, el Consejo de Administración de la Sociedad realizará las siguientes tareas:

- Validar el Modelo del SCIIF, así como cualquier modificación del mismo y las actualizaciones anuales, en relación con la definición del alcance del SCIIF o de la documentación de los procesos significativos (Narrativa, Flujogramas y MRC).
- Revisar y evaluar el proceso y las conclusiones sobre el cumplimiento y efectividad resultantes de la revisión anual realizada.
- Incluir en la planificación de revisión del SCIIF aquellos procesos que deban ser revisados durante el ejercicio.

Una vez que la evaluación y supervisión de los controles hayan sido finalizadas, se deberán documentar los resultados obtenidos.

Los tres tipos de conclusiones a las que se podrá llegar como consecuencia de los procesos de Evaluación y de Supervisión son los siguientes:

- Efectivo: El control se encuentra correctamente diseñado, implementado y ha operado eficazmente durante el ejercicio.

- Inefectivo: El control no se encuentra correctamente diseñado o bien no ha implementado o no ha operado eficazmente a lo largo del ejercicio.
- No aplica: La actividad a la que se ha asociado el control no se ha llevado a cabo durante el ejercicio.

5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

La Sociedad cuenta con los siguientes expertos independientes para la revisión y validación de la información financiera:

- Auditor de cuentas externo: Las cuentas anuales de la Sociedad son revisadas por **Deloitte, S.L.**, auditor de la Sociedad desde su constitución. Además de revisar las cuentas anuales, realiza revisiones limitadas de los estados financieros a 30 de junio.
- Asesores legales: La Sociedad cuenta con el asesoramiento especializado por parte de expertos independientes, en materia fiscal, laboral, mercantil e inmobiliaria, entre otros, para llevar a cabo la gestión diaria de la Sociedad así como operaciones de compraventa.
 - El despacho de abogados **Rousaud Costas Duran, S.L.P.**, es el asesor legal de la Sociedad. Asimismo, el despacho ha gestionado la comunicación del acogimiento a la aplicación del régimen fiscal especial en el Impuesto sobre Sociedades propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (el Régimen de SOCIMIs) y mantiene una colaboración fluida con el Secretario del Consejo y resto de asesores de la compañía con la finalidad de verificar periódicamente que se cumplen los requisitos legales y fiscales en relación con la aplicación del régimen fiscal especial.
- La Sociedad ha contratado a **CBRE Real State, S.A.** para realizar la valoración de los activos. A futuro, la Sociedad pretende contratar a CBRE, u otra entidad de valoración inmobiliaria de similar reconocimiento, con la finalidad de que los estados financieros reflejen la imagen fiel de la compañía y cumplir con los requisitos en este ámbito fijados por el contrato de financiación.
- Adicionalmente, para el diseño e implementación del SCIIF, la Gestora ha contado con el asesoramiento de un experto independiente, garantizando de este modo la adecuación del sistema de control interno a la estructura de la sociedad y de la Gestora así como el cumplimiento con la normativa del MAB.
- La Sociedad ha contratado a **Renta 4 Corporate, S.A.** (en adelante, "Renta4") como Asesor Registrado, y a Renta 4 Banco, S.A. como proveedor de liquidez una vez se haya producido la salida a cotización de la Sociedad.

6. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados

que se revisan trimestralmente en las reuniones periódicas del Consejo de Administración.

El constante contacto con el Asesor Registrado permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.

La coordinación de los distintos agentes implicados en la gestión de la compañía y la información periódica que se envía al Consejo de Administración permite a este último la detección de cualquier hecho relevante que deba ser informado al MAB.

7. CONCLUSIÓN

La Sociedad dispone de una estructura organizativa y de un adecuado sistema de control interno de la información financiera que permite cumplir con los diversos requisitos impuestos por el MAB a través de las distintas circulares emitidas por el Organismo.