

ELIXVRS

Madrid, a 30 de octubre de 2020

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 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, por medio de la presente **ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.** (la "**Sociedad**"), publica la siguiente información financiera intermedia correspondiente al primer semestre de 2020:

1. Estados Financieros Intermedios Consolidados e Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios Consolidados del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.
2. Información financiera seleccionada de carácter individual (balance y cuenta de pérdidas y ganancias) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020. (**Anexo I**).

Toda la mencionada documentación también ha sido publicada en la página web de la Sociedad <https://elixvrs.com> (inversores / información financiera).

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

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 Sociedades Dependientes

Notas Explicativas a los
Estados Financieros Intermedios
Consolidados correspondientes al
periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2020, junto con el
Informe de Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS COMPLETOS

A los Accionistas de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.
por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros consolidados intermedios adjuntos de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad Dominante") y Sociedades Dependientes, que comprenden el balance de situación consolidado al 30 de junio de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas explicativas correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la preparación de los estados financieros consolidados intermedios adjuntos de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad que se identifica en la Nota 3.a de las notas explicativas adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros consolidados intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros consolidados intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros consolidados intermedios adjuntos.

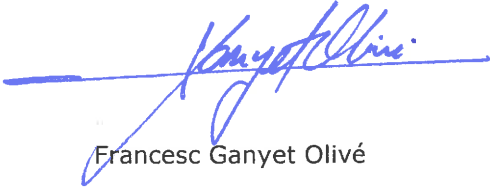
Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún caso puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros consolidados intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes al 30 de junio de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo sobre otras cuestiones

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

DELOITTE, S.L.

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

Francesc Ganyet Olivé

21 de octubre de 2020

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

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

7

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

BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2020

(Euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2020	31/12/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inversiones inmobiliarias-				FONDOS PROPIOS-	Nota 9		
Terrenos	Nota 6	125.507.428	110.756.732	Capital-		68.141.900	68.141.900
Construcciones		70.790.940	62.814.012	Capital escrutado		68.141.900	68.141.900
Anticipos inversiones inmobiliarias		50.732.999	44.136.350	Prima de emisión		3.462.285	3.462.285
Inversiones financieras a largo plazo-	Nota 8	3.983.189	4.006.370	Reservas-		(19.278)	(19.174)
Créditos a terceros	Nota 14. b	2.991.821	5.134.683	Otras reservas		(19.278)	(19.174)
Otros activos financieros		-	2.200.000	Acciones en patrimonio propias	Nota 9.d	(175.572)	(149.199)
Activos por impuesto diferido		2.991.821	2.934.083	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(4.444.131)	(2.462.238)
Total activo no corriente		35.994	35.994	Reservas en sociedades consolidadas		(637.901)	(109.791)
		128.534.943	115.927.409	Resultado del ejercicio - (pérdidas)	Nota 9.e	(1.377.520)	(2.510.003)
				AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR-	Notas 9.f y 11.b	(1.048.167)	(969.018)
				Operaciones de cobertura		(1.049.157)	(969.018)
				Total patrimonio neto		63.900.626	65.384.762
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas a largo plazo-	Nota 11.a	47.923.154	41.293.390
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo		46.850.485	40.131.227
				Derivados		567.609	669.075
				Otros pasivos financieros	Nota 7	505.060	493.088
				Total pasivo no corriente		47.923.154	41.293.390
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		670.846	757.510	Deudas a corto plazo-		5.142.234	4.041.267
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		170.638	45.776	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Nota 11.a	3.733.130	3.733.130
Deudores varios		113.829	109.424	Derivados	Nota 11.b	481.548	299.943
Activos por impuesto corriente	Nota 12.a	52.906	100.112	Otros pasivos financieros		8.591	8.194
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 12.a	333.473	502.198	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 11.a y 14.b	14.163.038	10.008.333
Inversiones financieras a corto plazo-	Nota 14. b	46.694	78.305	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		1.231.442	918.730
Créditos a terceros		-	44.611	Proveedores y acreedores comerciales		305	308
Otros activos financieros		46.694	33.694	Acreedores varios		1.195.665	912.256
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		3.098.011	4.883.298	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 12.a	35.472	6.166
Tesorería		3.098.011	4.883.298	Total pasivo corriente		20.526.714	14.968.330
Total activo corriente		3.315.551	5.719.073	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		132.350.494	121.646.482
TOTAL ACTIVO		132.350.494	121.646.482				

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

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

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

(Euros)

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

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

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

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

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

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

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

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

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

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

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones en patrimonio propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Reservas en sociedades consolidadas	Resultado del ejercicio	Operaciones de cobertura	TOTAL
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2018	45.059.998	-	(12.906)	(151.470)	(928.823)	-	(1.643.206)	(604.803)	41.718.790
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(1.346.421)	(635.222)	(1.981.643)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con socios o propietarios:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-Ampliación de capital (Nota 9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	(1.714)	13.960	-	-	-	-	12.246
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	(1.533.415)	(109.791)	1.643.206	-	-
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2019	45.059.998	-	(14.620)	(137.510)	(2.462.238)	(109.791)	(1.346.421)	(1.240.025)	39.749.393
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(1.163.582)	271.007	(892.575)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con socios o propietarios:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-Ampliación de capital (Nota 9)	6.352.434	952.865	(4.671)	-	-	-	-	-	7.300.628
-Ampliación de capital (Nota 9)	16.729.468	2.509.420	(4.613)	-	-	-	-	-	19.234.275
-Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	4.730	(11.689)	-	-	-	-	(6.959)
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019	68.141.900	3.462.285	(19.174)	(149.199)	(2.462.238)	(109.791)	(2.510.003)	(969.018)	65.384.792
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(1.377.520)	(80.139)	(1.457.659)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	(1.981.993)	(528.110)	2.510.003	-	-
Operaciones con socios o propietarios:	-	-	(104)	(26.373)	-	-	-	-	(26.477)
-Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2020	68.141.900	3.462.285	(19.278)	(175.572)	(4.444.131)	(637.901)	(1.377.520)	(1.049.157)	63.900.628

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

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

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

(Euros)

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

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

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

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

1. Información general sobre el Grupo

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

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

El objeto social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

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

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

Al 30 de junio de 2020, Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante de un grupo (en adelante, "el Grupo") formado por tres sociedades: Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. como sociedad dominante y Vintage Rents, S.L.U. e Inver-Guilhou, S.L.U. como sociedades dependientes. El citado Grupo desarrolla sus operaciones, básicamente, en el sector inmobiliario.

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



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

Acuerdo Marco de Inversión y contrato de Gestión

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

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

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

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

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

El acuerdo de Gestión se terminará al finalizar el proyecto de inversión definido anteriormente, si bien, existen cláusulas de vencimiento anticipado, que principalmente hacen referencia a incumplimientos contractuales que, en su caso, puedan darse. Los Administradores de la Sociedad Dominante mantienen que no se han producido incumplimientos contractuales al 30 de junio de 2020.

Régimen de SOCIMI

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

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

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

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

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
 4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad Dominante deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
 - La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.
5. Obligación de información (Véanse Notas 3 y 15). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales consolidadas la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

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

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

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

2. Sociedades Dependientes

La consolidación se ha realizado aplicando el método de integración global a todas las sociedades dependientes, que son aquellas en las que el grupo ejerce o puede ejercer, directa o indirectamente, su control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa para obtener beneficios económicos de sus actividades. Esta circunstancia se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la Sociedad.

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

Variaciones en el perímetro de consolidación-

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

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

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

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

30 de junio de 2020

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

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

Ejercicio 2019

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

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

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

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

3. Bases de presentación de las notas explicativas

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

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Las Normas para la Formulación de Estados financieros consolidados aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y sus Adaptaciones Sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial al Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden del 28 de diciembre de 1994.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

- d) Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "LSOCIMI") y la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, por la que se regulan las Entidades dedicadas al Arrendamiento de Viviendas (EDAV).
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) *Imagen fiel*

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

Por su parte, las cuentas anuales de la Sociedad Dominante del ejercicio 2019 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 19 de mayo de 2020.

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

c) *Principios contables no obligatorios aplicados*

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

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible a 30 de junio de 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

- Evaluación de la situación financiera (Nota 2.h).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 5.b).
- El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Notas 5.b y 6).
- Estimación del "Asset Management fee" detallado en las Notas 1 y 14.a.
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Nota 10).
- La estimación del cumplimiento de las condiciones del régimen SOCIMI y del gasto por Impuesto de Sociedades de acuerdo a la normativa aplicable a las sociedades del régimen SOCIMI (Notas 11 y 15).

e) Comparación de la información

La información contenida en las notas explicativas referidas a 30 de junio de 2020, se presenta, a efectos comparativos, con la información referida al 31 de diciembre de 2019 para el balance de situación y el estado total de cambios en el patrimonio neto de la Sociedad Dominante y al 30 de junio de 2019 para la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos y el estado de flujos de efectivo, todos ellos consolidados.

f) Agrupación de partidas

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

g) Cambios en criterios contables

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2019.

h) Situación financiera

A 30 de junio de 2020 la Sociedad mantiene un fondo de maniobra negativo por importe de 16.711 miles de euros, si bien el total de los pasivos corrientes de la Sociedad por importe de 20.527 miles de euros, un importe de 14.153 miles de euros, corresponden a un crédito con el accionista mayoritario de la Sociedad Dominante, Vintage JV, S.à r.l. cuya finalidad es cubrir las posibles necesidades de tesorería relacionadas con los proyectos de inversión del Grupo y cuya liquidación se llevará a cabo en caja o mediante su conversión en acciones de la Sociedad, no más tarde del 31 de diciembre de cada año, siempre y cuando el importe pendiente de amortizar, más sus intereses, sea superior a 500.000 euros, y previa autorización de la Junta General de Accionistas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

Dado el objeto de estos estados financieros intermedios consolidados, los Administradores de la Sociedad Dominante no han realizado ninguna propuesta de aplicación de resultados al 30 de junio de 2020, al tratarse de un periodo intermedio.

5. Normas de registro y valoración

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

a) Principios de consolidación aplicados

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación.

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

Homogeneización de partidas.

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

b) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. En el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 y durante el ejercicio 2019 no se han capitalizado gastos financieros por dicho concepto.

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

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50
Mobiliario	10

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

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

La base de valoración utilizada por el tasador experto independiente es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el Red Book "Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales" 9ª Edición, publicado en 2017. Se establece la definición de la VSP4 – Valuation Practice Statement: "El importe por el que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción". (IVSC – International Valuation Standard Council 2017).

La metodología de la valoración realizada por el experto tercero independiente se ha realizado en base a valoraciones individuales con inspección de las propiedades. Para la valoración de las unidades se ha adoptado el método del descuento de flujos al tratarse de activos puestos en rentabilidad. En este sentido, la valoración se ha realizado en base a un descuento de flujos con los ingresos generados por las rentas del arrendamiento y los costes inherentes al mantenimiento de dichos activos (impuestos, mantenimiento), así como una estimación del coste de rehabilitación del activo una vez finalizado el contrato de arrendamiento y

previo a la comercialización de este para su venta. Dicha proyección se ha realizado considerando que el activo se desinvertirá en un plazo de 10 años a un valor terminal o precio de salida.

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

Las tasas de descuento aplicadas a la cartera de activos del Grupo han sido entre el 4,0% y el 6,5% al cierre del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 (4,75% y 6,5% en el 2019).

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes tanto al cierre del ejercicio 2019 como al cierre del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

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

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

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

c) Arrendamientos

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

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, la totalidad de los arrendamientos de los que dispone el Grupo se consideran operativos.

Arrendamiento operativo -

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

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

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

d) Instrumentos financieros

Activos financieros -

Clasificación -

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

Valoración inicial -

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

Valoración posterior -

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

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por el Grupo para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. Al 30 de septiembre de 2020, la situación derivada del COVID-19 no ha tenido un impacto significativo sobre las operaciones del Grupo, no siendo relevante el número de solicitudes de moratorias o condonaciones de rentas. Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

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

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

Pasivos financieros -

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

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

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

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

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

Instrumentos financieros derivados

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

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

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

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

e) *Impuesto sobre beneficios*

Régimen general

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como

aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases impositivas 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 impositivas, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

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

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

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

Régimen EDAV

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

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

La renta bonificada resultará del ingreso íntegro obtenido minorando en:

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

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

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

f) Efectivo y otros medios equivalentes

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

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

g) Partidas corrientes y no corrientes

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

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

h) Moneda funcional

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

i) Provisiones y contingencias

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

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

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

Los estados financieros consolidados intermedios recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros consolidados intermedios, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas de los estados financieros consolidados intermedios.

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

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

j) Ingresos y gastos

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

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

k) Transacciones con vinculadas

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

l) Estado de flujos de efectivo consolidado

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

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

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

6. Inversiones inmobiliarias

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

30 de junio de 2020

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

31 de diciembre de 2019

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

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

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

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

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

Por su parte, las altas del ejercicio 2019 correspondían a los siguientes inmuebles:

- Un edificio sito en Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio adquirido está conformado por 23 viviendas.

l

- Un edificio sito en Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 46 viviendas.
- Un edificio sito en Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 17 viviendas y 32 parkings.
- Un edificio sito en Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 11 viviendas y 2 locales comerciales.
- Un edificio sito en Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades vinculadas. Dicho edificio adquirido está conformado por 15 viviendas y 18 trasteros. Al cierre del ejercicio, el Grupo tiene pendiente de pago un importe de 50.000 euros como garantía de la compra del citado inmueble según lo estipulado en el contrato de compraventa.

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

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

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

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

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

A continuación, mostramos el detalle de los edificios de inversiones inmobiliarias que mantiene el Grupo al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 a su valor neto contable:

30 de junio de 2020

	Euros				Valor neto contable
	Coste Bruto			Amortización acumulada	
	Terrenos	Construcciones	Inversiones Inmobiliarias en curso	Construcciones	
Edificios en Madrid	39.185.287	31.480.866	1.517.007	(401.836)	71.781.324
Edificios en Barcelona	31.605.655	20.186.009	2.466.182	(532.042)	53.725.804
Total	70.790.942	51.666.875	3.983.189	(933.878)	125.507.128

31 de diciembre de 2019

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

Los inmuebles ubicados en Madrid cuentan con una superficie total de 22.437 metros cuadrados (18.808 metros cuadrados en el ejercicio 2019) y tienen una ocupación del 47,36% al 30 de junio de 2020 (31,7% al cierre del ejercicio 2019). Por su parte, los inmuebles ubicados en Barcelona cuentan con una superficie total de 12.489 metros cuadrados (12.489 metros cuadrados en el ejercicio 2019) y tienen una ocupación del 56,56% al 30 de junio de 2020 (49,6% al cierre del ejercicio 2019).

En el periodo de seis meses cerrado a 30 de junio de 2020, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 1.260.412 euros (567.044 euros a 30 de junio de 2019) (Nota 13.a).

Determinados activos por un valor neto contable de 95.416.189 euros (80.927.163 euros al 31 de diciembre de 2019) tienen una carga hipotecaria por los contratos de financiación suscritos que al 30 de junio de 2020 asciende a 47.539.881 euros (40.017.865 euros al 31 de diciembre de 2019) (Nota 11).

Al 30 de junio de 2020 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, el Grupo no tiene compromisos firmes de compra salvo los contratos de arras penitenciales indicados.

7. Arrendamientos

En su posición como arrendatario, al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, la mayoría de los arrendamientos operativos que el Grupo tiene contratados son rescindibles por los arrendatarios con un preaviso, en su mayoría, de un mes. Si bien existen cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables, el importe de dichas cuotas no es significativa.

No ha habido cuotas contingentes reconocidas como ingresos ni al 30 de junio de 2020 ni al 30 de junio de 2019.

Al 30 de junio de 2020, el Grupo mantenía 487.445 euros como importes recibidos de los inquilinos en concepto de fianzas exigidas y depósitos en garantía (493.088 euros en el ejercicio 2019), las cuales han sido depositadas ante el instituto de la vivienda correspondiente por importe de 278.709 euros (216.956 euros en el ejercicio 2019) (Nota.8).

8. Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

30 de junio de 2020

	Euros		
	Fianzas	Otros activos financieros	Total no corriente
Préstamos y partidas a cobrar	278.709	2.713.112	2.991.821
Saldo a 30 de junio de 2020	278.709	2.713.112	2.991.821

31 de diciembre de 2019

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

Al 31 de diciembre de 2019, la partida de “Créditos a terceros” correspondía a un crédito por parte de la Sociedad Dominante concedido a la sociedad asociada Proyecto Ágata, S.L. destinado principalmente a la financiación de la adquisición de un inmueble situado en Barcelona. El crédito devengaba un interés referenciado al Euribor más un 2% a favor del Grupo con vencimiento 30 de junio de 2021 y las participaciones sociales de la prestataria fueron pignoradas como garantía del citado préstamo. Al 31 de diciembre de 2019 los intereses devengados y no cobrados correspondientes al citado crédito ascendían a 44.611 euros. Adicionalmente, Vintage Rents, S.L.U. firmó una promesa de compraventa del citado inmueble por importe de 4.100.000 euros, sujeta a la obtención de la licencia de primera ocupación de acuerdo con la cláusula estipulada en citado contrato de compraventa.

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

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

Adicionalmente, al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la partida de “Otros activos financieros” incluye aquellas cuentas corrientes en entidades de crédito no disponibles por el Grupo, destinadas a cumplir determinadas obligaciones contractuales derivadas de los contratos de financiación suscritos por importe de 2.644.052 euros (Nota 11).

9. Patrimonio Neto consolidado y fondos propios

a) *Capital social*

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

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

Con fecha 27 de febrero de 2018 la Sociedad Dominante celebró una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se aprobó una ampliación de capital mediante una capitalización de créditos por importe de 12.000.000 de euros, representada por 12.000.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del número 3.060.001 al 15.060.000, ambos inclusive, y de igual clase y derechos a las existentes. La totalidad de las acciones se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas.

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

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

Con fecha 16 de octubre de 2019, la Sociedad Dominante celebró una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se ha aprobado una nueva ampliación de capital mediante aportación dineraria y emisión de 6.352.424 nuevas acciones ordinarias con derechos de suscripción preferente, y con una prima de emisión de 0,15 euros por acción, con el objeto de incrementar los fondos propios de la Sociedad Dominante en un importe de 7.305.298 euros. Dicha ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 10 de enero de 2020.

Por último, con fecha 19 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante celebró una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se aprobó una nueva ampliación de capital mediante capitalización de créditos y emisión de 16.729.468 nuevas acciones ordinarias con derechos de suscripción preferente, y con una prima de emisión de 0,15 euros por acción, con el objeto de incrementar los fondos propios de la Sociedad Dominante en un importe de 19.238.888 euros (Nota 14.b). Dicha ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 30 de enero de 2020.

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 el capital social de la Sociedad Dominante está formado por un total de 68.141.900 acciones de un euro de valor nominal cada una totalmente suscritas y desembolsadas.

A continuación, se presenta la relación de accionistas que, a fecha 30 de junio de 2020, ostentan una participación significativa (igual o superior al 5% o, si inferior, próxima al 5%) en la Sociedad Dominante:

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

Los fondos gestionados por Kohlberg Kravis Roberts & Co, L.P., o sociedades vinculadas, controlan de forma indirecta un 44,7% de la Sociedad Dominante a través de Vintage JV S.à r.l. Los fondos gestionados por

Altamar Capital Partners, S.L., o sociedades vinculadas, controlan de forma indirecta un 36,9% de la Sociedad Dominante a través de Vintage JV S.à r.l. y de forma directa, un 4,6% a través de Altan IV Global IICIL.

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en Bolsas y Mercados Españoles Growth (BME Growth), anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

b) Reserva legal y otras reservas

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

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

Al 30 de junio de 2020, la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

c) Limitaciones a la distribución de dividendos

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

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

Al 30 de junio de 2020, la Sociedad Dominante no ha repartido dividendos.

d) Acciones propias

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad Dominante tenían en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

30 de junio de 2020

	Nº de Acciones	Coste de adquisición (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros por Acción)	Coste total de Adquisición (Euros)	Precio Medio de Enajenación (Euros por Acción)	Importe Total de las Enajenaciones (Euros)
Acciones propias	178.123	175.572	1,12	26.477	-	-



31 de diciembre de 2019

	Nº de Acciones	Coste de adquisición (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros por Acción)	Coste total de Adquisición (Euros)	Precio Medio de Enajenación (Euros por Acción)	Importe Total de las Enajenaciones (Euros)
Acciones propias	154.538	149.199	1,16	12.221	1,07	17.507

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

Al 30 de junio de 2020 la Sociedad Dominante poseía 178.123 acciones propias con un coste de adquisición de 175.572 euros (0,99 euros por acción). Por su parte, al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad Dominante poseía 154.538 acciones propias con un coste de adquisición de 149.199 euros (0,96 euros por acción).

e) Reservas consolidadas en sociedades por integración global

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

Sociedades del Grupo	Euros	
	30/06/2020	31/12/2019
Sociedades consolidadas por Integración global:		
Vintage Rents, S.L.U.	(613.317)	(109.791)
Inver-Guilhou, S.L.U.	(24.583)	-
Total	(637.900)	(109.791)

f) Otros ajustes por cambio de valor

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

30 de junio de 2020

Origen	Euros		
	Naturaleza		
	Activos financieros disponibles para la venta	Operaciones de cobertura (Nota 11.b)	Otros ajustes por cambios de valor
Con origen en la sociedad dominante:		837.724	
Con origen en sociedades consolidadas:	-	216.433	-
	-	1.049.157	-



31 de diciembre de 2019

Origen	Euros		
	Naturaleza		
	Activos financieros disponibles para la venta	Operaciones de cobertura (Nota 11.b)	Otros ajustes por cambios de valor
Con origen en la sociedad dominante:	-	788.455	-
Con origen en sociedades consolidadas:	-	180.563	-
	-	969.018	-

10. Provisiones y contingencias

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 el Grupo no es conocedor de contingencias o litigios que se encuentren en curso que pudieran tener impacto significativo alguno en los estados financieros consolidados intermedios adjuntos.

11. Deudas a largo y corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo y corto plazo" al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Euros			
	Corriente		No Corriente	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Deudas con entidades de crédito (Nota 11.a)	4.652.095	3.733.130	46.850.485	40.131.227
Deudas con partes vinculadas	14.153.038	10.008.333	-	-
Derivados (Nota 11.b)	481.548	299.943	567.609	669.075
Otros pasivos financieros	8.591	8.194	505.060	493.088
Total	19.295.272	14.049.600	47.923.154	41.293.390

a) Deudas con entidades de crédito y con empresas vinculadas

El saldo de las cuentas de los epígrafes "Deudas con entidades de crédito" a largo y corto plazo y "Deudas a corto plazo con empresas del grupo y asociadas" al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

30 de junio de 2020

	Euros	
	Corto plazo	Largo plazo
Deudas con entidades de crédito:		
- Préstamos hipotecarios	571.439	47.667.063
- Póliza de crédito	3.962.699	-
- Gastos de formalización	-	(816.578)
- Intereses devengados no pagados	117.957	
Deudas con empresas del grupo y asociadas		
- Deudas con accionistas	14.153.038	-
Total	18.805.133	46.850.485

31 de diciembre de 2019

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

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

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del total de deudas con entidades de crédito al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

30 de junio de 2020

	Euros				
	Corto plazo	2021	2022	2023 y siguientes	Total Largo plazo
Préstamos hipotecarios	571.439	1.268.215	1.748.948	44.649.900	47.667.063
Póliza de crédito	3.962.699	-	-	-	-
Gastos de formalización	-	-	-	(816.578)	(816.578)
Intereses devengados no pagados	117.957	-	-	-	-
Deudas con accionistas (Nota 14.b)	14.009.723	-	-	-	-
Intereses devengados no pagados, deudas con accionistas (Nota 14.b)	143.315	-	-	-	-
Total	18.805.133	1.268.215	1.748.948	43.833.322	46.850.485

31 de diciembre de 2019

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

Durante el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2020, el Grupo ha formalizado un nuevo contrato de financiación con una entidad financiera, por importe de 7.400.000 euros. Dicha financiación se amortizará de forma mensual a partir del 29 de febrero de 2020 por importe de 47.620 euros hasta la fecha de vencimiento del préstamo, siendo la misma el 31 de enero de 2035. Asimismo, el contrato de préstamo incluye tres amortizaciones anticipadas parciales obligatorias, siendo la primera por un importe de 843.200 euros con fecha de vencimiento anterior al 31 de diciembre de 2021, la segunda por importe de 843.200 euros con fecha de

vencimiento anterior al 31 de diciembre de 2022 y la tercera por importe de 421.600 con fecha de vencimiento anterior al 31 de diciembre de 2023.

Durante el ejercicio 2019, el Grupo formalizó tres nuevos contratos de financiación con las entidades financieras, por importe de 2.600.000, 5.050.000 y 3.200.000 euros, respectivamente. Asimismo, durante el ejercicio 2019 canceló la totalidad de un préstamo hipotecario por importe de 1.100.000 euros.

La primera de las financiaciones, se estructuró en dos tramos: un primer tramo de 1.100.000 y un segundo tramo a disponer durante el periodo de rehabilitación y reforma de los inmuebles, mediante la presentación de las correspondientes Certificaciones de Obra expedidas. Dicha financiación se amortizará en tres cuotas diferentes, siendo la primera por un importe de 260.000 euros con vencimiento el 16 de mayo de 2023, la segunda por un importe de 260.000 euros con vencimiento el 16 de mayo de 2025, y la tercera por un importe de 2.080.000 euros con vencimiento el 16 de mayo de 2025, siendo esta la fecha de vencimiento del préstamo. Al 30 de junio de 2020 el Grupo ha dispuesto de la totalidad de la financiación por importe de 2.600.000 euros.

Por otro lado, de la segunda financiación, se dispuso 2.400.000 euros en el momento de la formalización del contrato y se estableció un periodo máximo de 24 meses desde la formalización para disponer del importe restante al mencionado contrato de financiación. Dicha financiación se amortizará de forma mensual a partir del 12 de agosto de 2021 por importe de 27.859 euros hasta el reembolso total de la financiación el 12 de agosto de 2039. Al 30 de junio de 2020 el Grupo ha dispuesto de 2.400.000 euros.

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

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

Adicionalmente, con fecha 29 de octubre de 2019, el Grupo suscribió una póliza crédito por importe de 4.000.000 euros de principal con la finalidad de poder atender cualquier obligación de pago vinculada a su actividad y cuyo saldo dispuesto al 30 de junio de 2020 asciende a 3.962.699 euros. Esta financiación tiene una duración de 12 meses, con tipo de interés fijo de 2,80% y se encontraba garantizada mediante la pignoración del 100% de las participaciones de la mencionada sociedad adquirida (Nota 2). Dicha pignoración sobre el 100% de las participaciones de la sociedad Inver-Guilhou se ha visto cancelada sin garantía adicional alguna a consecuencia del proceso de fusión de dicha filial con la Sociedad Dominante.(Nota 2).

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

Adicionalmente, en cada una de las fechas de formalización de los distintos contratos de financiación suscritos en 2018, el Grupo contrató coberturas de tipo de interés, por importe de 5.935.000, 3.595.000 y 18.700.000 euros cuyas fechas de vencimiento son el 19 de febrero de 2023, 3 de julio de 2023 y 30 de julio de 2023 respectivamente (Nota 11.b).

En dichos contratos de financiación, tanto en los firmados en 2019 como en 2018, se establecen, entre otras obligaciones de índole financiera y no financiera, condiciones de obligado cumplimiento, por una parte, en relación a la ratio de cobertura del servicio de la deuda y, por otra parte, en relación a mantener durante toda la vigencia del contrato una ratio "Loan to Value" (nominal pendiente de cada uno de los contratos de financiación entre el valor de cada uno de los inmuebles determinado sobre la base de una valoración al cierre del ejercicio) igual o inferior al 50%, así como una ratio de cobertura del servicio de la deuda de 1,25x a partir del vigésimo cuarto mes tras la formalización del contrato. En caso de incumplimiento, el Grupo estaría obligada

a la amortización parcial del préstamo con el fin de reestablecer el nivel de las referidas ratios. En caso contrario supondría el vencimiento anticipado del préstamo.

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, los Administradores de la Sociedad Dominante manifiestan que cumplen con todas las obligaciones de índole financiera y no financiera anteriormente mencionadas, no habiéndose producido causa alguna de vencimiento anticipado sobre los mencionados contratos de financiación.

En virtud de todos los contratos de financiación suscritos, el Grupo mantiene cuentas corrientes indisponibles con las citadas entidades de crédito por importe de 2.644.052 euros (Nota 8).

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

El epígrafe "Deudas con entidades de crédito" refleja el importe pendiente de amortizar derivado de los contratos de préstamo hipotecario, neto de gastos de formalización. Al 30 de junio de 2020, los gastos de formalización registrados en el balance situación consolidado del Grupo ascienden a un total de 816.578 euros (928.289 euros en el ejercicio 2019).

El tipo de interés medio del ejercicio para las deudas con entidades de crédito ha sido de un 2,68% (2.35% en el ejercicio 2019).

b) Instrumentos financieros derivados

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

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

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

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

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

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

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

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

30 de junio de 2020

	Euros				
	Vencimiento	Tipo de interés	Nominal	Valor Razonable a corto plazo	Valor Razonable a largo plazo
				30/06/2020	30/06/2020
Permuta de tipo de interés	23/05/2022	0,60%	1.100.000	(11.428)	-
Permuta de tipo de interés	19/02/2023	0,63%	5.935.000	(97.226)	(93.992)
Permuta de tipo de interés	03/07/2023	0,39%	900.000	(11.737)	(11.987)
Permuta de tipo de interés	03/07/2023	0,39%	2.695.000	(35.145)	(35.893)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	5.500.000	(70.371)	(87.192)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	7.700.000	(98.519)	(122.069)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	2.200.000	(28.148)	(34.877)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	3.300.000	(42.222)	(52.315)
Permuta de tipo de interés	23/10/2023	0,51%	2.250.000	(32.233)	(45.179)
Permuta de tipo de interés	30/11/2023	0,35%	2.300.000	(28.084)	(38.767)
Permuta de tipo de interés	02/04/2024	0,09%	3.200.000	(26.435)	(45.338)
Total			37.080.000	(481.548)	(567.609)

31 de diciembre de 2019

	Euros				
	Vencimiento	Tipo de interés	Nominal	Valor Razonable y cupón corrido a corto plazo	Valor Razonable a largo plazo
				31/12/2019	31/12/2019
Permuta de tipo de interés	25/05/2022	0,60%	1.100.000	(5.997)	(8.356)
Permuta de tipo de interés	19/02/2023	0,63%	5.935.000	(60.784)	(131.888)
Permuta de tipo de interés	03/07/2023	0,39%	900.000	(7.014)	(14.542)
Permuta de tipo de interés	03/07/2023	0,39%	2.695.000	(21.002)	(43.544)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	5.500.000	(44.597)	(101.088)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	7.700.000	(62.435)	(141.523)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	2.200.000	(17.839)	(40.435)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	3.300.000	(26.758)	(60.653)
Permuta de tipo de interés	23/10/2023	0,51%	2.250.000	(20.625)	(51.432)
Permuta de tipo de interés	30/11/2023	0,35%	2.300.000	(17.264)	(40.762)
Permuta de tipo de interés	02/04/2024	0,09%	3.200.000	(15.628)	(34.852)
Total			37.080.000	(299.943)	(669.075)

El Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas, designando adecuadamente las Relaciones de Cobertura en las que estas permutas de tipo de interés (IRS o Swap) son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por el Grupo, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo de interés a pagar por las mismas.

Dichas Relaciones de Cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, el Grupo ha procedido a registrar en Patrimonio Neto, al 30 de junio de 2020, la totalidad del valor razonable de los IRS que asciende a un importe de 1.049.157 euros (969.018 euros al 31 de diciembre de 2019).

No existen intereses pendientes de pago al cierre del periodo de seis meses terminado al 30 de junio 2020. Al 30 de junio de 2020 se han registrado gastos financieros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los contratos de derivados del Grupo por importe de 156.835 euros (293.153 euros al 31 de diciembre de 2019).

l

Análisis de sensibilidad al tipo de interés-

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por el Grupo dependen de la variación de la curva de tipos de interés del Euríbor y de los Swaps a largo plazo. El valor razonable de dichos derivados, a 30 de junio de 2020, es de 1.049.157 euros (969.018 euros al 31 de diciembre de 2019).

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019) de los valores razonables, de los derivados registrados en Patrimonio Neto, ante cambios en la curva de tipos de interés del Euro, expresadas en euros antes de impuestos. El Grupo considera que una variación razonable en el transcurso del 2020 es de +0,5% y -0,5%.

30 de junio de 2020

Sensibilidad	30/06/2020
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	541.027
-0,5% (descenso en la curva de tipos)	(543.810)

31 de diciembre de 2019

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

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

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

c) Factores de riesgo financiero

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

i. Riesgo de mercado

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

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

ii. *Riesgo de crédito*

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

iii. *Riesgo de liquidez*

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

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance, los contratos de financiación con entidades financieras detallados en la Nota 11.a y la línea de crédito con entidades del grupo detallada en la Nota 14.b.

iv. *Riesgo fiscal*

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

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

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

	30/06/2020	31/12/2019
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	19,99	20,74
Ratio de operaciones pagadas	22,44	22,39
Ratio de operaciones pendientes de pago	4,51	3,66
	Euros	
Total pagos realizados	3.369.121	6.178.677
Total pagos pendientes	533.281	596.605

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

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

L

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

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2020 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, aunque podrán ser ampliados mediante pacto entre las partes sin que, en ningún caso, se pueda acordar un plazo superior a 60 días naturales.

12. Administraciones públicas y situación fiscal

a) *Saldos corrientes con las Administraciones Públicas*

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	Euros			
	30/06/2020		31/12/2019	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública deudora por IVA	282.343	-	498.491	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	9.538	34.555	-	5.240
Hacienda Pública deudora por IS	52.906	-	100.112	-
Organismos de la Seguridad Social	-	917	-	926
Hacienda Pública deudora por retenciones en alquileres	3.708	-	3.707	-
Hacienda Pública deudora por retenciones en intereses de préstamos	37.884	-	-	-
Total	386.379	35.472	602.310	6.166

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

b) *Conciliación resultado contable y base imponible fiscal*

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

	Euros	
	Junio 2020	Junio 2019
Resultado contable antes de impuestos	(1.377.520)	(1.346.421)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	-	-
Base imponible fiscal	(1.377.520)	(1.346.421)

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

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto. La conciliación entre los ingresos y gastos al 30 de junio de 2020 y 2019, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	Junio 2020	Junio 2019
Resultado contable antes de impuestos	(1.377.520)	(1.346.421)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	-	-
Base imponible fiscal	(1.377.520)	(1.346.421)
Cuota al 0%	-	-
Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-

d) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 30 de junio de 2020 el Grupo tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros intermedios adjuntos.

13. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 y el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros	
	Junio 2020	Junio 2019
Locales comerciales	351.161	313.447
Edificios residenciales	909.251	253.597
Total	1.260.412	567.044

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

b) Gasto de personal

El saldo del epígrafe "Gastos de personal" correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y 2019 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	Junio 2020	Junio 2019
Sueldos, salarios y asimilados:		
Sueldos y salarios	12.586	-
Cargas sociales:		
Seguridad social a cargo de la empresa	4.581	-
Total	17.167	-

c) Otros gastos de explotación

Los epígrafes "Servicios Exteriores" y "Tributos" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, se presenta la siguiente composición:

	Euros	
	Junio 20	Junio 19
Servicios de profesionales independientes	910.359	565.420
Primas de seguros	15.656	13.623
Servicios bancarios y similares	1.434	1.564
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-	-
Suministros	105.961	58.943
Otros gastos	163.827	170.443
Total Servicios Exteriores	1.197.237	809.993
Tributos	286.543	326.243
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(1.177)	(9.142)
Total Otros gastos de explotación	1.482.603	1.127.094

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

d) Aportación al resultado consolidado

Sociedades del Grupo	Euros	
	30/06/2020	30/06/2019
Sociedad Dominante:		
Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.	(1.348.757)	(945.125)
Sociedades consolidadas por Integración global:		
Vintage Rents, S.L.U.	11.145	(401.296)
Inver-Guilhou, S.L.U.	(39.908)	-
Total	(1.377.520)	(1.346.421)

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

a) Operaciones con empresas del grupo y partes vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019 es el siguiente:

30 de junio de 2020

	Euros (*)			
	Servicios recibidos y otros	Ingresos financieros	Gastos financieros	Altas de inversiones inmobiliarias
Elix SCM Partners, S.L.	852.377	-	-	2.149.804
Elix Ventures, S.L.	641	-	-	72
Rousaud Costas Duran, S.L.	111.358	-	-	82.012
KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.	45.134	-	-	4.146
Proyecto Ágata, S.L.	-	15.729	-	-
Vintage JV S.à r.l	-	-	144.704	-
Total	1.009.510	15.729	144.704	2.236.034

30 de junio de 2019

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

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

El Grupo tiene suscrito con Elix SCM Partners, S.L. (la "Gestora") un contrato de gestión según se detalla en la Nota 1 de las presentes notas explicativas. El importe total devengado en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 correspondiente al Asset Management Fee asciende a 418.815 euros (231.708 euros al 30 de junio de 2019) así como 72.823 euros (30.909 euros al 30 de junio de 2019) correspondientes al Rental Management Fee. Estos importes se ha registrado en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada adjunta.

Adicionalmente, en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación intermedio consolidado se han registrado honorarios en concepto de Project Management Fee por importe de 223.679 euros (97.146 euros al 30 de junio de 2019) así como 71.332 euros (248.641 euros al 30 de junio de 2019) por lo proyectos de rehabilitación y obra nueva realizados por la "Gestora".

b) Saldos con empresas del grupo y partes vinculadas

El detalle de saldos realizados con partes vinculadas al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

30 de junio de 2020

	Euros			
	30/06/2020			
	Deudores varios	Otros activos financieros	Acreedores varios	Deudas a corto plazo
Elix SCM Partners, S.L.	33.784	3.694	563.097	-
Proyecto Ágata, S.L.	-	43.000	-	-
Roussaud Costas Duran, S.L.P.	-	-	61.863	-
KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.	-	-	1.952	-
Elix MR001, S.L.	-	-	50.000	-
SPV Delta013, S.L.	-	-	50.000	-
Vintage JV S.à r.l.	-	-	-	14.153.038
Elix Advice, S.L.	-	-	70	-
Total	33.784	46.694	726.982	14.153.038

31 de diciembre de 2019

	Euros				
	31/12/2019				
	Deudores comerciales	Créditos a terceros	Otros activos financieros	Acreedores varios	Deudas a corto plazo
Elix SCM Partners, S.L.	109.148	-	3.694	509.100	-
Proyecto Ágata, S.L.	-	2.244.611	30.000	-	-
Roussaud Costas Duran, S.L.P.	-	-	-	32.113	-
KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.	1.079	-	15.000	4.603	-
Elix Servicios Inmobiliarios, S.L.	-	-	-	2.080	-
Elix MR001, S.L.	-	-	-	50.000	-
Vintage JV S.à r.l.	-	-	-	-	10.008.333
SPV Delta013, S.L.	-	-	-	50.000	-
Total	110.227	2.244.611	48.694	647.896	10.008.333

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

Con fecha 14 de enero de 2019, se firmó una novación y modificación del contrato en la que se estableció que el importe mínimo de cada disposición quedaría reducido de 6.000.000 euros a 4.000.000 euros, el vencimiento de cada disposición no podría ser superior a 12 meses y la opción de capitalizar el préstamo se produciría no más tarde del 31 de diciembre de cada año, siempre y cuando el importe pendiente de amortizar, más sus intereses, fuera superior a 500.000 euros.

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

Con fecha 20 de mayo de 2019, la Sociedad Dominante novó nuevamente el mencionado crédito, en el sentido de (i) establecer que la referida capitalización se produjera de manera obligatoria, previa

autorización de la Junta General de Accionistas, sólo una vez al año, no más tarde del 31 de diciembre de cada año, siempre y cuando el importe pendiente de amortizar, más sus intereses, fuera superior a 500.000 euros, y no de forma semestral como estaba previsto hasta la fecha, (ii) no permitir que se realizaran disposiciones durante un periodo de 50 días anterior a la fecha de vencimiento o a la fecha 31 de diciembre de cada año, para permitir completar el calendario de requisitos formales del proceso de capitalización exigido, y (iii) que la valoración resultara del valor pre-money de la Sociedad Dominante, pero no por referencia al promedio de cotización de sus acciones en el BME Growth sino por referencia al valor publicado en la última valoración Net Asset Value (valor neto de los activos o NAV en inglés) semestral o anual de la Sociedad Dominante que esté disponible, manteniéndose el resto de condiciones del mismo. Además, en la misma fecha, la Sociedad Dominante solicitó una disposición por importe de 4.000.000 euros, en el marco del contrato de crédito formalizado el 5 de diciembre de 2018 con Vintage JV, S.à r.l.

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

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

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

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

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

Finalmente, con fecha 23 de abril de 2020 la Sociedad Dominante ha solicitado una disposición por importe de 4.000.000 euros, en el marco del contrato de crédito formalizado el 5 de diciembre de 2018 con Vintage JV, S.à r.l.

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

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 y en el ejercicio 2019 no se han devengado sueldos, dietas ni otras remuneraciones a los Administradores, ni se les han concedido créditos, anticipos ni garantías. El Grupo no ha contraído ninguna obligación en materia de fondos o planes de pensiones a favor de los Administradores.

Las funciones de Alta Dirección son realizadas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, formado por 5 hombres y 3 mujeres a 30 de junio de 2020 (5 hombres y 3 mujeres a 31 de diciembre de 2019).

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

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y en el ejercicio 2019, ni los Administradores de la Sociedad Dominante, ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los órganos de gobierno del Grupo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés del Grupo.

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

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

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

Al 30 de junio de 2020, la Sociedad Dominante carece de reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen especial de SOCIMI, por lo que no es de aplicación.

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

Al 30 de junio de 2020 la Sociedad Dominante únicamente dispone de reservas negativas por las pérdidas obtenidas en los ejercicios 2017, 2018 y 2019 procedente de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento.

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

La Sociedad Dominante, durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2020, no ha distribuido ningún dividendo.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

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

Inmueble	Fecha de adquisición
Madrid	16/11/2017
Madrid	22/12/2017
Madrid	01/03/2018
Madrid	09/05/2018
Barcelona	30/07/2018
Barcelona	30/07/2018
Barcelona	30/07/2018
Barcelona	30/07/2018
Barcelona	23/10/2018
Barcelona	30/11/2018
Barcelona	02/04/2019
Madrid	12/07/2019
Madrid	09/10/2020
Madrid	09/10/2020
Madrid	26/11/2019
Madrid	27/12/2019
Madrid	27/12/2019
Madrid	13/01/2020

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

Las fechas de adquisición de las participaciones en el capital de entidades son las siguientes:

Sociedades del Grupo	Fecha de adquisición
Vintage Rents S.L.U.	30/05/2018
Inver-Guilhou, S.L.U.	09/10/2019

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

Los inmuebles descritos en el apartado f) anterior tienen un valor neto contable de 121.523.939 euros, registrados en la partida de "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado intermedio adjunto, que representan un 94% del total del activo sin considerar el epígrafe de "efectivo y otros líquidos equivalentes" del balance de situación consolidado intermedio adjunto.

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

No es de aplicación.

16. Otra información

a) Personal

El número medio de personas empleadas correspondiente al periodo de 6 meses terminado al 30 de junio de 2020 y durante el ejercicio 2019, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	30/06/2020	31/12/2019
Personal administrativo	2	2
Total	2	2

Asimismo, la distribución por sexos al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	30.06.2020		31.12.2019	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Personal administrativo	1	1	1	1
Total	1	1	1	1

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Grupo no tenía personal con una discapacidad superior o igual al 33%.

b) Honorarios de la revisión limitada

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y durante el ejercicio 2019, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo, Deloitte, S.L. ascienden a:

	Euros	
	30/06/2020	31/12/2019
Servicios de Auditoría	-	64.000
Otros servicios de verificación	17.000	26.500
Total servicios de Auditoría y Verificación	17.000	90.500

c) Modificación o resolución de contratos

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

d) Hechos posteriores

Con fecha 8 de julio de 2020 la Sociedad Dominante ha firmado una adenda del contrato de gestión formalizado con la Gestora el 20 de julio de 2017. Los principales aspectos a considerar del mencionado acuerdo son los siguientes:

- El periodo de inversión estipulado en el acuerdo queda ampliado en un año, siendo la nueva fecha límite de inversión el 20 de julio de 2021.
- Una parte del Asset Management Fee descrito anteriormente podrá ser anticipado o financiado por parte de la Sociedad Dominante o Vintage Rents, S.L.U.

- La sociedad del grupo, Vintage Rents, S.L.U. queda aderida a los términos y condiciones del contrato de gestión bajo los mismos derechos y condiciones mantenidos por la Sociedad Dominante.

Con fecha 20 de agosto de 2020, el Grupo ha formalizado un nuevo contrato de financiación con garantía hipotecaria con una entidad financiera por importe de 5.650.000 euros, con el fin de financiar la adquisición de dos de los inmuebles adquiridos durante el ejercicio 2019 (Nota 6). Tal y como se ha estipulado en el contrato de financiación, se amortizará en una única cuota final con fecha vencimiento 20 de agosto de 2025.

Desde el 30 de junio de 2020 y hasta la fecha de formulación de las presentes notas explicativas, no se han producido hechos relevantes, adicionales a los descritos, que afecten al contenido de las mismas.

Madrid, a 20 de octubre de 2020



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

Formulación de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo terminado el 30 de junio de 2020

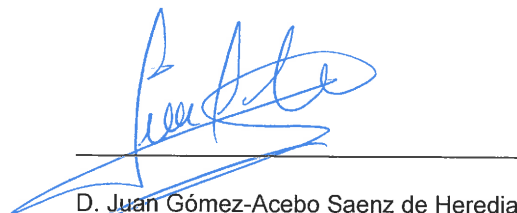
D. Juan Gómez-Acebo Saenz de Heredia en mi calidad de Secretario del Consejo de Administración de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. certifico que los Estados Financieros Intermedios Consolidados, junto con sus notas explicativas, adjuntos han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración del Grupo, en la reunión celebrada el 20 de octubre de 2020. La asistencia de todos los miembros del Consejo de Administración a la mencionada reunión se realizó por medios telemáticos, de acuerdo con el artículo 40 del RDL 8/2020, de 17 de marzo y, con el fin de preservar la salud de las personas y evitar la propagación del COVID 19, motivo por el cual los Estados Financieros Intermedios Consolidados debidamente formulados adjuntos no cuentan con las firmas de ninguno de los miembros del Consejo de Administración, compuesto por:

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

Asimismo, en mi calidad de Secretario del Consejo de Administración de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A., confirmo que la identidad de los anteriores Consejeros fue reconocida por mí y, así se expresa en el acta de la reunión mencionada anteriormente que fue remitida de forma inmediata a las direcciones de correo electrónico de cada uno de los concurrentes. Los Consejeros, además, otorgaron a tal acuerdo el carácter ejecutivo de manera unánime.

Los citados documentos, que están extendidos en 45 folios, páginas de la 1 a la 45 visadas por mí en señal de identificación.

En Madrid, a 20 de octubre de 2020



D. Juan Gómez-Acebo Saenz de Heredia
Secretario del Consejo de Administración
de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

ELIXVRS

ANEXO I – EEFF intermedios individuales a 30.06.2020

ELIXVRS

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2020

(Euros)

ACTIVO	30/06/2020	31/12/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Inversiones inmobiliarias-	99.729.772	87.506.590	FONDOS PROPIOS-		
Terrenos	59.183.769	51.006.841	Capital-	68.141.900	68.141.900
Construcciones	39.026.171	32.493.379	Capital escriturado	68.141.900	68.141.900
Anticipos inversiones inmobiliarias	1.519.832	4.006.370	Prima de emisión	3.462.285	3.462.285
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-	18.451.410	16.251.410	Reservas-	(19.278)	(19.174)
Instrumentos de patrimonio	18.451.410	9.251.410	Otras reservas	(19.278)	(19.174)
Créditos a empresas	-	7.000.000	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(175.572)	(149.199)
Inversiones financieras a largo plazo-	2.721.426	4.847.621	Resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.444.132)	(2.462.238)
Créditos a terceros	-	2.200.000	Resultado del ejercicio	(1.348.757)	(1.981.893)
Otros activos financieros	2.721.426	2.647.621	AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR-	(832.724)	(788.455)
Total activo no corriente	120.902.608	108.605.621	Operaciones de cobertura	(832.724)	(788.455)
			Total patrimonio neto	64.783.722	66.203.226
			PASIVO NO CORRIENTE:		
ACTIVO CORRIENTE:			Deudas a largo plazo-	39.995.995	33.329.131
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	575.831	687.013	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	39.258.818	32.521.720
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	117.180	5.138	Derivados	437.928	542.029
Deudores varios	104.080	99.314	Otros pasivos financieros	299.249	265.382
Activos por impuesto corriente	36.298	99.941	Total pasivo no corriente	39.995.995	33.329.131
Otros créditos con las Administraciones Públicas	318.273	482.620	PASIVO CORRIENTE:		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo-	552.655	238.315	Deudas a corto plazo-	5.024.900	3.986.635
Créditos a empresas	552.655	238.315	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	4.630.104	3.740.209
Inversiones financieras a corto plazo-	3.694	48.305	Derivados	394.796	246.426
Créditos a terceros	-	44.611	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	14.153.038	10.008.333
Otros activos financieros	3.694	3.694	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	1.038.452	719.278
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	2.961.319	4.667.349	Proveedores y acreedores comerciales	306	309
Tesorería	2.961.319	4.667.349	Acreedores varios	1.030.301	713.716
Total activo corriente	4.093.499	5.640.982	Otras deudas con las Administraciones Públicas	7.845	5.253
TOTAL ACTIVO	124.996.107	114.246.603	Total pasivo corriente	20.216.390	14.714.246
			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	124.996.107	114.246.603

ELIXVRS

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

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

(Euros)

	30/06/2020	30/06/2019
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios	898.690	464.687
Otros ingresos de explotación	-	-
Gastos de personal-	(17.167)	-
Sueldos, salarios y asimilados	(12.586)	-
Cargas sociales	(4.581)	-
Otros gastos de explotación-	(1.322.578)	(823.806)
Servicios exteriores	(1.085.459)	(631.183)
Tributos	(238.296)	(201.456)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	1.177	8.833
Amortización del inmovilizado	(240.213)	(116.583)
Otros resultados	(4.627)	(128.385)
Resultado de explotación	(685.895)	(604.087)
Ingresos financieros-	42.454	79.639
De valores negociables y otros instrumentos financieros-	42.454	79.639
En empresas del grupo y asociadas	26.725	79.639
En terceros	15.729	-
Gastos financieros-	(705.316)	(420.677)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(144.704)	(46.307)
Por deudas con terceros	(560.612)	(374.370)
Resultado financiero	(662.862)	(341.038)
Resultado antes de impuestos	(1.348.757)	(945.125)
Impuestos sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas	(1.348.757)	(945.125)
Resultado del ejercicio	(1.348.757)	(945.125)