

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

Estados Financieros correspondiente
al período intermedio
de dos meses terminado
el 28 de febrero de 2018, junto con el
Informe de Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A., que comprenden el balance de situación al 28 de febrero de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas correspondientes al período intermedio de dos meses terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la preparación de los estados financieros intermedios adjuntos de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A., de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad que se identifica en la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún caso puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. al 28 de febrero de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el período de dos meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre el contenido de la Nota 2.5 de las Notas explicativas adjuntas, en la que se indica que la Sociedad se constituyó el 19 de mayo de 2017, por lo que no se incluye información comparativa de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de flujos de efectivo. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

DELOITTE, S.L.



Francesc Ganyet Olivé

23 de abril de 2018

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A

Estados Financieros Intermedios
del período de dos meses terminado
el 28 de febrero de 2018

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO AL 28 DE FEBRERO DE 2018
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	28/02/2018	31/12/2017	PASIVO	Notas de la Memoria	28/02/2018	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO	Nota 7		
Inversiones inmobiliarias-	Nota 5	14.155.849	13.573.234	FONDOS PROPIOS-		15.060.000	3.060.000
Terrenos		7.117.166	7.117.166	Capital-		15.060.000	3.060.000
Construcciones		5.862.605	5.808.568	Capital escriturado		(928.823)	-
Anticipos inversiones inmobiliarias		1.176.078	647.500	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(131.657)	(928.823)
Inversiones financieras a largo plazo-	Nota 6	650.495	20.495	Ajustes por cambio de valor-	Nota 8.2	(72.237)	-
Otros activos financieros		650.495	20.495	Operaciones de cobertura		(72.237)	-
Total activo no corriente		14.806.344	13.593.729	Total patrimonio neto		13.927.263	2.131.177
				PASIVO NO CORRIENTE			
				Deudas a largo plazo-	Nota 8.1	5.826.294	32.627
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Nota 8.2	5.758.306	-
				Derivados		35.361	-
				Otros pasivos financieros	Nota 6	32.627	32.627
				Total pasivo no corriente		5.826.294	32.627
				Otros pasivos financieros			
				PASIVO CORRIENTE			
				Deudas a corto plazo-	Nota 8.1	1.132.131	13.100.968
				Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Nota 11.3	1.095.255	1.100.904
				Deudas a corto plazo con partes vinculadas	Nota 8.2	-	12.000.064
				Derivados		36.876	-
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		322.820	379.002
				Proveedores y acreedores comerciales		340	5.755
				Acreedores varios		322.344	370.411
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 9	136	2.836
				Total pasivo corriente		1.454.951	13.479.970
Total activo corriente		6.402.184	2.050.045	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		21.208.528	15.643.774
TOTAL ACTIVO		21.208.528	15.643.774				

Las Notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del balance de situación intermedio al 28 de febrero de 2018.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO
DE DOS MESES TERMINADO EL 28 DE FEBRERO DE 2018**

(Euros)

	Notas de la Memoria	02/2018
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 10	40.285
Otros gastos de explotación-	Nota 10	(161.732)
Servicios exteriores		(125.734)
Tributos		(35.998)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(4.889)
Otros resultados		759
Resultado de explotación		(125.577)
Gastos financieros-	Nota 8	(6.080)
Por deudas con terceros		(6.080)
Resultado financiero		(6.080)
Resultado antes de impuestos		(131.657)
Impuestos sobre beneficios	Nota 9	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		(131.657)
Resultado del ejercicio		(131.657)

Las Notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al período de dos meses terminado el 28 de febrero de 2018.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO DEL PERÍODO DE DOS MESES TERMINADO EL 28 DE FEBRERO DE 2018

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Euros)

	02/2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(131.657)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	(72.237)
Por coberturas de flujos de efectivo (Nota 8.2)	(72.237)
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(203.894)

Las Notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos del período de 2 meses terminado el 28 de febrero de 2018.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO DEL PERÍODO DE DOS MESES TERMINADO EL 28 DE FEBRERO DE 2018

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

	Capital	Resultados negativos anteriores del ejercicio	Resultado del ejercicio	Operaciones de cobertura	TOTAL
CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD (Nota 7)					
Total ingresos y gastos reconocidos	60.000	-	-	-	60.000
Operaciones con socios o propietarios: -Aumentos de capital (Nota 7)	-	-	(928.823)	-	(928.823)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017	3.000.000	-	-	-	3.000.000
Total ingresos y gastos reconocidos	3.060.000	-	(928.823)	-	2.131.177
Operaciones con socios o propietarios: -Ampliación de capital (Nota 7)	-	-	(131.657)	(72.237)	(203.894)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	12.000.000	-	-	-	12.000.000
SALDO FINAL AL 28 DE FEBRERO DE 2018	15.060.000	(928.823)	(131.657)	(72.237)	13.927.283

Las Notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto del

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE DOS MESES TERMINADO EL 28 DE FEBRERO DE 2018

(Euros)

	Notas de la Memoria	02/2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(296.033)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(131.657)
Ajustes al resultado		4.889
- Amortización del inmovilizado	Nota 5	4.889
Cambios en el capital corriente		(169.265)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(113.083)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(56.182)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(1.217.504)
Pagos por inversiones		(1.217.504)
- Inmovilizado Inversiones Inmobiliarias	Nota 5	(587.504)
- Otros activo	Nota 6	(630.000)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		5.752.593
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 7	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		5.752.593
- Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 8	5.758.306
- Pago otras deudas	Nota 6	(5.713)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		4.239.056
Efectivo o equivalentes al comienzo del período		1.846.548
Efectivo o equivalentes al final del período	Nota 8	6.085.604

Las Notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al periodo de dos meses terminado el 28 de febrero de 2018.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios del período de dos meses terminado el
28 de febrero de 2018

1. Actividad de la Empresa

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

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

La Sociedad tiene por objeto social las siguientes actividades:

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

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

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

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas de los estados financieros intermedios, respecto a información de cuestiones medioambientales.

Acuerdo marco de inversión y contrato de Gestión

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

- El principal objetivo es el de crear una cartera de propiedades inmobiliarias localizadas en el centro de Barcelona y Madrid, destinadas al arrendamiento.
- La duración del proyecto de inversión es de 5 años pudiéndose extender en 2 años adicionales. Éste incluye un periodo inicial de inversión de 3 años, que puede ser prolongado un año adicional y, posteriormente, se determina un periodo de 2 años, extensible a uno adicional, a partir del cual se prevén diferentes escenarios de desinversión.
- La contribución de capital para la ejecución del proyecto se fija en 100.490 miles de euros, aproximadamente, aportados por los accionistas según su porcentaje de participación en la Sociedad.
- Los costes mínimos establecidos en el contrato de inversión derivados de la implementación del proyecto en concepto de consultoría y búsqueda de inversiones, servicios de preparación y planificación del proyecto y servicios legales, ascienden a 900 miles de euros. Durante el ejercicio 2017 se devengaron un total de 600 miles de euros, devengándose, el resto del importe en función del cumplimiento de ciertos porcentajes de inversión llevados a cabo por la Sociedad.

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

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

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

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

Régimen de SOCIMI

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

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión.

- Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

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

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

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

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido

aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

- La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.
5. Obligación de información (Véase Nota 2). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales y estados financieros intermedios la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
 6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes. Si bien al 28 de febrero de 2018 no se cumplen con todas las condiciones establecidas, los Administradores de la Sociedad estiman que dichos requisitos serán cumplidos en el plazo de dos años que establece la ley.

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

2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estos estados financieros intermedios se han formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden del 28 de diciembre de 1994 así como el Real Decreto 1159/2010, del 17 de septiembre y el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por los que se introducen algunas modificaciones al Plan General de Contabilidad.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. Imagen fiel

Las notas explicativas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el periodo de dos meses finalizado el 28 de febrero de 2018.

2.3. Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

En la elaboración de las notas explicativas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios críticos se refieren a:

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.1).
- El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Nota 4.1).
- Estimación del "Asset Management fee" detallado en la Nota 1.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 28 de febrero de 2018 es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5. Comparación de la información

La información contenida en las notas explicativas referidas al 28 de febrero de 2018, se presenta, a efectos comparativos, con la información referida al 31 de diciembre de 2017 para el balance de situación y el estado de cambios en el patrimonio neto. Si bien, según se indica en la Nota 1, la Sociedad se constituyó el 19 de mayo de 2017, por lo que la cuenta de pérdidas y ganancias y estado de flujos de efectivo, únicamente recogen las operaciones del periodo de dos meses finalizado el 28 de febrero de 2018, dado que no se dispone de información comparativa.

2.6. Agrupación de partidas

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

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el periodo de dos meses finalizado el 28 de febrero de 2018 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2017.

3. Aplicación del resultado

Dado el objeto de estos estados financieros intermedios, los Administradores de la Sociedad no han realizado ninguna propuesta de aplicación de resultados al 28 de febrero de 2018, al tratarse de un período intermedio.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios y sus notas explicativas, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1. Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

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

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

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. En el periodo de dos meses finalizado el 28 de febrero de 2018 y durante el ejercicio 2017, no se han capitalizado gastos financieros por dicho concepto.

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

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50

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

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

La base de valoración utilizada por el tasador experto independiente es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el Red Book "Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales" 9ª Edición, publicado en 2014. Se establece la definición de la VSP4 – Valuation Practice Statement: "El importe por el que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción". (IVSC – International Valuation Standard Council 2013).

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

mantenimiento), así como una estimación del coste de rehabilitación del activo una vez finalizado el contrato de arrendamiento y previo a la comercialización de este para su venta. Dicha proyección se ha realizado considerando que el activo se desinvertirá en un plazo de 10 años a un valor terminal o precio de salida.

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

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

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio 2017, tanto al cierre del ejercicio 2017 como al cierre del período de dos meses terminado el 28 de febrero de 2018. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un 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.

4.2. Arrendamientos

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

Al 28 de febrero de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, la totalidad de los arrendamientos de que dispone la Sociedad se consideran operativos.

Arrendamiento operativo -

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

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

4.3. Instrumentos financieros

4.3.1. Activos financieros

Clasificación -

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

Valoración inicial -

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

Valoración posterior -

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

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. Al 28 de febrero de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, no existen saldos deudores no provisionados para los cuales exista riesgo de mora.

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

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

4.3.2. Pasivos financieros

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

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

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

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

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

4.3.3 Instrumentos financieros derivados

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

Para que estos instrumentos financieros puedan calificar como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los

resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

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

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

4.4. Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

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

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el periodo correspondiente a los dos meses cerrados del año 2018, sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.

4.5. Efectivo y otros medios equivalentes

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

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

4.6. Partidas corrientes y no corrientes

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

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

4.7. Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en

que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Prestación de servicios -

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

4.8. Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de los estados financieros intermedios diferencian entre:

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

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

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

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

4.9. Transacciones con vinculadas

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

4.10. Estado de flujos de efectivo

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

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

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en el período de dos meses cerrado el 28 de febrero de 2018 y el ejercicio 2017, ha sido el siguiente:

28/02/2018

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

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

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

31/12/2017

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

Las altas del ejercicio 2017 correspondían a los siguientes inmuebles:

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

A continuación, mostramos el detalle de la inversión agregada de los edificios que mantiene la Sociedad en Madrid al 28 de febrero de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 a su valor neto contable:

28/02/2018

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor neto contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
Edificios en Madrid	7.117.166	5.869.496	-	(6.891)	12.979.771
Total	7.117.166	5.869.496	-	(6.891)	12.979.771

31/12/2017

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

La totalidad de los activos registrados en este epígrafe están ubicados en Madrid, con una superficie total de 5.734 metros cuadrados. Los inmuebles en arrendamiento a tienen una ocupación del 73%.

Adicionalmente, al 28 de febrero de 2018 la Sociedad tiene firmados tres contratos de arras:

1. Dos edificios situados en Madrid, por el que la sociedad ha entregado un total de 647.500 euros en concepto de pago y señal o arras penitenciales.
2. Un edificio situado en Barcelona, por el que la sociedad ha entregado un total de 400.000 euros en concepto de pago y señal o arras penitenciales.

En el periodo de dos meses cerrado a 28 de febrero de 2018, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 40.285 euros (Nota 10.1).

Determinados activos por un valor de mercado de 12.600.000 euros tienen una carga hipotecaria por un principal de 7.035.000 euros. (Nota 8).

Al 28 de febrero de 2018 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al 28 de febrero de 2018 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

6. Arrendamientos

Al 28 de febrero de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, la mayoría de los arrendamientos operativos que la Sociedad tiene contratados son rescindibles por los arrendatarios con un preaviso, en su mayoría, de un mes. Si bien existen cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables, el importe de dichas cuotas no es significativa.

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

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

7. Patrimonio neto y fondos propios

7.1. Capital social

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

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

Con fecha 27 de febrero de 2018 se ha celebrado una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se ha aprobado una ampliación de capital mediante una capitalización de créditos (véase Nota 11.3) por importe de 12.000.000 de euros, representada por 12.000.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del número 3.060.001 al 15.060.000, ambos inclusive, y de igual clase y derechos a las existentes. Dicha ampliación de capital ha sido totalmente suscrita y desembolsada a 28 de febrero de 2018.

Al 28 de febrero de 2018 el único accionista con un porcentaje igual o superior al 10% del capital de la sociedad es Vintage JV S.à r.l.

Al 28 de febrero de 2018 el capital social de la Sociedad está formado por un total de 15.060.000 acciones de un euro de valor nominal cada una totalmente suscritas y desembolsadas.

Las acciones de la Sociedad no cotizan en bolsa al 28 de febrero de 2018.

7.2. Reserva legal y otras reservas

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

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

Al 28 de febrero de 2018, la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

8. Deudas a largo y corto plazo

8.1. Pasivos financieros a largo y corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas con entidades de crédito" al 28 de febrero de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

28/02/2018

	Euros			
	Pasivo corriente		Pasivo no corriente	
	Corto plazo	Total	Largo plazo	Total
Deudas con entidades de crédito:				
- Préstamos hipotecarios	1.095.255	1.095.255	5.758.306	5.758.306
Total	1.095.255	1.095.255	5.758.306	5.758.306

31/12/2017

	Euros	
	Pasivo corriente	
	Corto plazo	Total
Deudas con entidades de crédito:		
- Préstamos hipotecarios	1.100.904	1.100.904
Deudas a corto plazo con partes vinculadas:		
- Deudas con accionistas (Nota 11.3)	12.000.000	12.000.000
- Otras deudas con partes vinculadas (Nota 11.3)	64	64
Total	13.100.968	13.100.968

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

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del total de deudas con entidades de crédito al 18 de febrero de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

28/02/2018

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

31/12/2017

	Euros					
	Corto plazo	2019	2020	2021	2022 y siguientes	Total Largo plazo
Préstamos hipotecarios	1.100.904	-	-	-	-	-
Deudas con accionistas (Notas 2.7 y 11.3)	12.000.000	-	-	-	-	-
Otras deudas con partes vinculadas (Nota 11.3)	64	-	-	-	-	-
Total	13.100.968	-	-	-	-	-

Con fecha 19 de febrero de 2018, Elix Vintage Residencial Socimi S.A ha firmado un contrato de financiación con Caixabank, S.A. (en adelante "contrato de financiación"), por el que se acuerda la concesión de un importe global de hasta 8.000.000 de euros. La operación se estructura en dos tramos: un primer tramo por importe de 5.935.000 de euros, destinado a la adquisición de un inmueble sito en Madrid, disponible a la fecha de firma del contrato de financiación; y un segundo tramo por importe de 2.065.000 de euros destinado a la rehabilitación y reforma de dicho inmueble, disponible al inicio de las obras, previo cumplimiento de unas condiciones (información, permisos, registro, garantías, situación mercantil sociedad). La firma de dicho préstamo ha conllevado que la Sociedad tenga pignorado un importe de 630.000 euros, registrado en el epígrafe de Inversiones financieras a largo plazo. Tal y como se estipula en el contrato de financiación la fecha de vencimiento final es el 19 de febrero de 2023, y se amortizará en una única cuota final para ambas disposiciones.

En la misma fecha se ha firmado con Caixabank,S.A. un contrato de cobertura de tipo de interés, con vencimiento 19 de febrero de 2023, por el tramo de 5.935.000 euros, con el objetivo de fijar el coste financiero de este primer tramo de la operación, ver en Nota 8.2.

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

El préstamo, mantenido con entidades de crédito, cuyo vencimiento está fijado el 16 de noviembre de 2018, está garantizado con garantía hipotecaria sobre una inversión inmobiliarias descrita en la Nota 5.

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

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

8.2. Instrumentos financieros derivados

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

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

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

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

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

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

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

A efectos de cubrir la exposición al riesgo de tipo de interés -por la fluctuación del tipo variable Euríbor al cual está referenciada su financiación, la Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados. El objetivo reside en acotar la fluctuación en los flujos de efectivo a desembolsar por el pago referenciado a tipos de interés variable (Euríbor a tres meses) de la financiación de la Sociedad.

La Sociedad ha cumplido con los requisitos detallados en la Nota 8.1 para poder clasificar dicho "swap" de tipo de interés como instrumento de cobertura. En concreto, este instrumento de cobertura ha sido designado formalmente como tal, y se ha verificado que la cobertura resulta eficaz.

El derivado sobre tipos de interés contratado por la Sociedad y vigente al 28 de febrero de 2018, así como sus valores razonables a dicha fecha es el siguiente:

	Vencimiento	Euros		
		Nominal	Valor Razonable a corto plazo	Valor Razonable a largo plazo
			28/02/2018	28/02/2018
Permuta de tipo de interés (Swap)	20/02/2023	5.935.000	(36.877)	(35.360)
Total		5.935.000	(36.877)	(35.360)

Para la totalidad de los derivados suscritos, el tipo fijo contratado es del 0,63%.

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

Dichas Relaciones de Cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, la Sociedad ha procedido a registrar en Patrimonio Neto, al 28 de febrero de 2018, la totalidad del valor razonable de los IRS, neto de su impacto fiscal, que asciende a un importe de 72.237 euros.

No existen intereses pendientes de pago al cierre del ejercicio. No han habido gastos financieros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los contratos de derivados de la Sociedad durante el período de dos meses terminado el 28 de febrero de 2018.

Análisis de sensibilidad al tipo de interés

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por la Sociedad dependen de la variación de la curva de tipos de interés del Euríbor y de los Swaps a largo plazo. El valor razonable de dichos derivados, a 28 de febrero de 2018, es de 72.237 miles euros.

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable 28 de febrero de 2018) de los valores razonables, de los derivados registrados en Patrimonio Neto, ante cambios en la curva de tipos de interés del Euro, expresadas en euros antes de impuestos. La Sociedad considera que una variación razonable en el transcurso del 2018 es de +0,5% y -0,5%.

Sensibilidad	28/02/2018
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	142.923
-0,5% (descenso en la curva de tipos)	(146.571)

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

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

8.3. Factores de riesgo financiero

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

a) Riesgo de mercado

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

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja consolidados. Sin embargo, los Administradores aunque consideran que el efecto no sería significativo, minimizan este tipo de riesgos a través de la contratación de instrumentos financieros de cobertura (véase Nota 8.2).

b) Riesgo de crédito

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

c) Riesgo de liquidez

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

d) Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en las Notas 1 y 13, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

8.4. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

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

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

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

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

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

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

9. Administraciones Públicas y situación fiscal

9.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Euros			
	28/02/2018		31/12/2017	
	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo
Hacienda Pública deudora por IVA	54.929	-	51.184	-
Hacienda Pública acreedora por	-	136	-	2.836
Total	54.929	136	51.184	2.836

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

9.2. Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

Concepto	Euros	
	28/02/2018	31/12/2017
Resultado contable antes de impuestos	(131.657)	(928.823)
Diferencias permanentes:	-	-
Diferencias temporales:	-	-
Base imponible fiscal	(131.657)	(928.823)

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

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto. La conciliación entre los ingresos y gastos al 28 de febrero de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	28/02/2018	31/12/2017
Resultado contable antes de impuestos	(131.657)	(928.823)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	-	-
Base imponible fiscal	(131.657)	(928.823)
Cuota al 0%	-	-
Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-

9.4. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 28 de febrero de 2018 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros intermedios adjuntos.

10. Ingresos y gastos

10.1. Importe neto de la cifra de negocios

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

Actividades	Euros
	02/2018
Locales comerciales	20.425
Edificios residenciales	19.860
Total	40.285

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

10.2. Otros gastos de explotación

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

	Euros
	02/2018
Servicios de profesionales independientes	115.384
Primas de seguros	6.632
Servicios bancarios y similares	523
Otros gastos	3.195
Tributos	35.998
Total	161.732

Los gastos registrados por la Sociedad en el epígrafe de "Servicios de profesionales independientes", corresponden, fundamentalmente, a honorarios por servicios de asesoramiento y en el epígrafe de "Tributos" al gasto del IBI devengado.

11. Operaciones y saldos con partes vinculadas

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

Durante el periodo de dos meses finalizado el 28 de febrero de 2018 y en el ejercicio 2017 no se han devengado sueldos, dietas ni otras remuneraciones a los Administradores, ni se les han concedido créditos, anticipos ni garantías. La Sociedad no ha contraído ninguna obligación en materia de fondos o planes de pensiones a favor de los Administradores.

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

Los seguros de responsabilidad civil de Administradores son contratados y desembolsados por la sociedad Vintage JV S.à.r.l. A 28 de febrero de 2018 no hay pagos en conceptos de primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil de Administradores, en 2017 ascendieron a un importe de 9.500 Euros.

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

Durante el periodo de dos meses finalizado el 28 de febrero de 2018 y en el ejercicio 2017, ni los Administradores de Elix Vintage Socimi, S.A., ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los órganos de gobierno de la Sociedad situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

11.3. Operaciones y saldos con partes vinculadas

a) Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el periodo de dos meses finalizado el 28 de febrero de 2018:

	Euros (*)
	Servicios recibidos y otros
Elix SCM Partners, S.L.	36.280
Roussaud Costas Duran, S.L.P.	7.200
Total	43.480

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

La compañía tiene suscrito con Elix SCM Partners, S.L. (la "Gestora") un contrato de gestión según se detalla en la Nota 1 de las presentes notas explicativas. El importe total devengado en el periodo de dos meses finalizado el 28 de febrero de 2018 asciende a 36.280 euros de los 24.566 euros corresponden al asset management fee devengado en el periodo de dos meses cerrado al 28 de febrero de 2018 y el resto a honorarios por servicios recibidos en concepto de asesoramiento y tasación. Este importe se ha registrado en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Adicionalmente a las transacciones detallada en el cuadro anterior, durante el período de dos meses terminado el 28 de febrero de 2018, se ha llevado a cabo la ampliación de capital por compensación de créditos descrita en la Nota 7.

b) Saldos con vinculadas

El detalle de saldos realizados con partes vinculadas al 28 de febrero de 2017 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Euros				
	28/02/2018		31/12/2017		
	Deudores comerciales	Acreedores varios	Deudores comerciales	Deudas a corto plazo con partes vinculadas	Acreedores varios
Elix SCM Partners, S.L.	83.690	52.525	111.588	-	1.525
Elix Servicios inmobiliarios, S.L.	-	-	-	64	-
Roussaud Costas Duran, S.L.P.	-	8.712	-	-	6.902
KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.	-	338	-	-	-
Deudas con accionistas (Nota 7)	-	-	-	12.000.000	-
	83.690	61.575	111.588	12.000.064	8.427

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

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

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

Al 28 de febrero de 2018, la Sociedad carece de reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen especial de SOCIMI, por lo que no es de aplicación.

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

El ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017 fue el primer ejercicio en el que se aplica el régimen especial de SOCIMI en el que la Sociedad registró unas pérdidas de 929 miles de euros, por lo que no se disponía de reservas anteriores.

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

La Sociedad durante el periodo de dos meses cerrado al 28 de febrero de 2018 no ha distribuido ningún dividendo.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

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

Inmueble	Fecha de adquisición
C/ Águila, 19, Madrid	16/11/2017
Av/ de los Toreros, 18, Madrid	22/12/2017

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

No es de aplicación.

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

Los inmuebles descritos en el apartado f) anterior tienen un valor neto contable de 14.155.849 euros, registrados en la partida de "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación adjunto, que representan un 67% del total del activo (87% del total del activo al cierre del ejercicio 2017).

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

No es de aplicación.

13. Otra información

13.1. Personal

La Sociedad no tiene personal contratado.

13.2. Honorarios de auditoría

Durante el periodo comprendido entre los dos meses cerrados de 2018, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L. ascienden a:

	Euros	
	28/02/2018	31/12/2017
Servicios de Auditoría	-	13.000
Otros servicios de verificación	9.000	-
Total servicios de Auditoría y Verificación	9.000	13.000

13.3. Modificación o resolución de contratos

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

14. Hechos posteriores

Con fecha 1 de marzo de 2018, la Sociedad ha escriturado la compra de un edificio sito en la calle Hermanos Machado, 16, Madrid por importe de 1.575.500 (Nota 5).

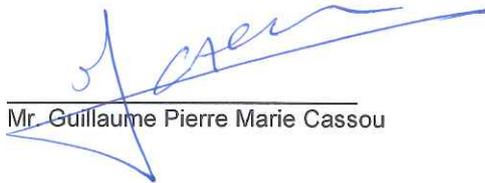
Desde el 28 de febrero de 2018 y hasta la fecha de formulación de las presentes notas explicativas, no ha ocurrido ningún hecho significativo adicional al comentado, que afecte al contenido de las mismas.

Elix Vintage Residencial Socimi, S.A.

Authorisation for issue of the interim financial statements for the period ended February 28, 2018

The preparation of these Interim Financial Statements, together with the explanatory notes to Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. for the two-month period ended February 28, 2018, have been prepared by the Directors. These interim financial statements, together with their explanatory notes, are set out on 30 pages.

Madrid, April 17th, 2018



Mr. Guillaume Pierre Marie Cassou

Elix Vintage Residencial Socimi, S.A.

Formulación de los estados financieros intermedios del período cerrado al 28 de febrero de 2018

La formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios junto con sus notas explicativas de Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. del período de dos meses finalizado el 28 de febrero de 2018 han sido formulados por los Administradores. Dichos Estados Financieros Intermedios junto con sus notas explicativas están extendidos en 30 hojas.

Madrid, a 17 de Abril de 2018



D. Rayon Everton Taylor

Elix Vintage Residencial Socimi, S.A.

Formulación de los estados financieros intermedios del período cerrado al 28 de febrero de 2018

La formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios junto con sus notas explicativas de Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. del período de dos meses finalizado el 28 de febrero de 2018 han sido formulados por los Administradores. Dichos Estados Financieros Intermedios junto con sus notas explicativas están extendidos en 30 hojas.

Madrid, a 17 de Abril de 2018



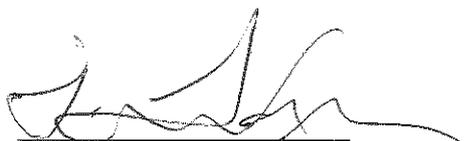
D. Fernando Olaso Echevarría

Elix Vintage Residencial Socimi, S.A.

Formulación de los estados financieros intermedios del período cerrado al 28 de febrero de 2018

La formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios junto con sus notas explicativas de Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. del período de dos meses finalizado el 28 de febrero de 2018 han sido formulados por los Administradores. Dichos Estados Financieros Intermedios junto con sus notas explicativas están extendidos en 30 hojas.

Madrid, a 17 de Abril de 2018



D. Ignacio Antoñazas Alvear

Elix Vintage Residencial Socimi, S.A.

Formulación de los estados financieros intermedios del período cerrado al
28 de febrero de 2018

La formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios junto con sus notas explicativas de Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. del período de dos meses finalizado el 28 de febrero de 2018 han sido formulados por los Administradores. Dichos Estados Financieros Intermedios junto con sus notas explicativas están extendidos en 30 hojas.

Madrid, a 17 de Abril de 2018



D. Adolf Rousaud Viñas