

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

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de Inversiones inmobiliarias

Descripción

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

De acuerdo con lo descrito en la Nota 4.1 de la memoria, la Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando su valor recuperable es inferior al coste contabilizado. La determinación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre la base de valoraciones realizadas por un experto contratado por la Sociedad.

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

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

Estimación de la retribución del contrato de gestión

Descripción

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad y Elix SCM Partners, S.L. (la "Sociedad Gestora") tienen firmado un contrato de gestión, por el que la Sociedad Gestora percibe una retribución por distintos conceptos según se detalla en la Nota 1 de la memoria. Entre los conceptos incluidos en la retribución, se incluye el denominado Asset Management Fee que está ligado, fundamentalmente, al valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad, obtenido de las valoraciones realizadas por un experto contratado por la Sociedad (Nota 1), habiéndose devengado 524 miles de euros por dicho concepto durante el ejercicio 2019 (Nota 13.3).

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

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

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

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

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

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

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

Párrafo de énfasis

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

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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



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

14 de abril de 2020

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 20/20/05907

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

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

FIRMADO

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

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

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Euros)

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

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

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

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

(Euros)

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

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

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

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

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

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

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

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

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

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados negativos anteriores del ejercicio	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	TOTAL
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2017	3.060.000	-	-	-	-	(928.823)	-	2.131.177
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(1.533.415)	(529.486)	(2.062.901)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	(928.823)	928.823	-	-
Operaciones con socios o propietarios:								
-Ampliación de capital (Nota 8)	41.999.998	-	-	-	-	-	-	41.999.998
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	(12.906)	(151.470)	-	-	-	(164.376)
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2018	45.059.998	-	(12.906)	(151.470)	(928.823)	(1.533.415)	(529.486)	41.903.898
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(1.981.893)	(258.969)	(2.240.862)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	(1.533.415)	1.533.415	-	-
Operaciones con socios o propietarios:								
-Ampliación de capital (Nota 8)	6.352.434	952.865	(4.671)	-	-	-	-	7.305.299
-Ampliación de capital (Nota 8)	16.729.468	2.509.420	(4.613)	-	-	-	-	19.234.275
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	3.016	2.271	-	-	-	5.287
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019	68.141.900	3.462.285	(19.174)	(149.199)	(2.462.238)	(1.981.893)	(788.455)	66.203.226

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

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

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

(Euros)

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

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

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

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

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

1. Actividad de la Empresa

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

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

La Sociedad tiene por objeto social las siguientes actividades:

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

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

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

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

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

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

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

Acuerdo Marco de Inversión y contrato de Gestión

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

- El principal objetivo del proyecto es el de crear una cartera de hasta unas 40 propiedades inmobiliarias localizadas en el centro de Barcelona y Madrid, adquiriendo edificios a reformar o adecuar para posteriormente destinarlos al alquiler.
- La duración del proyecto de inversión es de 5 años pudiéndose extender en 2 años adicionales. Éste se divide en un periodo inicial de inversión de 3 años, que puede ser prolongado un año adicional, en el que se pretende invertir y crear la cartera de inmuebles de la Sociedad y, posteriormente, se determina un periodo de 2 años, extensible a uno adicional, en el cual se pretende consolidar el proyecto, dar valor a la compañía y finalmente enajenar las inversiones. La inversión total para la ejecución del proyecto se fija en 103.775 miles de euros, aproximadamente, aportados por los accionistas según su porcentaje de participación en la Sociedad.
- Los costes mínimos establecidos en el acuerdo marco de inversión derivados de la implementación del proyecto en concepto de consultoría y búsqueda de inversiones, servicios de preparación y planificación del proyecto y servicios legales, ascienden a 900 miles de euros, habiéndose devengado en su totalidad durante los ejercicios 2018 y 2017 por importe de 300 y 600 miles de euros, respectivamente.

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

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

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

- Project Management Fee: la Sociedad abonará a la Gestora el 16,53% del total de los costes directos de construcción incurridos en la adecuación o puesta a punto de las inversiones inmobiliarias.
- Rental Management Fee: la Sociedad debe abonar a la Gestora un 4,5% del total de los ingresos por rentas generados por los activos inmobiliarios.
- Sales Fee: la Sociedad debe abonar a la Gestora un 3% del ingreso total por la venta realizada de cualquier unidad inmobiliaria con un mínimo de 6 miles de euros.
- Profit Participation: en el momento en que la Sociedad haya distribuido a sus accionistas un importe igual al 100% de las aportaciones recibidas más un 9% de rentabilidad sobre estas contribuciones, la Gestora tendrá derecho a percibir, en adelante, un 20% del total de los repartos de beneficios futuros.

El acuerdo de gestión se terminará al finalizar el proyecto de inversión definido anteriormente, si bien, existen cláusulas de vencimiento anticipado, que principalmente hacen referencia a incumplimientos contractuales que, en su caso, puedan darse. Los Administradores de la Sociedad, mantienen que no se han producido incumplimientos contractuales al 31 de diciembre de 2019.

Régimen de SOCIMI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y sus Adaptaciones Sectoriales, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden del 28 de diciembre de 1994..

- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. Imagen fiel

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

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

2.3. Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

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

2.5. Comparación de la información

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2019 y 2018 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

2.6. Agrupación de partidas

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

2.7. Cambios en criterios contables

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

2.8. Situación financiera

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

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

3. Aplicación del resultado

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

4. Normas de registro y valoración

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

4.1. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. En los ejercicios 2019 y 2018, no se han capitalizado gastos financieros por dicho concepto.

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

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50
Mobiliario	10

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

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

La base de valoración utilizada por el tasador experto independiente es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el Red Book "Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales" 9ª Edición, publicado en 2017. Se establece la definición de la VSP4 – Valuation Practice Statement: "El importe por el que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción". (IVSC – International Valuation Standard Council 2013).

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

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

Las tasas de descuento aplicadas a la cartera de activos de la Sociedad han sido entre el 4,75% y el 6,5% en el 2019 (4,9% y 5,7% en el 2018).

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de acuerdo con los informes de valoración realizados por expertos independientes, la valoración de las inversiones inmobiliarias y contrato de arras penitenciales no presentan indicios de deterioro siendo su valor de mercado 97.685 miles de euros y 28.050 miles de euros, respectivamente (60.440 miles de euros y 11.250 miles de euros al 31 de diciembre de 2018).

4.2. Arrendamientos

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

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

Arrendamiento operativo -

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

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

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

4.3. Instrumentos financieros

4.3.1. Activos financieros

Clasificación -

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

1. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
2. Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial -

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

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

Valoración posterior -

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

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

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

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

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

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

4.3.2. Pasivos financieros

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

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

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

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

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

4.3.3. Instrumentos financieros derivados

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

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

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

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

4.4. Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

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

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

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

4.5. Efectivo y otros medios equivalentes

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

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

4.6. Partidas corrientes y no corrientes

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

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

4.7. Moneda funcional

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

4.8. Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

4.9. Ingresos y gastos

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

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

4.10. Transacciones con vinculadas

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

4.11. Estado de flujos de efectivo

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

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

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

5. Inversiones inmobiliarias

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

Ejercicio 2019

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

Ejercicio 2018

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

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

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

Las altas habidas durante el ejercicio 2019 corresponden a los siguientes inmuebles:

- Un edificio sito en Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio adquirido está conformado por 23 viviendas.
- Un edificio sito en Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio adquirido está conformado por 46 viviendas.
- Un edificio sito en Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio adquirido está conformado por 17 viviendas y 32 parkings.
- Un edificio sito en Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio adquirido está conformado por 11 viviendas y 2 locales comerciales.

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

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

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

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

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

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

Ejercicio 2019

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

Ejercicio 2018

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor neto contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
Edificios en Madrid	12.053.765	8.939.023	306.782	(85.787)	21.213.783
Edificios en Barcelona	25.324.860	10.538.119	-	(81.672)	35.781.307
Total	37.378.625	19.477.142	306.782	(167.459)	56.995.090

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

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

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

Al cierre del ejercicio 2019 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

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

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

6. Arrendamientos

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

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

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

7. Inversiones financieras (largo y corto plazo)

7.1 Inversiones financieras a largo plazo

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

Ejercicio 2019

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

Ejercicio 2018

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

Al 31 de diciembre de 2019, la partida de "Créditos a terceros" corresponde a un crédito concedido a la sociedad Proyecto Ágata, S.L., sociedad vinculada con la Gestora, destinado, principalmente, a la financiación de la adquisición de un inmueble situado en Barcelona. El crédito devenga un interés referenciado al Euribor más un 2% a favor de la Sociedad con vencimiento 30 de junio de 2021 y las participaciones sociales de la prestataria han sido pignoradas como garantía del citado préstamo. Al 31 de diciembre de 2019 los intereses devengados y no cobrados correspondientes al citado crédito ascienden a 44.611 euros (23.100 euros al 31 de diciembre de 2018). Adicionalmente, Vintage Rents, S.L.U. (Nota 7.3) ha firmado una promesa de compraventa del citado inmueble por importe de 4.100.000 euros, sujetos a la obtención de la licencia de primera ocupación de acuerdo con la cláusula estipulada en citado contrato de compraventa.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no existe riesgo de deterioro del crédito concedido sobre la base de la valoración realizada al cierre del ejercicio del inmueble en propiedad de dicha sociedad. Dicha valoración se ha realizado con los criterios descritos en las Notas 4.1 y 4.3.

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

7.2 Inversiones financieras a corto plazo

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

7.3 Empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

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

Ejercicio 2019

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

Ejercicio 2018

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

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

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

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

Ejercicio 2019

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

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

Ejercicio 2018

Nombre	Euros
	Vintage Rents, S.L.U. (*)
Dirección	Calle Serrano, 19, 2º derecha, Madrid
Actividad	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento
Fracción del capital que se posee:	
Directamente	100%
Capital	3.000
Prima de asunción	-
Reservas	-
Otras aportaciones	300.000
Resultados netos del periodo	(111.291)

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

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

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

8. Patrimonio neto y fondos propios

8.1. Capital social

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

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

Con fecha 27 de febrero de 2018 la Sociedad celebró una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se aprobó una ampliación de capital mediante una capitalización de créditos por importe de 12.000.000 de euros, representada por 12.000.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del número 3.060.001 al 15.060.000, ambos inclusive, y de igual clase y derechos a las existentes. Dicha ampliación de capital, que fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al 7 de marzo de 2018, estando consecuentemente totalmente suscrita y desembolsada a 31 de diciembre de 2018.

Con fecha 7 de mayo de 2018, la Sociedad celebró una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se aprobó una nueva ampliación de capital mediante aportación dineraria y emisión de 29.999.998 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal. Dicha ampliación de capital, que fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 26 de junio de 2018, estando consecuentemente totalmente suscrita y desembolsada a 31 de diciembre de 2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2. Reserva legal y otras reservas

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

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

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

8.3. Limitaciones a la distribución de dividendos

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

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

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

8.4 Acciones propias

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

31 de diciembre de 2019

	Nº de Acciones	Coste de adquisición (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros por Acción)	Coste total de Adquisición (Euros)	Precio Medio de Enajenación (Euros por Acción)	Importe Total de las Enajenaciones (Euros)
Acciones propias	154.538	149.199	1.16	12.221	1,07	17.507

31 de diciembre de 2018

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

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

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

9. Provisiones y contingencias

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

10. Deudas a largo y corto plazo

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

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

10.1 Deudas con entidades de crédito y partes vinculadas

El saldo de las cuentas de los epígrafes "Deudas con entidades de crédito" a largo y corto plazo y "Deudas a corto plazo con partes vinculadas" al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

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

Ejercicio 2018

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

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

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del total de deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

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

Ejercicio 2018

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

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

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad formalizó tres contratos de financiación con las entidades financieras, por un importe global de 8.000.000, 5.550.000 y 22.040.000 euros, respectivamente. Dicha financiación se estructuró en dos tramos: un primer tramo por importe de 5.935.000, 3.595.000 y 18.700.000 euros, destinados a la adquisición de los inmuebles; y un segundo tramo por importe de 2.065.000, 1.955.000 y 3.340.000 euros destinados a la rehabilitación y reforma de los inmuebles. Tal y como se estipula en los contratos de financiación, se amortizarán en una única cuota final con fecha vencimiento 19 de febrero de 2023, 3 de julio de 2023 y 30 de julio de 2023 respectivamente. Al 31 de diciembre de 2018 únicamente se dispuso del primer tramo de los citados contratos de financiación.

En dichos contratos de financiación, tanto en los firmados en 2019 como en 2018, se establecen, entre otras obligaciones de índole financiera y no financiera, condiciones de obligado cumplimiento, por una parte, en relación a la ratio de cobertura del servicio de la deuda y, por otra parte, en relación a mantener durante toda la vigencia del contrato una ratio "Loan to Value" (nominal pendiente de cada uno de los contratos de financiación entre el valor de cada uno de los inmuebles determinado sobre la base de una valoración al cierre del ejercicio) igual o inferior al 50%. En caso de incumplimiento, la Sociedad estaría obligada a la amortización parcial del préstamo con el fin de reestablecer el nivel de la referida ratio a un % igual del 50%. En caso contrario supondría el vencimiento anticipado del préstamo. Si bien la ratio del "Loan to value" aplica durante toda la vigencia del contrato, el primer cálculo de la ratio de cobertura del servicio de la deuda deberá hacerse sobre el ejercicio 2020.

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

Por su parte, al 31 de diciembre de 2018, los Administradores de la Sociedad reclasificaron 775.000 euros al corto plazo correspondientes a la parte del principal pendiente que excedía del 50% de la citada ratio. Con posterioridad al cierre del ejercicio 2018, la Sociedad obtuvo una comunicación escrita de la entidad bancaria en la que se comprometía a no reclamar el pago anticipado de dichas cantidades.

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

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

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

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

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

10.2 Instrumentos financieros derivados

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

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

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

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

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

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

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

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

Ejercicio 2019

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

Ejercicio 2018

	Euros				
	Vencimiento	Tipo de interés	Nominal	Valor Razonable y cupón corrido a corto plazo	Valor Razonable a largo plazo
				31/12/2018	31/12/2018
Permuta de tipo de interés	19/02/2023	0,63%	5.935.000	(55.618)	(111.499)
Permuta de tipo de interés	03/07/2023	0,39%	900.000	(5.963)	(7.090)
Permuta de tipo de interés	03/07/2023	0,39%	2.695.000	(17.855)	(21.230)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	5.500.000	(38.757)	(52.487)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	7.700.000	(54.260)	(73.482)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	2.200.000	(15.503)	(20.995)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	3.300.000	(23.254)	(31.492)
Total			28.230.000	(211.210)	(318.275)

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

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

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

Análisis de sensibilidad al tipo de interés-

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

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

Ejercicio 2019

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

Ejercicio 2018

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

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

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

10.3 Factores de riesgo financiero

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

a) Riesgo de mercado

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

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

b) Riesgo de crédito

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

c) Riesgo de liquidez

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

d) Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en las Notas 1 y 14, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

10.4. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

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

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

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2019 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, aunque podrán ser ampliados mediante pacto entre las partes sin que, en ningún caso, se pueda acordar un plazo superior a 60 días naturales.

11. Administraciones Públicas y situación fiscal

11.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

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

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

11.2. Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

Ejercicio 2019

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

Ejercicio 2018

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

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

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

Ejercicio 2019

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

Ejercicio 2018

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

11.4. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

12. Ingresos y gastos

12.1. Importe neto de la cifra de negocios

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

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

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

12.2 Gasto de personal

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

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

12.3. Otros gastos de explotación

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

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

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

13. Operaciones y saldos con partes vinculadas

13.1. Operaciones con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

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

Ejercicio 2019

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

Ejercicio 2018

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

13.2. Saldos con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

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

Ejercicio 2019

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

Ejercicio 2018

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

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

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

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

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

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

condiciones del mismo. Además, en la misma fecha, la Sociedad ha solicitado una disposición por importe de 4.000.000 euros, en el marco del contrato de crédito formalizado el 5 de diciembre de 2018 con Vintage JV, S.à r.l.

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

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

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

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

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

13.3. Operaciones con vinculadas

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

Ejercicio 2019

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

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

Ejercicio 2018

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

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

La Sociedad tiene suscrito con Elix SCM Partners, S.L. (la "Gestora") un contrato de gestión según se detalla en la Nota 1 de las presentes cuentas anuales. El importe total devengado al 31 de diciembre de 2019 asciende a 1.397.064 euros (505.277 al 31 de diciembre de 2018) de los cuales 524.128 euros (315.094 al 31 de diciembre de 2018) corresponden al Asset Management Fee devengado en el ejercicio 2019 y el resto a honorarios por servicios recibidos en concepto de asesoramiento. Este importe se ha registrado en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Adicionalmente, en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación se han registrado honorarios por los proyectos de rehabilitación y obra nueva realizados por la "Gestora" por importe de 645.561 euros (584.559 euros a 31 de diciembre de 2018).

13.4. Saldos con vinculadas

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

Ejercicio 2019

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

Ejercicio 2018

	Euros			
	31/12/2018			
	Deudores comerciales	Créditos a terceros	Otros activos financieros	Acreedores varios
Elix SCM Partners, S.L.	33.784	4.242	-	245.677
Proyecto Ágata, S.L.	-	2.223.100	-	-
Roussaud Costas Duran, S.L.P.	-	-	-	4.840
KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.	-	-	21.000	27.626
Total	33.784	2.227.342	21.000	278.143

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017 fue el primer ejercicio en el que se aplica el régimen especial de SOCIMI en el que la Sociedad registró unas pérdidas de 929 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad únicamente dispone de reservas negativas por las pérdidas obtenidas en los ejercicios 2017 y 2018 procedente de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento.

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

La Sociedad no ha distribuido ningún dividendo desde su constitución.

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

No se han distribuido dividendos en ningún ejercicio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

No es de aplicación.

15. Otra información

15.1. Personal

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

Categorías	2019
Personal administrativo	2
Total	2

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

Categorías	2019	
	Hombres	Mujeres
Personal administrativo	1	1
Total	1	1

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

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

15.2. Honorarios de auditoría

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

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

15.3. Modificación o resolución de contratos

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

16. Hechos posteriores

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Madrid, a 25 de marzo de 2020

Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

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

I. Evolución de la Sociedad en el ejercicio

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

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

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

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

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

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

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

En la citada Junta de 7 de mayo de 2018, asimismo, se adoptaron los siguientes acuerdos que fueron elevados a público en fecha de 18 de mayo de 2018, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Antonio Morenés Giles, con el número 1268 de su protocolo: (i) aumento del capital social en 29.999.998 euros, dejándolo cifrado en 45.059.998 euros, (ii) creación de la página web de la Sociedad, (iii) incorporación al MAB, (iv) modificar la forma en que se encuentran representadas las acciones de forma que pasen a estar representadas por anotaciones en cuenta y (v) la refundición de los estatutos sociales para adaptar a la sociedad a la incorporación al MAB.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Principales Riesgos del negocio

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

Los principales riesgos que afectan a la Sociedad son los siguientes:

a) Riesgo de mercado

El sector inmobiliario es un sector cíclico

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

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

Sector competitivo

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

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

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

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

b) Riesgo de tipo de interés

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

b) Riesgo de crédito

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

c) Riesgo de liquidez

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

d) Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están

obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en las Notas 1 y 13, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

III. Utilización de instrumentos financieros.

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

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

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

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

IV. Evolución previsible

De cara al ejercicio 2020 es intención de la Sociedad continuar con la estrategia de crecimiento basada en la gestión de la cartera de activos inmobiliarios, con el objetivo de añadir valor e incrementar la rentabilidad de los accionistas, mediante la adquisición de activos inmobiliarios, su posterior renovación y su comercialización para arrendamiento.

V. Hechos posteriores

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

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

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

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

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

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

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

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

VI. Período medio de pago a proveedores

Siguiendo los requisitos de información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores, expuestos en la Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio, el periodo medio de pago de la Sociedad para los pagos del ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018 es de 21,00 días:

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

VII. Actividades de investigación y desarrollo

No se realizan labores de investigación y desarrollo.

VIII. Operaciones con acciones propias

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

IX. Información medioambiental

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

Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

Formulación de las cuentas anuales individuales del ejercicio 2019

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

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

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



En Madrid, a 25 de marzo de 2020

D. Juan Gómez-Acebo Saénz de Heredia