

# ELIXVRS

Madrid, 26 de octubre de 2018

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014, sobre abuso de mercado, y en el artículo 228, del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre y disposiciones concordantes, así como, en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la "Sociedad" o "ELIX VRS"), por medio de la presente, publica la siguiente información financiera intermedia correspondiente al primer semestre de 2018:

- Estados Financieros Intermedios Consolidados e Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios Consolidados del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018.
- Información financiera seleccionada de carácter individual (balance y cuenta de pérdidas y ganancias) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018. (Anexo I)
- Información sobre el grado de cumplimiento de las proyecciones al cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018. (Anexo II)

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (<http://www.elixvrs.com>).

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que pueda ser necesaria.

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

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

Notas Explicativas a los  
Estados Financieros Intermedios  
Consolidados correspondientes al  
periodo de seis meses terminado el  
30 de junio de 2018, junto con el  
Informe de Revisión Limitada

## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS COMPLETOS

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

### **Introducción**

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros consolidados intermedios adjuntos de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente, que comprenden el balance de situación consolidado al 30 de junio de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas explicativas correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la preparación de los estados financieros consolidados intermedios adjuntos de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad que se identifica en la Nota 3.a de las notas explicativas adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros consolidados intermedios basada en nuestra revisión limitada.

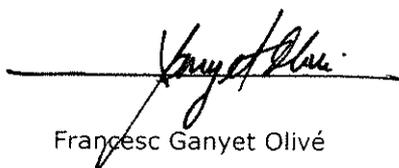
### **Alcance de la revisión**

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

### **Conclusión**

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún caso puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros consolidados intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente al 30 de junio de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

DELOITTE, S.L.



Francesc Ganyet Olivé

22 de octubre de 2018

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

Notas explicativas a los estados  
financieros intermedios consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses  
terminado el 30 de junio de 2018

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

## BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2018 (Euros)

	Notas de la Memoria	30/06/2018	31/12/2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	30/06/2018	31/12/2017
<b>ACTIVO</b>							
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Inversiones inmobiliarias-	Nota 6	25.062.463	13.573.234	FONDOS PROPIOS-	Nota 9	45.059.998	3.060.000
Terrenos		12.053.766	7.117.166	Capital-		45.059.998	3.060.000
Construcciones		7.927.146	5.808.568	Capital escriturado		(928.823)	-
Anticipos inversiones inmobiliarias	Nota 8	5.071.551	647.500	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(749.716)	(928.823)
<b>Inversiones financieras a largo plazo-</b>	Nota 14.b	<b>2.869.642</b>	<b>20.495</b>	Ajustes por cambio de valor-	Nota 11.b	(148.732)	-
Créditos a terceros		2.200.000	-	Operaciones de cobertura		(148.732)	-
Otros activos financieros		659.642	20.495	Total patrimonio neto		43.232.727	2.131.177
<b>Total activo no corriente</b>		<b>27.912.105</b>	<b>13.593.729</b>				
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
				<b>Deudas a largo plazo-</b>	Nota 11.a	5.890.858	32.827
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Nota 11.b	5.770.492	-
				Derivados	Nota 8	93.269	-
				Otros pasivos financieros		27.097	32.827
				<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>5.890.858</b>	<b>32.827</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-</b>		<b>273.166</b>	<b>203.497</b>	<b>Deudas a corto plazo-</b>	Nota 11.a	1.174.640	13.100.968
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		12.103	-	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Nota 9	1.119.177	1.100.904
Deudores varios		145.304	152.313	Deudas a corto plazo con partes vinculadas	Nota 11.b	55.463	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 12	115.759	51.184	Derivados		464.224	379.002
<b>Inversiones financieras a corto plazo-</b>	Nota 14.b	<b>4.409</b>	<b>-</b>	Proveedores y acreedores comerciales		14.827	5.755
Créditos a terceros		611	-	Acreedores varios		447.303	370.411
Otros activos financieros		3.798	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 12	2.094	2.836
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-</b>		<b>22.572.768</b>	<b>1.846.548</b>	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>1.638.864</b>	<b>13.479.970</b>
Tesorería		22.850.344	2.050.045	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>50.762.449</b>	<b>15.643.774</b>
<b>Total activo corriente</b>		<b>22.850.344</b>	<b>2.050.045</b>				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>50.762.449</b>	<b>15.643.774</b>				

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del balance de situación intermedio consolidado al 30 de junio de 2018.

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

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018**

(Euros)

	Notas de la Memoria	06/2018	06/2017
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 13.a	132.595	-
Otros gastos de explotación-	Nota 13.b	(772.513)	(794)
Servicios exteriores		(589.885)	(794)
Tributos		(182.628)	-
Amortización del inmovilizado	Nota 6	(44.572)	-
Otros resultados		(3.141)	-
<b>Resultado de explotación</b>		<b>(687.631)</b>	<b>(794)</b>
Ingresos financieros	Nota 14.a	612	-
Gastos financieros		(62.697)	-
<b>Resultado financiero</b>		<b>(62.085)</b>	<b>-</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>(749.716)</b>	<b>(794)</b>
Impuestos sobre beneficios	Nota 12	-	-
<b>Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas</b>		<b>(749.716)</b>	<b>(794)</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(749.716)</b>	<b>(794)</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

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

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

#### A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	06/2018	06/2017
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(749.716)	(794)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II) Por coberturas de flujos de efectivo (Nota 11.b)	(148.732) (148.732)	- -
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>	<b>(898.448)</b>	<b>(794)</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos intermedio consolidado del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018.

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

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

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

	Capital	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Operaciones de cobertura	TOTAL
<b>CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD (Nota 7)</b>					
Total ingresos y gastos reconocidos	60.000	-	-	-	60.000
<b>SALDO A 30 DE JUNIO DE 2017</b>	-	-	(794)	-	(794)
Total ingresos y gastos reconocidos	60.000	-	(794)	-	59.206
Operaciones con socios o propietarios:			(928.029)	-	(928.029)
-Aumentos de capital (Nota 9)	3.000.000	-	-	-	3.000.000
<b>SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2017</b>	3.060.000	-	(928.823)	-	2.131.177
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(749.716)	(148.732)	(898.448)
Operaciones con socios o propietarios:			-	-	-
-Ampliación de capital (Nota 9)	41.999.998	-	928.823	-	41.999.998
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	(928.823)	-	-	-
<b>SALDO A 30 DE JUNIO DE 2018</b>	45.059.998	(928.823)	(749.716)	(148.732)	43.232.727

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado del período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018.

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018**

(Euros)

	Notas de la Memoria	06/2018	06/2017
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>(691.853)</b>	-
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(749.716)	(794)
Ajustes al resultado		106.657	-
- Amortización del inmovilizado	Nota 6	44.572	-
- Ingresos financieros		(612)	-
- Gastos financieros		62.697	-
Cambios en el capital corriente		(8.590)	794
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(69.669)	794
- Acreedores y otras cuentas a pagar		85.222	-
- Otros activos y pasivos no corrientes		(24.144)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(40.203)	-
- Pagos de intereses		(40.203)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(14.287.954)</b>	-
Pagos por inversiones		(14.287.954)	-
- Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(11.463.623)	-
- Empresas asociadas	Nota 8	(2.200.000)	-
- Otros activo	Nota 8	(624.331)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>35.766.205</b>	<b>15.000</b>
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		29.999.998	15.000
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 9	29.999.998	15.000
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		5.766.207	-
- Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 11.a	5.770.492	-
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 11.a	(4.285)	-
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		<b>20.786.398</b>	<b>15.000</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		1.846.548	-
Efectivo o equivalentes al final del periodo		22.572.768	15.000

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de Junio de 2018.

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

Notas explicativas a los estados financieros  
intermedios consolidados correspondientes  
al período de seis meses terminado el  
30 de junio de 2018

### **1. Información general sobre el Grupo**

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

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

El objeto social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

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

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

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

Al 30 de junio de 2018, Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. es la Sociedad Dominante de un grupo (en adelante, "el Grupo") formado por dos sociedades: Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. como sociedad dominante y Vintage Rents, S.L.U. como sociedad dependiente. El citado Grupo desarrolla sus operaciones, básicamente, en el sector inmobiliario.

#### Acuerdo marco de inversión y contrato de Gestión

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

- El principal objetivo es el de crear una cartera de propiedades inmobiliarias localizadas en el centro de Barcelona y Madrid, destinadas al arrendamiento.
- La duración del proyecto de inversión es de 5 años pudiéndose extender en 2 años adicionales. Éste incluye un periodo inicial de inversión de 3 años, que puede ser prolongado un año adicional y, posteriormente, se determina un periodo de 2 años, extensible a uno adicional, a partir del cual se prevén diferentes escenarios de desinversión.
- La contribución de capital para la ejecución del proyecto se fija en 100.490 miles de euros, aproximadamente, aportados por los accionistas según su porcentaje de participación en la Sociedad Dominante.
- Los costes mínimos establecidos en el contrato de inversión derivados de la implementación del proyecto en concepto de consultoría y búsqueda de inversiones, servicios de preparación y planificación del proyecto y servicios legales, ascienden a 900 miles de euros. A 30 de junio de 2018 se han devengado un total de 300 miles de euros (600 miles de euros en el ejercicio 2017), devengándose, el resto del importe en función del cumplimiento de ciertos porcentajes de inversión llevados a cabo por la Sociedad Dominante.

El Acuerdo Marco de Inversión se terminará al finalizar el proyecto descrito, si bien, existen cláusulas de vencimiento anticipado detalladas en dicho Acuerdo Marco de Inversión, que principalmente hacen referencia a incumplimientos contractuales por parte de alguno de los socios. Adicionalmente se establecen otras cláusulas de finalización del acuerdo sujetas, por una parte, a que se llegue a invertir el 20% del total de la inversión al finalizar el primer año del periodo de inversión y el 50% al finalizar el segundo año del periodo de inversión, y por otra, a que no más del 50% de los activos tengan una desviación sustancial del plan de negocio individual establecido para cada activo inmobiliario en términos de costes, ventas, financiación, comercialización, etc. Al 30 de junio de 2018 la Sociedad Dominante no ha incumplido cláusula de vencimiento anticipado alguna.

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

- Asset Management Fee: la Sociedad Dominante abonará a la Gestora el 1 % sobre del EPRA NAV (Net Asset Value o valor neto de los activos según el acrónimo inglés y calculado de acuerdo con los criterios establecidos por la organización European Public Real Estate, EPRA) de la Sociedad Dominante, calculado en base a la valoración de los activos inmobiliarios.
- Project Management Fee: la Sociedad Dominante 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 Dominante debe abonar a la Gestora un 4,5% del total de los ingresos por rentas generados por los activos inmobiliarios.
- Sales Fee: la Sociedad Dominante 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 Dominante haya distribuido a sus accionistas un importe igual al 100% de las aportaciones recibidas más un 9% de rentabilidad sobre estas contribuciones, la Gestora tendrá derecho a percibir, en adelante, un 20% del total de los repartos de beneficios futuros.

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

Operaciones societarias realizadas por la Sociedad Dominante durante el primer semestre del ejercicio:

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

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

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

### **Régimen de SOCIMI**

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

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

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

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

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
  - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
  4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad Dominante deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
    - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
    - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
    - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
    - La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.
  5. Obligación de información (Véase Nota 3). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales y estados financieros intermedios la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
  6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad Dominante pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad Dominante estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes. Al 30 de junio de 2018 la Sociedad Dominante cumple con todas las condiciones establecidas.

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

## 2. Sociedad Dependiente

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

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

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

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

	Euros
Nombre	Vintage Rents, S.L.U. (*)
Dirección	Calle Velázquez, 70, 4º izquierda, Madrid
Actividad	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento
Fracción del capital que se posee:	
Directamente	100%
Capital	3.000
Prima de asunción	-
Reservas	-
Resultados netos del periodo	(5.370)

(\*) Sociedad que no cotiza en bolsa.

### 3. Bases de presentación de las notas explicativas

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

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Las Normas para la Formulación de Estados financieros intermedios consolidados aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se introducían algunas modificaciones al Plan General de Contabilidad y sus Adaptaciones Sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial al Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden del 28 de diciembre de 1994 y la Adaptación del Plan General de Contabilidad en las empresas concesionarias de infraestructuras públicas aprobada mediante Orden EHA/3362/2010 de 23 de diciembre.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "LSOCIMI")
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

#### b) **Imagen fiel**

Las notas explicativas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad Dominante y de su sociedad dependiente 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 y de los flujos de efectivo del Grupo habidos durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018.

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

#### c) **Principios contables no obligatorios aplicados**

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

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

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

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 5.b).
- El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Notas 5.b y 6).
- Estimación del "Asset Management fee" detallado en la Nota 1.
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Nota 10).



- La estimación del gasto por Impuesto sobre Sociedades de acuerdo a la normativa aplicable a las sociedades del régimen SOCIMI (Nota 12).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de junio de 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

#### **e) Comparación de la información**

La información contenida en las notas explicativas referidas a 30 de junio de 2018, se presenta, a efectos comparativos, con la información referida al 31 de diciembre de 2017 para el balance de situación y el estado de cambios en el patrimonio neto de la Sociedad Dominante y al 30 de junio de 2017 para la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocido y el estado de flujos de efectivo, todos ellos consolidados.

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

#### **f) Agrupación de partidas**

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

#### **g) Cambios en criterios contables**

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2017.

### **4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante**

Dado el objeto de estos estados financieros intermedios consolidados, los Administradores de la Sociedad Dominante no han realizado ninguna propuesta de distribución de resultados al 30 de junio de 2018, al tratarse de un periodo intermedio.

### **5. Normas de registro y valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus notas explicativas de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y sus adaptaciones sectoriales, han sido las siguientes:

#### **a) Principios de consolidación aplicados**

*Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación.*

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

#### *Homogeneización de partidas.*

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

#### **b) Inversiones inmobiliarias**

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

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

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

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. En el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 y durante el ejercicio 2017, no se han capitalizado gastos financieros por dicho concepto.

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

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50

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

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

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

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

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

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

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes tanto al cierre del ejercicio 2017 como al cierre del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un período 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 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, de acuerdo con los informes de valoración realizados por expertos independientes, la valoración de las inversiones inmobiliarias no presenta indicios de deterioro.

#### **c) Arrendamientos**

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

Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, la totalidad de los arrendamientos de los que dispone el Grupo se consideran operativos.

##### *Arrendamiento operativo -*

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

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

#### **d) Instrumentos financieros**

##### **Activos financieros -**

##### *Clasificación -*

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

#### *Valoración inicial -*

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

#### *Valoración posterior -*

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

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por el Grupo para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

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

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

#### ***Pasivos financieros -***

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

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

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

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

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

### ***Instrumentos financieros derivados***

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

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

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

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

### **e) *Impuesto sobre beneficios***

#### ***Régimen general***

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

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

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

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

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

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

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

### **Régimen SOCIMI**

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

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

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

Al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2018, los Administradores manifiestan que el Grupo cumple con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

### **f) Efectivo y otros medios equivalentes**

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

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

**g) Partidas corrientes y no corrientes**

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

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

**h) Moneda funcional**

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

**i) Provisiones y contingencias**

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

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

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

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

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

#### j) Ingresos y gastos

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

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

#### k) Transacciones con vinculadas

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

#### l) Estado de flujos de efectivo consolidado

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

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

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

### 6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación consolidado en el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2017 y el 30 de junio de 2018, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

30 de junio de 2018

	Euros			
	31/12/2017	Altas / (Dotaciones)	Trasposos	30/06/2018
<b>Terrenos y construcciones:</b>				
Coste	12.927.736	6.452.250	647.000	20.026.986
Anticipos a proveedores	647.500	5.071.551	(647.000)	5.072.051
Amortización acumulada	(2.002)	(44.572)	-	(46.574)
<b>Total</b>	<b>13.573.234</b>	<b>11.479.229</b>	<b>-</b>	<b>25.052.463</b>

31 de diciembre de 2017

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

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

Las altas habidas durante el primer semestre de 2018 corresponden, principalmente, a dos adquisiciones de inmuebles por importe de 6.475.000 euros más los costes e impuestos no deducibles asociadas a las mismas que al cierre del ejercicio 2017 se encontraban en arras penitenciales por importe de 647.500 euros; a las nuevas inversiones realizadas en los edificios adquiridos durante el ejercicio 2017; así como a nuevos contratos de arras penitenciales por importe de 4.810.000 euros junto con 272.729 euros de costes e impuestos no deducibles asociadas a las mismas.

Las altas habidas durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 corresponden a los siguientes inmuebles:

- Un edificio sito en la calle del Cardenal Cisneros, 73, Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio adquirido está conformado por 34 viviendas y 2 locales.
- Un edificio sito en la calle Hermanos Machado, 16, Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 18 viviendas y 2 locales.

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

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

Adicionalmente, al 30 de junio de 2018 el Grupo tiene firmados siete contratos de arras penitenciales sobre los siguientes inmuebles:

- Un edificio situado en Barcelona, por el que el Grupo ha entregado un total de 400.000 euros en concepto de pago y señal o arras penitenciales.
- Un edificio situado en Barcelona, por el que el Grupo ha entregado un total de 1.000.000 euros en concepto de pago y señal o arras penitenciales.
- Un edificio situado en Barcelona, por el que el Grupo ha entregado un total de 1.000.000 euros en concepto de pago y señal o arras penitenciales.
- Un edificio situado en Barcelona, por el que el Grupo ha entregado un total de 1.000.000 euros en concepto de pago y señal o arras penitenciales.
- Un edificio situado en Barcelona, por el que el Grupo ha entregado un total de 600.000 euros en concepto de pago y señal o arras penitenciales.
- Un edificio situado en Barcelona, por el que el Grupo ha entregado un total de 410.000 euros en concepto de pago y señal o arras penitenciales.
- Un edificio situado en Barcelona, por el que el Grupo ha entregado un total de 400.000 euros en concepto de pago y señal o arras penitenciales.



A continuación, mostramos el detalle de los edificios de inversiones inmobiliarias que mantiene el Grupo al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 a su valor neto contable:

**30 de junio de 2018**

	Euros			Valor neto contable
	Coste Bruto		Amortización acumulada	
	Terrenos	Construcciones	Construcciones	
Edificios en Madrid	12.053.766	7.973.721	(46.575)	19.980.912
<b>Total</b>	<b>12.053.766</b>	<b>7.973.721</b>	<b>(46.575)</b>	<b>19.980.912</b>

**31 de diciembre de 2017**

	Euros			Valor neto contable
	Coste Bruto		Amortización acumulada	
	Terrenos	Construcciones	Construcciones	
Edificios en Madrid	7.117.166	5.810.570	(2.002)	12.925.734
<b>Total</b>	<b>7.117.166</b>	<b>5.810.570</b>	<b>(2.002)</b>	<b>12.925.734</b>

La totalidad de los activos registrados en este epígrafe están ubicados en Madrid, con una superficie total de 7.890 metros cuadrados. Los inmuebles tienen una ocupación del 67,9%.

En el periodo de seis meses cerrado a 30 de junio de 2018, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 132.595 euros (Nota 13.a).

Determinados activos por un valor neto contable de 13.138.634 euros tienen una carga hipotecaria por un principal de 7.035.000 (Nota 11).

Al 30 de junio de 2018 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al 30 de junio de 2018 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

## 7. Arrendamientos

En su posición como arrendatario, al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, la mayoría de los arrendamientos operativos que el Grupo tiene contratados son rescindibles por los arrendatarios con un preaviso, en su mayoría, de un mes. Si bien existen cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables, el importe de dichas cuotas no es significativa.

No ha habido cuotas contingentes reconocidas como ingresos ni al 30 de junio de 2018 ni al 31 de diciembre de 2017.

## 8. Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

### **30 de junio de 2018**

	Euros			
	Créditos a terceros	Depósitos y fianzas	Otros activos financieros	Total no corriente
Préstamos y partidas a cobrar	2.200.000	35.311	624.331	2.859.642
<b>Saldo a 30 de junio de 2018</b>	<b>2.200.000</b>	<b>35.311</b>	<b>624.331</b>	<b>2.859.642</b>

### **31 de diciembre de 2017**

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

Al 30 de junio de 2018, la partida de "Créditos a terceros" corresponde a un crédito concedido a la sociedad asociada Proyecto Ágata, S.L. destinado principalmente a la financiación de unas arras sobre inmuebles situados en Barcelona, calle Torrent de les Flors, 142 y 144. Adicionalmente, se ha firmado una promesa de compraventa por los citados inmuebles por importe de 4.100.000 euros sujetos a la obtención de la licencia de obras. El crédito devenga un interés de mercado a favor de la Sociedad Dominante con vencimiento 30 de junio de 2021 y se han pignorado las participaciones sociales de la prestataria como garantía del citado préstamo. Al 30 de junio de 2018 los intereses devengados y no cobrados correspondientes al citado crédito ascienden a 612 euros.

Al 30 de junio de 2018, el Grupo mantenía registrados en la partida "Otros pasivos financieros" 27.097 euros como importes recibidos de los inquilinos en concepto de fianzas exigidas y depósitos en garantía (32.627 euros al 31 de diciembre de 2017) las cuales han sido depositadas ante el instituto de la vivienda correspondiente por importe de 22.085 (20.495 euros al 31 de diciembre de 2017).

Finalmente, al 30 de junio de 2018, la partida de "Otros activos financieros" el Grupo mantiene una cuenta corriente en concepto de Fondo de Reserva del Servicio de la Deuda derivado de la financiación del edificio situado en la calle Toreros, 18 de Madrid por importe de 624.331 euros. Dicha línea de financiación está destinada a pagar, en su caso, las indemnizaciones por rescisiones de contratos de inquilinos del edificio Toreros, 18 (ver Nota 11.a).

## **9. Patrimonio Neto consolidado y fondos propios**

### **a) 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 Dominante ha celebrado una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se ha aprobado una ampliación de capital mediante una capitalización de créditos por importe de 12.000.000 de euros, representada por 12.000.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del número 3.060.001 al 15.060.000, ambos inclusive, y de igual clase y derechos a las existentes. Dicha ampliación de capital ha sido totalmente suscrita y desembolsada a 30 de junio de 2018.

Con fecha 7 de mayo de 2018, la Sociedad Dominante ha celebrado una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se ha aprobado una nueva ampliación de capital mediante aportación dineraria y emisión de 29.999.998 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal. Dicha ampliación de capital, que ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 27 de junio de 2018, ha sido totalmente suscrita y desembolsada a 30 de junio de 2018.

Al 30 de junio de 2018 el capital social de la Sociedad Dominante está formado por un total de 45.059.998 acciones de un euro de valor nominal cada una totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 30 de junio de 2018 el único accionista con un porcentaje igual o superior al 10% del capital de la sociedad es Vintage JV S.à r.l.

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

### **b) Reserva legal y otras reservas**

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

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

Al 30 de junio de 2018, la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

**c) Aportación al resultado consolidado**

Sociedades del Grupo	Euros
	30/06/2018
<b>Sociedad Dominante:</b> Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.	(749.716)
<b>Sociedades consolidadas por Integración global:</b> Vintage Rents, S.L.U.	(3.870)
<b>Total</b>	<b>(753.586)</b>

**d) Limitaciones a la distribución de dividendos**

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

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

Al 30 de junio de 2018, la Sociedad Dominante no ha repartido dividendos.

**10. Provisiones y contingencias**

Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2017 el Grupo no es conocedor de contingencias o litigios que se encuentren en curso que pudieran tener impacto significativo alguno en los estados financieros consolidados intermedios adjuntos.

**11. Deudas a largo y corto plazo**

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo y corto plazo" al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Euros			
	Corriente		No Corriente	
	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017
Deudas con entidades de crédito (Nota 11.a)	1.119.177	1.100.904	5.770.492	-
Deudas con partes vinculadas (Nota 14)	-	12.000.064	-	-
Derivados (Nota 11.b)	55.463	-	93.269	-
Otros pasivos financieros (Nota 8)	-	-	27.097	32.627
<b>Total</b>	<b>1.174.640</b>	<b>13.100.968</b>	<b>5.890.858</b>	<b>32.627</b>

a) **Deudas con entidades de crédito y partes vinculadas**

El saldo de las cuentas de los epígrafes "Deudas con entidades de crédito" a largo y corto plazo y "Deudas a corto plazo con partes vinculadas" al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

**30 de junio de 2018**

	Euros	
	Corto plazo	Largo plazo
<b>Deudas con entidades de crédito:</b>		
- Préstamos hipotecarios	1.119.177	5.770.492
<b>Total</b>	<b>1.119.177</b>	<b>5.770.492</b>

**31 de diciembre de 2017**

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

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 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

**30 de junio de 2018**

	Euros				
	Corto plazo	2019	2020	2021 y siguientes	Total Largo plazo
Préstamos hipotecarios	1.100.000	-	-	5.935.000	5.935.000
Gastos de formalización	(4.165)	-	-	(164.508)	(164.508)
Intereses devengados no pagados	23.342	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1.119.177</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.770.492</b>	<b>5.770.492</b>

**31 de diciembre de 2017**

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

Con fecha 19 de febrero de 2018, el Grupo ha firmado un contrato de financiación con Caixabank, S.A. (en adelante "Contrato de Financiación"), por el que se acuerda la concesión de un importe global de hasta 8.000.000 de euros. La operación se estructura en dos tramos: un primer tramo por importe de 5.935.000 de euros, destinado a la adquisición del inmueble sito en la Calle Toreros 18 de Madrid, disponible a la fecha de firma del Contrato de Financiación; y un segundo tramo por importe de 2.065.000 de euros destinado a la rehabilitación y reforma de dicha finca, disponible al inicio de las obras, previo cumplimiento de unas condiciones (información, permisos, registro, garantías, situación mercantil societaria). La firma de dicho préstamo ha conllevado que la Sociedad Dominante tenga pignorado un importe de 630.000 euros, registrado en el epígrafe de Inversiones financieras a largo plazo (véase Nota 8). Tal y como se estipula en el contrato de financiación la fecha de vencimiento final es el 19 de febrero de 2023, y se amortizará en una única cuota final para ambas disposiciones.

En la misma fecha, se ha firmado con Caixabank, S.A. un contrato de cobertura de tipo de interés, con vencimiento 19 de febrero de 2023, por el tramo de 5.935.000 euros, con el objetivo de fijar el coste financiero de este primer tramo de la operación, ver en Nota 11.b.

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

El préstamo, mantenido con entidades de crédito, cuyo vencimiento está fijado el 16 de noviembre de 2018, está garantizado con garantía hipotecaria sobre una inversión inmobiliarias descrita en la Nota 6.

El epígrafe "Deudas con entidades de crédito" refleja el importe pendiente de amortizar derivado de los contratos de préstamo hipotecario, neto de gastos de formalización. Al 30 de junio de 2018, los gastos de formalización registrados en el balance situación del Grupo ascienden a un total de 164.507 euros.

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

#### **b) Instrumentos financieros derivados**

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

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

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

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

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

Los inputs aplicados para la obtención del riesgo de crédito propio y de contrapartida (determinación de la probabilidad de default) se basan principalmente en la aplicación de spreads de crédito propios o de empresas comparables actualmente negociados en el mercado (curvas de CDS, TIR emisiones de deuda). En ausencia de spreads de crédito propios o de empresas comparables, y con el objetivo de maximizar el uso de variables

observables relevantes, se han utilizado las referencias cotizadas que se han considerado como las más adecuadas según el caso (índices de spread de crédito cotizados). Para las contrapartidas con información de crédito disponible, los spreads de crédito utilizados se obtienen a partir de los CDS (Credit Default Swaps) cotizados en el mercado.

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

El derivado sobre tipo de interés contratado por el Grupo y vigente al 30 de junio de 2018, así como su valor razonable a dicha fecha es el siguiente:

	Euros				
	Vencimiento	Tipo de interés	Nominal	Valor Razonable y cupón corrido a corto plazo	Valor Razonable a largo plazo
				30/06/2018	30/06/2018
Permuta de tipo de interés (Swap)	20/02/2023	0,63%	5.935.000	(55.463)	(93.269)
<b>Total</b>			<b>5.935.000</b>	<b>(55.463)</b>	<b>(93.269)</b>

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

Dichas Relaciones de Cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, el Grupo ha procedido a registrar en Patrimonio Neto, al 30 de junio de 2018, la totalidad del valor razonable de los IRS, neto de su impacto fiscal, que asciende a un importe de 148.732 euros.

No existen intereses pendientes de pago al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre 2017. Al 30 de junio de 2018 se han registrado gastos financieros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los contratos de derivados del Grupo por importe de 14.229 euros.

#### *Análisis de sensibilidad al tipo de interés-*

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por el Grupo dependen de la variación de la curva de tipos de interés del Euribor y de los Swaps a largo plazo. El valor razonable de dichos derivados, a 30 de junio de 2018, es de 148.732 euros.

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable 30 de junio de 2018) de los valores razonables, de los derivados registrados en Patrimonio Neto, ante cambios en la curva de tipos de interés del Euro, expresadas en euros antes de impuestos. El Grupo considera que una variación razonable en el transcurso del 2018 es de +0,5% y -0,5%.

Sensibilidad	30/06/2018
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	(281.849)
-0,5% (descenso en la curva de tipos)	(18.811)

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

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

**c) Factores de riesgo financiero**

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

*i. Riesgo de mercado*

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

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

*ii. Riesgo de crédito*

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

*iii. Riesgo de liquidez*

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

*iv. Riesgo fiscal*

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

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

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

	30/06/2018	31/12/2017
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	1,71	29,64
Ratio de operaciones pagadas	1,69	36,40
Ratio de operaciones pendientes de pago	3,24	6,31
	Euros	
Total pagos realizados	11.767.970	1.047.372
Total pagos pendientes	168.227	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 del Grupo, incluidos en las partidas "Proveedores y acreedores comerciales" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación.

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

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

**12. Administraciones públicas y situación fiscal**

**a) Saldos corrientes con las Administraciones Públicas**

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Euros			
	30/06/2018		31/12/2017	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública deudora por IVA	104.117	-	51.184	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	2.094	-	2.836
Hacienda Pública acreedora por retenciones en alquileres	11.642	-	-	-
<b>Total</b>	<b>115.759</b>	<b>2.094</b>	<b>51.184</b>	<b>2.836</b>

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

**b) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal**

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

	Euros	
	Junio 2018	Junio 2017
Resultado contable antes de impuestos	(753.586)	(794)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	-	-
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>(753.586)</b>	<b>(794)</b>

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

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto. La conciliación entre los ingresos y gastos al 30 de junio de 2018 y 2017, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	Junio 2018	Junio 2017
Resultado contable antes de impuestos	(753.586)	(794)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	-	-
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>(753.586)</b>	<b>(794)</b>
Cuota al 0%	-	-
<b>Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**d) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 30 de junio de 2018 el Grupo tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros intermedios adjuntos.

**13. Ingresos y gastos**

**a) Importe neto de la cifra de negocios**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 y el periodo de 42 días terminado el 30 de junio de 2017, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros	
	Junio 2018	Junio 2017
Locales comerciales	61.274	-
Edificios residenciales	71.321	-
<b>Total</b>	<b>132.595</b>	<b>-</b>

Los ingresos por arrendamiento se han realizado en su totalidad en el territorio español, concretamente en la ciudad de Madrid por importe de 132.595 euros.

**b) Otros gastos de explotación**

Los epígrafes "Servicios Exteriores" y "Tributos" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y el periodo de 42 días terminado el 30 de junio de 2017, se presenta la siguiente composición:

	Euros	
	Junio 2018	Junio 2017
Servicios de profesionales independientes	570.762	794
Servicios bancarios y similares	2.717	-
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	700	-
Suministros	12.099	-
Otros gastos	3.607	-
Tributos	182.628	-
<b>Total</b>	<b>772.513</b>	<b>794</b>

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

**14. Operaciones y saldos con partes vinculadas**

**a) Operaciones con vinculadas**

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018:

	Euros (*)			
	Servicios recibidos y otros	Ingresos financieros	Servicios prestados y otros	Altas de inversiones inmobiliarias
Elix SCM Partners, S.L.	131.148	-	-	304.661
Rousaud Costas Duran	12.711	-	-	3.200
KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.	834	-	2.320	-
Proyecto Ágata, S.L.	-	612	-	-
<b>Total</b>	<b>144.693</b>	<b>612</b>	<b>2.320</b>	<b>307.861</b>

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

La Sociedad Dominante tiene suscrito con Elix SCM Partners, S.L. (la "Gestora") un contrato de gestión según se detalla en la Nota 1 de las presentes notas explicativas. El importe total devengado en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 asciende a 131.148 euros de los 75.004 euros corresponden al asset management fee devengado en el periodo de seis meses cerrado al 30 de junio de 2018 y el resto a honorarios por servicios recibidos en concepto de asesoramiento. Este importe se ha registrado en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada adjunta. Adicionalmente, en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación intermedio consolidado se han registrado honorarios por lo proyectos de rehabilitación y obra nueva realizados por la "Gestora" por importe de 304.661 euros

Adicionalmente a las transacciones detallada en el cuadro anterior, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, se han llevado a cabo las ampliaciones de capital descritas en la Nota 9, y la concesión del préstamo por importe de 2.200.000 euros a la Sociedad Proyecto Ágata, S.L. descrito en la Nota 9.

Al 30 de junio de 2017 no se habían realizado operaciones con partes vinculadas.

**b) Saldos con vinculadas**

El detalle de saldos realizados con partes vinculadas al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

**30 de junio de 2018**

	Euros		
	30/06/2018		
	Deudores comerciales	Créditos a terceros	Acreedores varios
Elix SCM Partners, S.L.	30.839	3.798	-
Proyecto Ágata, S.L.	-	2.200.611	-
Roussaud Costas Duran, S.L.P.	-	-	6.668
KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.	-	-	14.827
Deudas con accionistas (Nota 9)	-	-	-
<b>Total</b>	<b>30.839</b>	<b>2.204.409</b>	<b>21.495</b>

**31 de diciembre de 2017**

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

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

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 y en el ejercicio 2017 no se han devengado sueldos, dietas ni otras remuneraciones a los Administradores, ni se les han concedido créditos, anticipos ni garantías. El Grupo no ha contraído ninguna obligación en materia de fondos o planes de pensiones a favor de los Administradores.

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

Los seguros de responsabilidad civil de Administradores son contratados y desembolsados por la sociedad Vintage JV S.à.r.l. a 30 de junio de 2018 no hay pagos en conceptos de primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil de Administradores (9.500 euros en 2017).

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y en el ejercicio 2017, ni los Administradores de la Sociedad Dominante, ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los órganos de gobierno del Grupo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés del Grupo.

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

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

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

Al 30 de junio de 2018, la Sociedad Dominante carece de reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen especial de SOCIMI, por lo que no es de aplicación.

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

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 Dominante registró unas pérdidas de 929 miles de euros. Al 30 de junio de 2018 la Sociedad Dominante únicamente dispone de reservas negativas por las pérdidas obtenidas en el ejercicio anterior procedente de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento.

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

La Sociedad Dominante durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2018 no ha distribuido ningún dividendo.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

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

Inmueble	Fecha de adquisición
C/ Águila, 19, Madrid	16/11/2017
Av/ de los Toreros, 18, Madrid	22/12/2017
C/ Hermanos Machado, 16, Madrid	01/03/2018
C/ Cardenal Cisneros, 73, Madrid	09/05/2018

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

No es de aplicación.

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

Los inmuebles descritos en el apartado f) anterior tienen un valor neto contable de 25.052.463 euros, registrados en la partida de "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado intermedio adjunto, que representan un 90% del total del activo sin considerar el epígrafe de "efectivo y otros líquidos equivalentes" del balance de situación consolidado intermedio adjunto.

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

No es de aplicación.

## **16. Otra información**

### **a) Personal**

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

### **b) Honorarios de la revisión limitada**

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

	Euros	
	30/06/2018	31/12/2017
Servicios de Auditoría	-	13.000
Otros servicios de verificación	30.000	-
<b>Total servicios de Auditoría y Verificación</b>	<b>30.000</b>	<b>13.000</b>

### **c) Modificación o resolución de contratos**

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

### **d) Hechos posteriores**

El 7 de mayo de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas del Grupo, aprobó la adquisición de acciones propias en autocartera con objeto de ponerlas a disposición del proveedor de liquidez. Con fecha 6 de julio de 2018 el Grupo realizó la adquisición de 230.402 acciones a un euro de valor nominal.

Con fecha 30 de julio de 2018, el Grupo ha formalizado en escritura pública la adquisición, para su posterior rehabilitación, de cuatro edificios en Barcelona sitos en calle Comerç, calle Ribera, Avenida Gran Via de les Corts Catalanes y calle Notariat. El precio total ha sido de 34.000.000 euros. A 30 de junio de 2018, el Grupo había pagado las arras penitenciales descritas en la Nota 6. Dichas adquisiciones han sido financiadas en un 35% mediante fondos propios del Grupo y en un 65% con un préstamo con garantía hipotecaria sobre los cuatro activos concedido por Caixabank. Esta financiación tiene una duración de 5 años, con amortización trimestral y un tipo de interés de Euribor 3 meses más un diferencial de 1,85%.

Desde el 30 de junio de 2018 y hasta la fecha de formulación de las presentes notas explicativas, no ha ocurrido ningún hecho significativo adicional al comentado, que afecte al contenido de las mismas.

Barcelona, a 10 de octubre de 2018



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

Formulación de los estados financieros intermedios consolidados del período terminado al 30 de junio de 2018

La formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados junto con sus notas explicativas de Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. y Sociedad Dependiente del período terminado de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 han sido formulados por los Administradores. Dichos Estados Financieros Intermedios consolidados junto con sus notas explicativas están extendidos en 36 hojas.

Madrid, a 10 de octubre de 2018



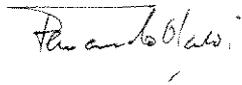
D. Guillaume Pierre Marie Cassou

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

Formulación de los estados financieros intermedios consolidados del período terminado al 30 de junio de 2018

La formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados junto con sus notas explicativas de Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. y Sociedad Dependiente del período terminado de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 han sido formulados por los Administradores. Dichos Estados Financieros Intermedios consolidados junto con sus notas explicativas están extendidos en 36 hojas.

Madrid, a 10 de octubre de 2018



---

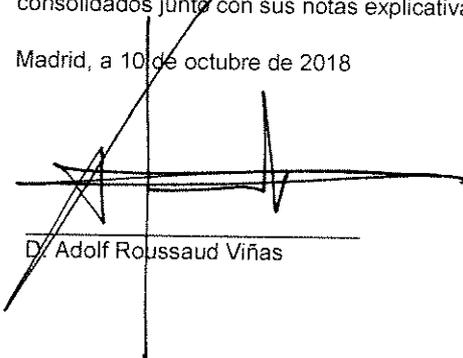
D. Fernando Olaso Echevarría

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

Formulación de los estados financieros intermedios consolidados del período terminado al 30 de junio de 2018

La formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados junto con sus notas explicativas de Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. y Sociedad Dependiente del período terminado de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 han sido formulados por los Administradores. Dichos Estados Financieros Intermedios consolidados junto con sus notas explicativas están extendidos en 36 hojas.

Madrid, a 10 de octubre de 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. Adolf Roussaud Viñas', written over a horizontal line. The signature is somewhat stylized and overlaps the line.

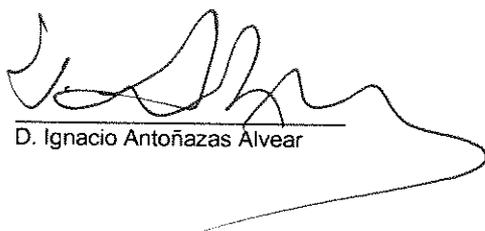
D. Adolf Roussaud Viñas

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

Formulación de los estados financieros intermedios consolidados del período terminado al 30 de junio de 2018

La formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados junto con sus notas explicativas de Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. y Sociedad Dependiente del período terminado de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 han sido formulados por los Administradores. Dichos Estados Financieros Intermedios consolidados junto con sus notas explicativas están extendidos en 36 hojas.

Madrid, a 10 de octubre de 2018



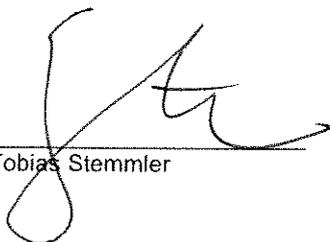
D. Ignacio Antoñazas Alvear

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

Formulación de los estados financieros intermedios consolidados del período terminado al 30 de junio de 2018

La formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados junto con sus notas explicativas de Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. y Sociedad Dependiente del período terminado de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 han sido formulados por los Administradores. Dichos Estados Financieros Intermedios consolidados junto con sus notas explicativas están extendidos en 36 hojas.

Madrid, a 10 de octubre de 2018



D. Tobias Stemmler

# ELIXVRS

**ANEXO I - EEFF intermedios individuales a 30.06.2018**

# ELIXVRS

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

### BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2018

(Euros)

ACTIVO	30/06/2018	31/12/2017
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>		
<b>Inversiones inmobiliarias-</b>	<b>23.590.043</b>	<b>13.573.234</b>
Terrenos	12.053.765	7.117.166
Construcciones	7.927.146	5.808.568
Anticipos inversiones inmobiliarias	3.609.131	647.500
<b>Inversiones financieras a largo plazo-</b>	<b>4.661.142</b>	<b>20.495</b>
Inversiones en empresas del grupo	1.500	-
Créditos a empresas del grupo	1.800.000	-
Créditos a terceros	2.200.000	-
Otros activos financieros	659.642	20.495
<b>Total activo no corriente</b>	<b>28.251.185</b>	<b>13.593.729</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>		
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-</b>	<b>252.262</b>	<b>203.497</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12.103	-
Deudores varios	145.304	152.313
Otros créditos con las Administraciones Públicas	94.855	51.184
<b>Inversiones financieras a corto plazo-</b>	<b>6.109</b>	<b>-</b>
Créditos a terceros	2.311	-
Otros activos financieros	3.798	-
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-</b>	<b>22.256.083</b>	<b>1.846.548</b>
Tesorería	22.256.083	1.846.548
<b>Total activo corriente</b>	<b>22.514.455</b>	<b>2.050.045</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>50.765.640</b>	<b>15.643.774</b>

# ELIXVRS

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

### BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2018

(Euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>PATRIMONIO NETO:</b>		
<b>FONDOS PROPIOS-</b>		
<b>Capital-</b>	<b>45.059.998</b>	<b>3.060.000</b>
Capital escriturado	45.059.998	3.060.000
<b>Resultados negativos de ejercicios anteriores</b>	<b>(928.823)</b>	<b>-</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(745.846)</b>	<b>(928.823)</b>
<b>Ajustes por cambio de valor-</b>	<b>(148.732)</b>	<b>-</b>
Operaciones de cobertura	(148.732)	-
<b>    Total patrimonio neto</b>	<b>43.236.597</b>	<b>2.131.177</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>		
<b>Deudas a largo plazo-</b>	<b>5.890.858</b>	<b>32.627</b>
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	5.770.493	-
Derivados	93.269	-
Otros pasivos financieros	27.097	32.627
<b>    Total pasivo no corriente</b>	<b>5.890.858</b>	<b>32.627</b>
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
<b>Deudas a corto plazo-</b>	<b>1.174.640</b>	<b>13.100.968</b>
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	1.119.177	1.100.904
Deudas a corto plazo con partes vinculadas	-	12.000.064
Derivados	55.463	-
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-</b>	<b>463.545</b>	<b>379.002</b>
Proveedores y acreedores comerciales	14.827	5.755
Acreedores varios	446.706	370.411
Otras deudas con las Administraciones Públicas	2.011	2.836
<b>    Total pasivo corriente</b>	<b>1.638.185</b>	<b>13.479.970</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>50.765.640</b>	<b>15.643.774</b>

# ELIXVRS

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

(Euros)

	06/2018	06/2017
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>		
Importe neto de la cifra de negocios	132.595	-
Otros gastos de explotación-	(771.842)	(794)
Servicios exteriores	(589.321)	(794)
Tributos	(182.521)	-
Amortización del inmovilizado	(44.572)	-
Otros resultados	(1.641)	-
<b>Resultado de explotación</b>	<b>(685.460)</b>	<b>(794)</b>
Ingresos financieros	2.311	-
Gastos financieros	(62.697)	-
<b>Resultado financiero</b>	<b>(60.386)</b>	<b>-</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(745.846)</b>	<b>(794)</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas</b>	<b>(745.846)</b>	<b>(794)</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(745.846)</b>	<b>(794)</b>

## **ANEXO II - Revisión del grado de cumplimiento de las previsiones**

## Revisión del grado de cumplimiento de las previsiones

Con fecha 10 de octubre de 2018, el Consejo de Administración de Elix VRS aprobó por unanimidad la actualización de las proyecciones de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para los ejercicios 2018 y 2019 (HR 18/10/18) respecto a las publicadas originalmente en el Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante, "DIIM").

En cumplimiento de lo dispuesto en la normativa aplicable (apartado segundo de la Circular 6/2018), la Sociedad presenta, a continuación, las cifras de la cuenta de resultados que se han incorporado a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, preparados de conformidad con el Plan General de Contabilidad, y sometidos a revisión limitada por parte del auditor de la Sociedad. La comparativa y el grado de cumplimiento de los estados financieros intermedios en relación con las previsiones para todo el ejercicio 2018 es el siguiente:

Cuenta de Resultados consolidada	Revisión Limitada 30.06.2018 (6 meses)	Actualización Previsiones DIIM 31.12.2018 (12 meses)	% Grado Cumplimiento
Ingresos	132.595	578.167	23%
Otros Gastos de Explotación	(772.513)	(1.365.773)	57%
Amortización del inmovilizado	(44.572)	(198.250)	22%
Otros resultados	(3.141)	-	100%
<b>Resultado Operativo</b>	<b>(687.631)</b>	<b>(985.856)</b>	<b>70%</b>
<b>Resultado Financiero</b>	<b>(62.085)</b>	<b>(516.797)</b>	<b>12%</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(749.716)</b>	<b>(1.502.653)</b>	<b>50%</b>
Impuesto de Sociedades	-	-	100%
<b>Resultado consolidado del Ejercicio</b>	<b>(749.716)</b>	<b>(1.502.653)</b>	<b>50%</b>

Elix VRS ha alcanzado -en términos generales- unos niveles de cumplimiento en línea con lo esperado en el primer semestre de 2018, no mostrando desviaciones relevantes con respecto al presupuesto interno a junio de la Sociedad. Este presupuesto interno ya preveía que los ingresos y gastos de la Sociedad no fuesen lineales, sino que fuesen incrementando progresivamente a medida que se iban ejecutando las compras de activos durante el año.

En el segundo semestre, la Sociedad ha anunciado la adquisición de cuatro edificios en Barcelona por un precio total de 34 millones de euros (HR 31/07/18) y la adquisición de un edificio en Barcelona por un precio de 4,1 millones de euros (HR 24/10/18).

# ELIXVRS

El grado de cumplimiento de las previsiones del ejercicio 2018 en las principales líneas de la cuenta de resultados es el siguiente:

a. Ingresos. La cifra alcanzada a 30 de junio de 2018 ha sido 133 mil €, que supone el 23% de la cifra prevista para el ejercicio 2018 completo. Esto se debe a la concentración que se espera de los ingresos en el segundo semestre como resultado de las recientes incorporaciones a la cartera.

b. Otros gastos de explotación. La cifra alcanzada a 30 de junio de 2018 ha sido 773 mil €, que supone el 57% de la cifra prevista para el ejercicio 2018 completo. Esto se debe a que a 30 de Junio se han incluido los costes de incorporación al MAB (HR 04/09/18), no recurrentes en el segundo semestre del ejercicio.

c. Amortización del inmovilizado. La cifra alcanzada a 30 de junio de 2018 ha sido 45 mil €, que supone el 22% de la cifra prevista para el ejercicio 2018 completo. Esto se debe a las mayores amortizaciones previstas para el segundo semestre por las recientes adquisiciones de activos.

d. Resultado financiero. La cifra alcanzada a 30 de junio de 2018 ha sido de 62 mil € de resultado negativo, que supone el 12% del resultado negativo previsto para el ejercicio 2018 completo. Esto se debe al incremento de la deuda en el segundo semestre como resultado de la financiación de las recientes incorporaciones de activos inmobiliarios a la cartera.

e. Resultado después de Impuestos. La cifra alcanzada a 30 de junio de 2018 ha sido de 750 mil € de resultado negativo, cifra que supone el 50% del resultado negativo previsto para todo el ejercicio 2018 completo (1.502 mil € de resultado negativo).

En conclusión, los resultados alcanzados durante el periodo analizado reflejan un grado de cumplimiento razonable de las estimaciones del ejercicio 2018, en línea con las previsiones actualizadas a 18 de octubre de 2018.

Consecuentemente, la Sociedad no considera necesaria la actualización de las proyecciones realizadas en su día para el ejercicio 2018.