

ELIXVRS

Madrid, 25 de octubre de 2019

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil ("MAB"), sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, por medio de la presente **ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.** (la "**Sociedad**"), publica la siguiente información financiera intermedia correspondiente al primer semestre de 2019:

- 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 2019.
- Información financiera seleccionada de carácter individual (balance y cuenta de pérdidas y ganancias) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019. (Anexo I).
- Información sobre el grado de cumplimiento de las proyecciones al cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019. (Anexo II)

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

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

Atentamente,

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

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

Notas Explicativas a los
Estados Financieros Intermedios
Consolidados correspondientes al
periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2019, junto con el
Informe de Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS COMPLETOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros consolidados intermedios adjuntos de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad Dominante") y Sociedad Dependiente, que comprenden el balance de situación consolidado al 30 de junio de 2019, 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.

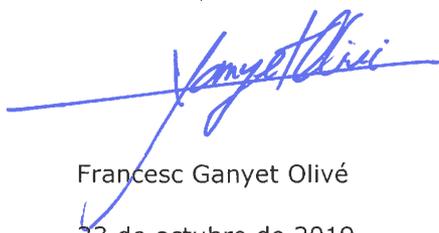
Alcance de la revisión

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 2019, 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

23 de octubre de 2019

**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 2019

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

BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2019 (Euros)

	Notas de la Memoria	30/06/2019	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	30/06/2019	31/12/2018
ACTIVO							
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inversiones inmobiliarias-				FONDOS PROPIOS-	Nota 9		
Terrenos	Nota 6	73.730.816	66.183.880	Capital-		45.059.998	45.059.998
Construcciones		43.659.420	40.774.516	Capital escriturado		45.059.998	45.059.998
Anticipos inversiones inmobiliarias		29.080.732	24.488.982	Reservas-		(14.620)	(12.906)
Inversiones financieras a largo plazo-	Nota 8	1.010.364	930.782	Otras reservas		(14.620)	(14.620)
Créditos a terceros	Nota 14.b	6.083.188	5.051.487	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(137.510)	(151.470)
Otros activos financieros		2.200.000	2.200.000	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(2.462.299)	(928.823)
Activos por impuesto diferido		2.883.158	2.851.487	Reservas en sociedades consolidadas		(109.790)	-
Total activo no corriente		78.849.868	71.281.381	Resultado del ejercicio		(1.346.421)	(1.643.206)
				Ajustes por cambio de valor-	Nota 11.b	(1.240.025)	(604.803)
				Operaciones de cobertura		(1.240.025)	(604.803)
				Total patrimonio neto		39.749.393	41.718.790
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas a largo plazo-	Nota 11.a	37.469.782	31.511.508
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Nota 11.b	36.420.079	31.045.689
				Derivados		758.148	360.607
				Otros pasivos financieros		291.555	105.202
				Total pasivo no corriente		37.469.782	31.511.508
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-				Deudas a corto plazo-		499.985	2.260.386
Ciudades por ventas y prestaciones de servicios		868.120	772.708	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Nota 11.a	9.914	2.008.904
Deudores varios		21.232	26.880	Derivados	Nota 11.b	481.877	244.195
Activos por impuesto corriente		171.106	143.248	Otros pasivos financieros		8.194	7.287
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 12.a	538.936	63.643	Deudas a corto plazo con empresas del Grupo y asociadas		9.046.307	-
Inversiones financieras a corto plazo-	Nota 12.a	138.946	538.936	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		706.267	746.934
Créditos a terceros		36.972	27.342	Acreedores y acreedores comerciales		2.551	29.240
Otros activos financieros	Nota 14.b	22.122	23.100	Acreedores varios		699.460	709.871
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		14.850	4.242	Otras deudas con las Administraciones Públicas		3.256	7.823
Tesorería		7.715.974	4.156.207	Total pasivo corriente	Nota 12	10.251.599	3.007.320
Total activo corriente		8.821.866	4.956.297	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		87.470.734	76.237.618
TOTAL ACTIVO		87.470.734	76.237.618				

Las Notas 1 a 16 describen en las notas explicativas adjuntas formulan parte integrante del balance de situación intermedio consolidado al 30 de junio de 2019.

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 2019

(Euros)

	Notas de la Memoria	Junio 2019	Junio 2018
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 13.a	567.044	132.595
Otros gastos de explotación-	Nota 13.b	(1.127.094)	(772.513)
Servicios exteriores		(809.993)	(589.885)
Tributos		(326.243)	(182.628)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		9.142	-
Amortización del inmovilizado	Nota 6	(186.253)	(44.572)
Otros resultados		(128.386)	(3.141)
Resultado de explotación		(874.689)	(687.631)
Ingresos financieros	Notas 8 y 14.a	22.122	612
Gastos financieros-		(493.854)	(62.697)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 14.a	(46.307)	-
Por deudas con terceros		(447.547)	(62.697)
Resultado financiero		(471.732)	(62.085)
Resultado antes de impuestos		(1.346.421)	(749.716)
Impuestos sobre beneficios	Nota 12	-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		(1.346.421)	(749.716)
Resultado del ejercicio		(1.346.421)	(749.716)

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 2019.

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 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Junio 2019	Junio 2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(1.346.421)	(749.716)
Por coberturas de flujos de efectivo (Nota 11.b)	(506.979)	(148.732)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	(506.979)	(148.732)
Por coberturas de flujos de efectivo (Nota 11.b)	(128.243)	-
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	(128.243)	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(1.981.643)	(898.448)

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 seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital	Reservas	Acciones en patrimonio propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Reservas en sociedades de consolidación	Resultado del ejercicio	Operaciones de cobertura	TOTAL
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2017	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	-	-	-	-	-	-	41.999.998
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	(928.823)	-	928.823	-	-
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2018	45.059.998	-	-	(928.823)	-	(749.716)	(148.732)	43.232.727
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(893.490)	(456.071)	(1.349.561)
Operaciones con socios o propietarios:								
- Operaciones con acciones propias (netas)	-	(12.906)	(151.470)	-	-	-	-	(164.376)
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2018	45.059.998	(12.906)	(151.470)	(928.823)	-	(1.643.206)	(604.803)	41.718.790
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(1.346.421)	(635.222)	(1.981.643)
Operaciones con socios o propietarios:								
- Operaciones con acciones propias (netas)	-	(1.714)	13.960	-	-	-	-	12.246
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	(1.533.416)	(109.790)	1.643.206	-	-
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2019	45.059.998	(14.620)	(137.510)	(2.482.239)	(109.790)	(1.346.421)	(1.240.025)	39.749.393

Las Notas 1 a 16 descritos en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

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 2019

(Euros)

	Notas de la Memoria	Junio 2019	Junio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(921.019)	(691.853)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.346.421)	(749.718)
Ajustes al resultado		657.985	106.657
- Amortización del inmovilizado	Nota 6	186.253	44.572
- Ingresos financieros		(22.122)	(612)
- Gastos financieros		493.854	62.697
Cambios en el capital corriente		39.573	(8.590)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(95.412)	(69.669)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(41.667)	85.222
- Otros activos y pasivos no corrientes		176.652	(24.144)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(272.156)	(40.203)
- Pagos de intereses		(272.156)	(40.203)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(7.731.460)	(14.287.954)
Pagos por inversiones		(7.731.460)	(14.287.954)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(7.722.889)	(11.463.623)
- Empresas asociadas		-	(2.200.000)
- Otros activo		(8.571)	(624.331)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		12.212.246	35.766.205
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		12.246	29.999.998
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 9	-	29.999.998
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 9	12.246	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		12.200.000	5.766.207
- Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 11.a	3.200.000	5.770.492
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 14.b	9.000.000	-
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		-	(4.285)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		3.559.767	20.786.398
Efectivo o equivalentes al comienzo del período		4.156.207	1.846.548
Efectivo o equivalentes al final del período		7.715.974	22.572.768

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 2019.

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 2019

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 Serrano, 19, 2º derecha de Madrid.

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

El objeto social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

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

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

Al 30 de junio de 2019, Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. es la Sociedad Dominante de un grupo (en adelante, "el Grupo") formado por dos sociedades: Elix Vintage Residencial Socimi, S.A. como sociedad dominante y Vintage Rents, S.L.U. como sociedad dependiente. El citado Grupo desarrolla sus operaciones, básicamente, en el sector inmobiliario.

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

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

Acuerdo marco de inversión y contrato de Gestión

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

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

El Acuerdo Marco de Inversión se terminará al finalizar el proyecto descrito, si bien, existen cláusulas de vencimiento anticipado detalladas en dicho Acuerdo Marco de Inversión, que principalmente hacen referencia a incumplimientos contractuales por parte de alguno de los socios. Adicionalmente se establecen otras cláusulas de finalización del acuerdo sujetas, por una parte, a que se llegue a invertir el 20% del total de la inversión al finalizar el primer año del período de inversión y el 50% al finalizar el segundo año del período de inversión, y por otra, a que no más del 50% de los activos tengan una desviación sustancial del plan de negocio individual establecido para cada activo inmobiliario en términos de costes, ventas, financiación, comercialización, etc. Al 30 de junio de 2019 la Sociedad Dominante no ha incumplido cláusula de vencimiento anticipado alguna.

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

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

Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación. Por su parte, 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 Vintage Rents, S.L.U. (anteriormente denominada Bristol Solutions, S.L., en adelante, "la Sociedad Dependiente"), las cuales tenían un valor nominal de 3.000 euros, por un precio de compraventa global de 1.500 euros convirtiéndose así en su socio único. Dicha sociedad se encontraba inactiva hasta la fecha de su adquisición.

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

Régimen de SOCIMI

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

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

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

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

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

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad Dominante deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
 - La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.
5. Obligación de información (Véanse Notas 3.e y 15). 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 2019 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 formalizó la adquisición, con fecha 30 de mayo de 2018, del 100% de las participaciones sociales de la sociedad Vintage Rents, S.L.U. (anteriormente denominada Bristol Solutions, S.L.).

Con posterioridad a la adquisición de dicha sociedad, la Sociedad Dominante llevó a cabo una aportación dineraria por importe de 300.000€.

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

	Euros
Nombre	Vintage Rents, S.L.U.
Dirección	Calle Serrano, 19, 2º derecha, Madrid
Actividad	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento
Fracción del capital que se posee:	
Directamente	100%
Capital	3.000
Prima de asunción	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(111.292)
Otras aportaciones	900.000
Resultados netos del periodo	(401.296)
Ajustes por cambio de valor	(231.431)

3. Bases de presentación de las notas explicativas

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

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

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

b) *Imagen fiel*

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

Por su parte, las cuentas anuales de la Sociedad Dominante del ejercicio 2018 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 20 de junio de 2019.

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

c) *Principios contables no obligatorios aplicados*

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

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible a 30 de junio de 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 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 Notas 1 y 14.a.
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Nota 10).
- La estimación del cumplimiento de las condiciones del régimen SOCIMI y del gasto por Impuesto de Sociedades de acuerdo a la normativa aplicable a las sociedades del régimen SOCIMI (Notas 11 y 15).

e) Comparación de la información

La información contenida en las notas explicativas referidas a 30 de junio de 2019, se presenta, a efectos comparativos, con la información referida al 31 de diciembre de 2018 para el balance de situación y el estado total de cambios en el patrimonio neto de la Sociedad Dominante y al 30 de junio de 2018 para la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos y el estado de flujos de efectivo, todos ellos consolidados.

f) Agrupación de partidas

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

g) Cambios en criterios contables

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2018.

h) Situación financiera

A 30 de junio de 2019 la Sociedad mantiene un fondo de maniobra negativo por importe de 1.630.493 euros, si bien el total de los pasivos corrientes de la Sociedad por importe de 10.251.559 euros, un importe de 9.046.307 euros, corresponden a un crédito con el accionista mayoritario de la Sociedad Dominante, Vintage JV, S.à r.l. cuya finalidad es cubrir las posibles necesidades de tesorería relacionadas con los proyectos de inversión del Grupo y cuya liquidación se llevará a cabo en caja mediante su conversión en acciones de la Sociedad, no más tarde del 31 de diciembre de cada año, siempre y cuando el importe pendiente de amortizar, más sus intereses, sea superior a 500.000 euros, y previa autorización de la Junta General de Accionistas.

Los Administradores de la Sociedad, como representantes de los accionistas mayoritarios estiman que, en el caso de existir necesidades financieras, se llevarán a cabo las capitalizaciones necesarias del mencionado préstamo para que la Sociedad pueda atender sus compromisos a corto plazo.

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

Dado el objeto de estos estados financieros intermedios consolidados, los Administradores de la Sociedad Dominante no han realizado ninguna propuesta de aplicación de resultados al 30 de junio de 2019, al tratarse de un periodo intermedio.

5. Normas de registro y valoración

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

a) Principios de consolidación aplicados

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación.

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

Homogeneización de partidas.

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

b) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. En el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 y durante el ejercicio 2018, no se han capitalizado gastos financieros por dicho concepto.

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

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50
Mobiliario	10

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

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

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

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

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

Las tasas de descuento aplicadas a la cartera de activos del grupo han sido entre el 4,75% y el 6,5%.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes tanto al cierre del ejercicio 2018 como al cierre del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

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

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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 2019 y al 31 de diciembre de 2018, la totalidad de los arrendamientos de los que dispone el Grupo se consideran operativos.

Arrendamiento operativo -

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

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

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

d) Instrumentos financieros

Activos financieros -

Clasificación -

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

Valoración inicial -

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

Valoración posterior -

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

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por el Grupo para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 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 derivados con fines especulativos. El uso de derivados financieros se rige por las políticas del Grupo aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

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

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

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

e) **Impuesto sobre beneficios**

Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

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

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

Al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019, los Administradores manifiestan que la Sociedad Dominante cumple con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

Régimen EDAV

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

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

La renta bonificada resultará del ingreso íntegro obtenido minorando en:

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

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

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

f) Efectivo y otros medios equivalentes

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

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

g) Partidas corrientes y no corrientes

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

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

h) Moneda funcional

Las presentes 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, entendiéndose por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y 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 de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

30 de junio de 2019

	Euros			
	31/12/2018	Altas / (Dotaciones)	Traspasos	30/06/2019
Terrenos y construcciones:				
Coste	65.436.099	7.019.307	624.000	73.079.406
Anticipos a proveedores	930.782	703.582	(624.000)	1.010.364
Amortización acumulada	(173.001)	(186.253)	-	(359.254)
Total	66.193.880	7.536.636	-	73.730.516

31 de diciembre de 2018

	Euros			
	31/12/2017	Altas / (Dotaciones)	Traspasos	31/12/2018
Terrenos y construcciones:				
Coste	12.927.736	47.650.863	4.857.500	65.436.099
Anticipos a proveedores	647.500	5.140.782	(4.857.500)	930.782
Amortización acumulada	(2.002)	(170.999)	-	(173.001)
Total	13.573.234	52.620.646	-	66.193.880

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 2019 corresponden, principalmente, a la adquisición de un inmueble por importe de 6.000.000 euros más los costes e impuestos no deducibles asociados que, al cierre del ejercicio 2018, se encontraban en arras penitenciales por importe de 600.000 euros más 24.000 euros de costes e impuestos no deducibles asociadas a la misma. Adicionalmente; se han registrado inversiones en los edificios adquiridos durante el ejercicio 2018; así como la ampliación de las arras penitenciales para la compraventa de la finca en Madrid junto con los costes e impuestos no deducibles asociadas a las mismas.

Las altas habidas durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 corresponden a los siguientes inmuebles:

- Un edificio sito en Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades vinculadas. Dicho edificio adquirido está conformado por 15 viviendas y 18 trasteros. Al cierre del ejercicio, el Grupo tiene pendiente de pago un importe de 50.000 euros como garantía de la compra del citado inmueble según lo estipulado en el contrato de compraventa.

Por su parte, las altas del ejercicio 2018 correspondían a los siguientes inmuebles:

- Un edificio sito en Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio adquirido está conformado por 34 viviendas y 2 locales.
- Un edificio sito en Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 18 viviendas y 2 locales.
- Un edificio sito en Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 11 viviendas y 3 locales.
- Un edificio sito en Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 15 viviendas y 2 locales.
- Un edificio sito en Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 14 viviendas y 3 locales.
- Un edificio sito en Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio está conformado por 11 viviendas y 1 local.
- Un edificio sito en Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades vinculadas. Dicho edificio adquirido está conformado por 11 viviendas y 1 local.
- Un edificio sito en Barcelona, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades vinculadas. Dicho edificio está conformado por 8 viviendas y 2 locales.

Adicionalmente, al 30 de junio de 2019 el Grupo tiene firmado un contrato de arras penitenciales sobre el siguiente inmueble:

- Un edificio situado en Madrid, por el que el Grupo ha entregado un total de 900.000 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 2019 y al 31 de diciembre de 2018 a su valor neto contable:

30 de junio de 2019

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor neto contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones Inmobiliarias en curso	Construcciones	
Edificios en Madrid	12.053.765	9.871.702	1.010.364	(128.469)	22.807.362
Edificios en Barcelona	31.605.655	19.548.284	-	(230.785)	50.923.154
Total	43.659.420	29.419.986	1.010.364	(359.254)	73.730.516

31 de diciembre de 2018

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

Los inmuebles ubicados en Madrid cuentan con una superficie total de 9.140 metros cuadrados (9.140 metros cuadrados en el ejercicio 2018) y tienen una ocupación del 41% al 30 de junio de 2019 (38,5% al cierre del ejercicio 2018). Por su parte, los inmuebles ubicados en Barcelona cuentan con una superficie total de 12.346 metros cuadrados y tienen una ocupación del 55% al 30 de junio de 2019 (65,1% al cierre del ejercicio 2018). Se observa una reducción en la ocupación, resultado del vaciado previo a los trabajos de rehabilitación de los inmuebles, al no renovar los contratos al llegar a su vencimiento.

En el periodo de seis meses cerrado a 30 de junio de 2019, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 567.044 euros (132.595 euros a 30 de junio de 2018) (Nota 13.a).

Determinados activos por un valor neto contable de 69.338.437 euros (65.263.098 euros al 31 de diciembre de 2018) tienen una carga hipotecaria por los contratos de financiación suscritos que al 30 de junio de 2019 asciende a de 35.980.000 (33.880.000 euros al 31 de diciembre de 2018) (Nota 11).

Al 30 de junio de 2019 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

La política 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 2019 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7. Arrendamientos

En su posición como arrendatario, al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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 2019 ni al 30 de junio de 2018.

8. Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

30 de junio de 2019

	Euros			
	Créditos a terceros	Fianzas	Otros activos financieros	Total no corriente
Préstamos y partidas a cobrar	2.200.000	125.327	2.757.831	5.083.158
Saldo a 30 de junio de 2019	2.200.000	125.327	2.757.831	5.083.158

31 de diciembre de 2018

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

Al 30 de junio de 2019, la partida de "Créditos a terceros" corresponde a un crédito concedido a la sociedad asociada Proyecto Ágata, S.L. destinado principalmente a la financiación de la adquisición de un inmueble situado en Barcelona. El crédito devenga un interés referenciado al Euribor más un 2% a favor del Grupo con vencimiento 30 de junio de 2021. Las participaciones sociales de la prestataria han sido pignoradas como garantía del citado préstamo. Al 30 de junio de 2019 los intereses devengados y no cobrados correspondientes al citado crédito ascienden a 22.122 euros. Adicionalmente, se ha firmado una promesa de compraventa por parte de la sociedad dependiente Vintage Rents, S.L.U. del citado inmueble por importe de 4.100.000 euros sujetos a la obtención de la licencia de primera ocupación de acuerdo con la cláusula estipulada en citado contrato de compraventa.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no existe riesgo de deterioro del crédito concedido sobre la base de la valoración realizada al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 del inmueble en propiedad de dicha sociedad. Dicha valoración se ha realizado de acuerdo con los criterios descritos en la Nota 5.b.

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la partida de "Otros activos financieros" incluye aquellas cuentas corrientes en entidades de crédito no disponibles por el Grupo, destinadas a cumplir determinadas obligaciones contractuales derivadas de los contratos de financiación suscritos por importe de 2.757.831 euros (Nota 11).

9. Patrimonio Neto consolidado y fondos propios

a) Capital social

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

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

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

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

En consecuencia, al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el capital social de la Sociedad Dominante está formado por un total de 45.059.998 acciones de un euro de valor nominal cada una totalmente suscritas y desembolsadas. Adicionalmente, la Sociedad mantiene deudas con su accionista mayoritario por importe de 9.046 miles de euros al 30 de junio de 2019, que pueden ser convertidas en acciones según se describe en la Nota 14.b.

A continuación, se presenta la relación de accionistas que, a fecha 30 de junio de 2019, ostentan una participación significativa (igual o superior al 5% o, si inferior, próxima al 5%) en la Sociedad Dominante:

Accionista	Número de acciones	% Capital
Vintage JV S.à r.l.	36.805.413	81,68%
Maveor, S.L.	2.253.000	5,00%
Altan IV Global IICIICIL	2.073.544	4,60%

Los fondos gestionados por Kohlberg Kravis Roberts & Co, L.P., o sociedades vinculadas, controlan de forma indirecta un 44,8% de la Sociedad a través de Vintage JV S.à r.l. Los fondos gestionados por Altamar Capital Partners, S.L., o sociedades vinculadas, controlan de forma indirecta un 36,90% de la Sociedad a través de Vintage JV S.à r.l. y de forma directa, un 4,60% a través de Altan IV Global IICIICIL.

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 2019, la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

c) Aportación al resultado consolidado

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

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 2019, la Sociedad Dominante no ha repartido dividendos.

e) Acciones propias

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante tenían en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

30 de junio de 2019

	Nº de Acciones	Coste de adquisición (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros por Acción)	Coste total de Adquisición (Euros)	Precio Medio de Enajenación (Euros por Acción)	Importe Total de las Enajenaciones (Euros)
Acciones propias	144.538	137.510	0,95	-	1,16	16.984

31 de diciembre de 2018

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

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

Al 30 de junio de 2019 la Sociedad Dominante poseía 144.538 acciones propias de un coste de adquisición de 0,95 euros (159.233 acciones a 0,95 euros por acción al 31 de diciembre de 2018). Por su parte, al cierre del ejercicio 2018 la Sociedad Dominante poseía 159.233 acciones propias de un coste de adquisición de 151.470 euros (0,95 euros por acción).

f) Otros ajustes por cambio de valor

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

30 de junio de 2019

Origen	Euros		
	Naturaleza		
	Activos financieros disponibles para la venta	Operaciones de cobertura (Nota 11.b)	Otros ajustes por cambios de valor
Con origen en la sociedad dominante:	-	1.008.594	-
Con origen en sociedades consolidadas:	-	231.431	-
	-	1.240.025	-

31 de diciembre de 2018

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

10. Provisiones y contingencias

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 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 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Euros			
	Corriente		No Corriente	
	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
Deudas con entidades de crédito (Nota 11.a)	9.914	2.008.904	36.420.079	31.045.699
Derivados (Nota 11.b)	481.877	244.195	758.148	360.607
Otros pasivos financieros (Nota 8)	8.194	7.287	291.555	105.202
Total	499.985	2.260.386	37.469.782	31.511.508

a) **Deudas con entidades de crédito**

El saldo de las cuentas de los epígrafes "Deudas con entidades de crédito" a largo y corto plazo y "Deudas a corto plazo con empresas del grupo y asociadas" al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

30 de junio de 2019

	Euros	
	Corto plazo	Largo plazo
Deudas con entidades de crédito:		
- Préstamos hipotecarios	9.914	36.420.079
Total	9.914	36.420.079

31 de diciembre de 2018

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

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

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del total de deudas con entidades de crédito al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

30 de junio de 2019

	Euros				
	Corto plazo	2020	2021	2022 y siguientes	Total Largo plazo
Préstamos hipotecarios	-	-	-	37.271.699	37.271.699
Gastos de formalización	(100.984)	(166.283)	(185.948)	(499.389)	(851.620)
Intereses devengados no pagados	110.898	-	-	-	-
Total	9.914	(166.283)	(185.948)	36.772.310	36.420.079

31 de diciembre de 2018

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

Durante el ejercicio 2019, el Grupo ha formalizado un contrato de financiación con las entidades financieras, por importe 3.200.000 euros. Tal y como se ha estipulado en el contrato de financiación, se amortizará en una única cuota final con fecha vencimiento 2 de abril de 2024. A 30 de junio de 2019, se ha dispuesto de la totalidad del contrato de financiación.

Adicionalmente, en la fecha de formalización del contrato de financiación, el Grupo contrató una cobertura de tipo de interés por importe de 3.200.000 cuya fecha de vencimiento es el 2 de abril de 2024, ver Nota 11.b.

Durante el ejercicio 2018, el Grupo formalizó cinco contratos de financiación con las entidades financieras, por un importe global de 8.000.000, 5.550.000, 22.040.000, 2.250.000 y 2.300.000 euros, respectivamente. Dicha financiación se estructuró, en dos tramos: un primer tramo por importe de 5.935.000, 3.595.000, 18.700.000, 2.250.000 y 2.300.000 euros, destinados a la adquisición de los inmuebles; y un segundo tramo por importe de 2.065.000, 1.955.000 y 3.340.000 euros destinados a la rehabilitación y reforma de los inmuebles. Tal y como se estipuló en los contratos de financiación, se amortizarán en una única cuota final con fecha vencimiento 19 de febrero de 2023, 3 de julio de 2023, 30 de julio de 2023, 23 de octubre de 2023 y 30 de noviembre de 2023 respectivamente. Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 únicamente se había dispuesto del primer tramo de los citados contratos de financiación.

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

En virtud de los contratos de financiación suscritos, el Grupo mantiene cuentas corrientes indisponibles con las citadas entidades de crédito por importe de 2.757.831 euros (Nota 8).

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

Al 31 de diciembre de 2018, los Administradores de la Sociedad Dominante reclasificaron 837.313 euros al corto plazo correspondientes a la parte del principal pendiente que excedía del 50% de la citada ratio, teniendo que amortizar anticipadamente parte del principal pendiente de los citados contratos de financiación de acuerdo con las cláusulas contractuales de los mismos. No obstante lo anterior y con posterioridad al cierre del ejercicio 2018, la Sociedad obtuvo una comunicación escrita de la entidad bancaria en la que se comprometía a no reclamar el pago anticipado de dichas cantidades. Al 30 de junio de 2019, el Grupo cumple con las ratios financieras que le son de aplicación.

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

El epígrafe "Deudas con entidades de crédito" refleja el importe pendiente de amortizar derivado de los contratos de préstamo hipotecario, neto de gastos de formalización. Al 30 de junio de 2019, los gastos de formalización registrados en el balance de situación del Grupo ascienden a un total de 952.604 euros (921.301 euros al 31 de diciembre de 2018), de los cuales, 100.984 euros corresponden al corto plazo.

El tipo de interés medio del ejercicio para las deudas con entidades de crédito ha sido de un 2,3% (1,5% en el ejercicio 2018).

b) Instrumentos financieros derivados

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

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

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

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

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

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

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

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

30 de junio de 2019

	Vencimiento	Euros			
		Tipo de interés	Nominal	Valor Razonable a corto plazo	Valor Razonable a largo plazo
				30/06/2019	30/06/2019
Permuta de tipo de interés (Swap)	19/02/2023	0,63%	5.935.000	(94.805)	(145.248)
Permuta de tipo de interés (Swap)	03/07/2023	0,39%	900.000	(11.495)	(16.516)
Permuta de tipo de interés (Swap)	03/07/2023	0,39%	2.695.000	(34.421)	(49.457)
Permuta de tipo de interés (Swap)	31/07/2023	0,41%	5.500.000	(70.976)	(114.213)
Permuta de tipo de interés (Swap)	31/07/2023	0,41%	7.700.000	(99.367)	(159.898)
Permuta de tipo de interés (Swap)	31/07/2023	0,41%	2.200.000	(28.391)	(45.685)
Permuta de tipo de interés (Swap)	31/07/2023	0,41%	3.300.000	(42.586)	(68.528)
Permuta de tipo de interés (Swap)	23/10/2023	0,51%	2.250.000	(32.586)	(56.983)
Permuta de tipo de interés (IRS)	30/11/2023	0,35%	2.300.000	(27.929)	(46.168)
Permuta de tipo de interés (IRS)	02/04/2024	0,09%	3.200.000	(25.097)	(42.667)
Permuta de tipo de interés (IRS)	23/05/2022	0,60%	1.100.000	(14.223)	(12.785)
Total			37.080.000	(481.877)	(758.148)

31 de diciembre de 2018

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

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

Dichas Relaciones de Cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, el Grupo ha procedido a registrar en Patrimonio Neto, al 30 de junio de 2019, la totalidad del valor razonable de los IRS que asciende a un importe de 1.240.025 euros (604.803 euros al 31 de diciembre de 2018).

No existen intereses pendientes de pago al cierre del periodo de seis meses terminado al 30 de junio 2019. Al 30 de junio de 2019 se han registrado gastos financieros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los contratos de derivados del Grupo por importe de 128.243 euros.

Análisis de sensibilidad al tipo de interés-

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por el Grupo dependen de la variación de la curva de tipos de interés del Euríbor y de los Swaps a largo plazo. El valor razonable de dichos derivados, a 30 de junio de 2019, es de 1.240.025 euros.

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad 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 2019 es de +0,5% y -0,5%.

30 de junio de 2019

Sensibilidad	30/06/2019
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	733.113
-0,5% (descenso en la curva de tipos)	(748.817)

31 de diciembre de 2018

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

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

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

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

	30/06/2019	31/12/2018
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	19,28	16,46
Ratio de operaciones pagadas	20,73	15,42
Ratio de operaciones pendientes de pago	11,24	21,83
	Euros	
Total pagos realizados	2.116.701	1.398.893
Total pagos pendientes	380.777	271.653

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

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 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Euros			
	30/06/2019		31/12/2018	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública deudora por IVA	33.057	-	538.936	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	3.256	-	7.823
Hacienda Pública deudora por devolución impuestos	538.936	-	63.643	-
Hacienda Pública deudora por retenciones en alquileres	94.399	-	-	-
Hacienda Pública deudora por retenciones en intereses de préstamos	9.390	-	-	-
Total	675.782	3.256	602.579	7.823

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 2019	Junio 2018
Resultado contable antes de impuestos	(1.346.421)	(753.586)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	-	-
Base imponible fiscal	(1.346.421)	(753.586)

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 2019 y 2018, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	Junio 2019	Junio 2018
Resultado contable antes de impuestos	(1.346.421)	(753.586)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	-	-
Base imponible fiscal	(1.346.421)	(753.586)
Cuota al 0%	-	-
Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-

d) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 30 de junio de 2019 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 2019 y el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros	
	Junio 2019	Junio 2018
Locales comerciales	313.447	61.274
Edificios residenciales	253.597	71.321
Total	567.044	132.595

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

b) Otros gastos de explotación

Los epígrafes "Servicios Exteriores" y "Tributos" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, se presenta la siguiente composición:

	Euros	
	Junio 19	Junio 18
Servicios de profesionales independientes	565.420	570.762
Primas de seguros	13.623	-
Servicios bancarios y similares	1.564	2.717
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-	700
Suministros	58.943	12.099
Otros gastos	170.443	3.607
Total Servicios Exteriores	809.993	589.885
Tributos	326.243	182.628
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(9.142)	-
Total Otros gastos de explotación	1.127.094	772.513

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 empresas del grupo y partes vinculadas

a) Operaciones con empresas del grupo y partes vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018 es el siguiente:

30 de junio de 2019

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

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	-	-
Total	144.693	612	2.320	307.861

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

El Grupo tiene suscrito con Elix SCM Partners, S.L. (la "Gestora") un contrato de gestión según se detalla en la Nota 1 de las presentes notas explicativas. El importe total devengado en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 asciende a 328.854 euros (131.148 euros al 30 de junio de 2018) de los que 231.708 euros (75.004 euros al 30 de junio de 2018) corresponden al Asset Management Fee devengado en el periodo de seis meses cerrado al 30 de junio de 2019 y el resto a honorarios por servicios recibidos en concepto de Project Management Fee, así como 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 97.146 euros (304.661 euros al 30 de junio de 2018).

b) Saldos con empresas del grupo y partes vinculadas

El detalle de saldos realizados con partes vinculadas al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

30 de junio de 2019

	Euros			
	30/06/2019			
	Deudores varios	Créditos a terceros	Acreedores varios	Deudas a corto plazo
Elix SCM Partners, S.L.	33.784	-	319.450	-
Proyecto Ágata, S.L.	-	2.222.122	-	-
Roussaud Costas Duran, S.L.P.	-	-	21.987	-
KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.	53.652	-	-	-
Elix MR001, S.L.	-	-	50.000	-
SPV Delta013, S.L.	-	-	50.000	-
Vintage JV S.à r.l.	-	-	-	9.046.307
Total	87.436	2.222.122	441.437	9.046.307

31 de diciembre de 2018

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

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

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

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

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

Mercado Alternativo Bursátil sino por referencia al valor publicado en la última valoración Net Asset Value (valor neto de los activos o NAV en inglés) semestral o anual de la Sociedad que esté disponible, manteniéndose el resto de condiciones del mismo. Además, en la misma fecha la Sociedad ha solicitado una disposición por importe de 4.000.000 euros, en el marco del contrato de crédito formalizado el 5 de diciembre de 2018 con Vintage JV, S.à r.l.

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

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

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

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 2019 y en el ejercicio 2018 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 2019 no hay pagos en conceptos de primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil de Administradores.

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y en el ejercicio 2018, 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 2019, la Sociedad Dominante carece de reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen especial de SOCIMI, por lo que no es de aplicación.

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

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

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

La Sociedad Dominante, durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019, no ha distribuido ningún dividendo.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

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

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

- 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 72.720.152 euros, registrados en la partida de "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado intermedio adjunto, que representan un 91% 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 de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y durante el ejercicio 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	
	30/06/2019	31/12/2018
Servicios de Auditoría	-	44.500
Otros servicios de verificación	15.000	30.000
Total servicios de Auditoría y Verificación	15.000	74.500

c) Modificación o resolución de contratos

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

d) Hechos posteriores

Con fecha 12 de julio de 2019, la Sociedad ha formalizado en escritura pública la adquisición de un edificio en Madrid por importe de 4.900.000 euros. Esta adquisición ha sido financiada en un 51% mediante fondos propios de la Sociedad Dominante y en un 49% con un préstamo por importe de 2.400.000 euros, con garantía hipotecaria sobre el activo, concedido por Bankinter, S.A. Esta financiación tiene una duración de 20 años, con carencia de capital durante 2 años y con amortizaciones mensuales a un tipo de interés de Euribor 12 meses más un diferencial de 2%.

Adicionalmente, con fecha 26 de julio de 2019, el Grupo ha formalizado un contrato de arras para la posible futura compraventa de un inmueble en Madrid. El precio total, en caso de otorgarse la compraventa, ha sido fijado en 6.400.000 euros, siendo el importe a pagar en concepto de arras de 1.280.000 euros.

Con fecha 31 de julio de 2019 el Grupo ha suscrito un contrato de señal, por importe de 125.000 euros, como reserva de futura compraventa de un inmueble en Madrid. Asimismo, con fecha 3 de octubre de 2019 el Grupo ha formalizado un contrato de arras para la posible futura compraventa del inmueble. El precio total, en caso de otorgarse la compraventa, ha sido fijado en 12.400.000 euros, siendo el importe a pagar en concepto de arras de 1.115.000 euros.

Con fecha 9 de octubre de 2019, la Sociedad ha formalizado en escritura pública la compraventa del 100% del capital social de una sociedad propietaria de dos edificios en Madrid, por importe total de 8.425.000 euros, financiada con recursos disponibles de la Sociedad. Además, en la misma fecha la Sociedad ha suscrito una póliza de crédito de hasta 4.000.000 euros de principal con la finalidad de poder atender cualquier obligación de pago vinculada a su actividad. Esta financiación tiene una duración de 12 meses, con tipo de interés fijo de 2,80% y se encuentra garantizada con una prenda sobre participaciones de la mencionada sociedad adquirida.

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

Formulación de los estados financieros intermedios consolidados del período terminado al 30 de junio de 2019

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 2019 han sido formulados por los Administradores. Dichos Estados Financieros Intermedios consolidados junto con sus notas explicativas están extendidos en 40 hojas.

Madrid, a 16 de octubre de 2019



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 2019

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 2019 han sido formulados por los Administradores. Dichos Estados Financieros Intermedios consolidados junto con sus notas explicativas están extendidos en 40 hojas.

Madrid, a 16 de octubre de 2019



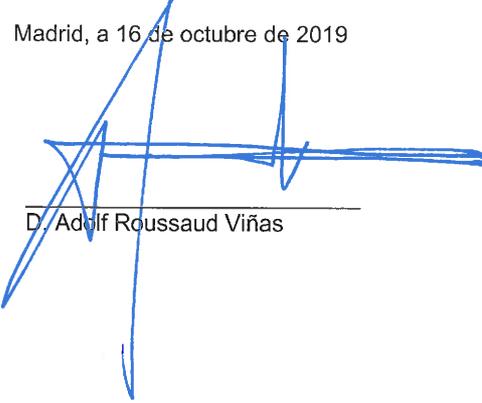
D. Fernando Olaso Echevarría

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

Formulación de los estados financieros intermedios consolidados del período terminado al 30 de junio de 2019

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 2019 han sido formulados por los Administradores. Dichos Estados Financieros Intermedios consolidados junto con sus notas explicativas están extendidos en 40 hojas.

Madrid, a 16 de octubre de 2019



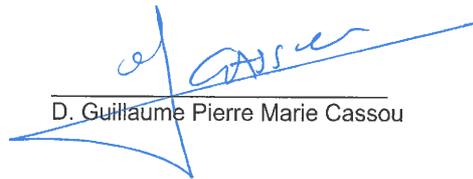
D. Adolfo Roussaud Viñas

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

Formulación de los estados financieros intermedios consolidados del período terminado al 30 de junio de 2019

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 2019 han sido formulados por los Administradores. Dichos Estados Financieros Intermedios consolidados junto con sus notas explicativas están extendidos en 40 hojas.

Madrid, a 16 de octubre de 2019



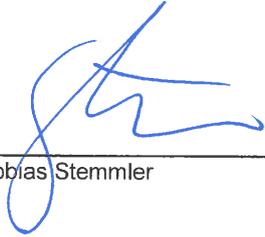
D. Guillaume Pierre Marie Cassou

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

Formulación de los estados financieros intermedios consolidados del período terminado al 30 de junio de 2019

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 2019 han sido formulados por los Administradores. Dichos Estados Financieros Intermedios consolidados junto con sus notas explicativas están extendidos en 40 hojas.

Madrid, a 16 de octubre de 2019



D. Tobias Stemmler

ELIXVRS

ANEXO I - EEFF intermedios individuales a 30.06.2019

ELIXVRS

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2019

(Euros)

ACTIVO	30/06/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE:		
Inversiones inmobiliarias-	58.911.689	56.995.090
Terrenos	37.378.625	37.378.625
Construcciones	20.522.700	19.309.683
Anticipos inversiones inmobiliarias	1.010.364	306.782
Inversiones financieras a largo plazo-	13.051.052	10.750.367
Inversiones en empresas del grupo	901.500	301.500
Créditos a empresas del grupo	7.300.000	5.500.000
Créditos a terceros	2.200.000	2.200.000
Otros activos financieros	2.649.552	2.748.867
Total activo no corriente	71.962.741	67.745.457
ACTIVO CORRIENTE:		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	602.151	539.065
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	19.602	26.880
Deudores varios	115.726	118.556
Activos por impuesto corriente	329.986	63.643
Otros créditos con las Administraciones Públicas	136.836	329.986
Inversiones financieras a corto plazo-	144.490	53.661
Créditos a empresas del grupo	57.517	26.319
Créditos a terceros	22.122	23.100
Otros activos financieros	64.850	4.242
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	7.397.391	3.345.401
Tesorería	7.397.391	3.345.401
Total activo corriente	8.144.032	3.938.127
TOTAL ACTIVO	80.106.772	71.683.584

ELIXVRS

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2019

(Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2019	31/12/2018
PATRIMONIO NETO:		
FONDOS PROPIOS-		
Capital-	45.059.998	45.059.998
Capital escriturado	45.059.998	45.059.998
Reservas-	(14.620)	(12.906)
Otras reservas	(14.620)	(12.906)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(137.510)	(151.470)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.462.239)	(928.823)
Resultado del ejercicio	(945.125)	(1.533.415)
Ajustes por cambio de valor-	(1.008.594)	(529.486)
Operaciones de cobertura	(1.008.594)	(529.486)
 Total patrimonio neto	40.491.910	41.903.898
PASIVO NO CORRIENTE:		
Deudas a largo plazo-	29.454.013	27.084.276
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	28.693.059	26.669.274
Derivados	612.329	318.275
Otros pasivos financieros	148.624	96.727
 Total pasivo no corriente	29.454.013	27.084.276
PASIVO CORRIENTE:		
Deudas a corto plazo-	9.611.068	2.173.731
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	168.497	1.962.521
Deudas a corto plazo con partes vinculadas	9.046.307	-
Derivados	396.264	211.210
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-	549.781	521.679
Proveedores y acreedores comerciales	309	27.626
Acreeedores varios	548.129	486.927
Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.343	7.126
 Total pasivo corriente	10.160.849	2.695.410
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	80.106.772	71.683.584

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 2019

(Euros)

	30/06/2019	30/06/2018
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios	464.687	132.595
Otros gastos de explotación-	(823.806)	(771.842)
Servicios exteriores	(631.183)	(589.321)
Tributos	(201.456)	(182.521)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comen	8.833	-
Amortización del inmovilizado	(116.583)	(44.572)
Otros resultados	(128.385)	(1.641)
Resultado de explotación	(604.087)	(685.460)
Ingresos financieros	79.639	2.311
Gastos financieros	(420.677)	(62.697)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(46.307)	-
Por deudas con terceros	(374.370)	(62.697)
Resultado financiero	(341.038)	(60.386)
Resultado antes de impuestos	(945.125)	(745.846)
Impuestos sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas	(945.125)	(745.846)
Resultado del ejercicio	(945.125)	(745.846)

ANEXO II - Revisión del grado de cumplimiento de las previsiones

Revisión del grado de cumplimiento de las previsiones

Con fecha 16 de octubre de 2019, el Consejo de Administración de Elix VRS aprobó por unanimidad la actualización de las proyecciones de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para el ejercicio 2019 publicada mediante hecho relevante con fecha 18 de octubre de 2019.

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 recogidas en los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, 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 2019 es el siguiente:

Cuenta de Resultados consolidada Miles de Euros	Revisión Limitada 30.06.2019 (6 meses)	Actualización		% Grado Cumplimiento
		Previsiones Aprobadas 16.10.2019 31.12.2019 (12 meses)		
Ingresos	567	1,262		45%
Otros Gastos de Explotación	(1,255)	(3,008)		42%
Amortización del inmovilizado	(186)	(589)		32%
Resultado Operativo	(875)	(2,335)		37%
Resultado Financiero	(472)	(1,133)		42%
Resultado antes de impuestos	(1,346)	(3,468)		39%
Impuesto de Sociedades	-	-		100%
Resultado consolidado del Ejercicio	(1,346)	(3,468)		39%

Elix VRS ha alcanzado -en términos generales- unos niveles de cumplimiento en línea con lo esperado en el primer semestre de 2019. La Sociedad ya preveía que los ingresos y gastos no fuesen lineales, sino que se 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 un edificio en Madrid por un importe de 4,9 millones de euros (HR 16/07/19) y la adquisición de una sociedad propietaria de dos edificios en Madrid por un importe de 8,4 millones de euros (HR 9/10/18).

El grado de cumplimiento de las previsiones del ejercicio 2019 en las principales líneas de la cuenta de resultados es el siguiente:

ELIXVRS

a. Ingresos. La cifra alcanzada a 30 de junio de 2019 ha sido 567 mil €, que supone el 45% de la cifra prevista para el ejercicio 2019 completo. Esto se debe al incremento 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 2019 ha sido 1,26 millones de euros, que supone el 42% de la cifra prevista para el ejercicio 2019 completo. Esto se debe al incremento que se espera de los gastos de explotación en el segundo semestre como resultado de las recientes incorporaciones a la cartera.

c. Amortización del inmovilizado. La cifra alcanzada a 30 de junio de 2019 ha sido 186 mil €, que supone el 32% de la cifra prevista para el ejercicio 2019 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 2019 ha sido de 472 mil € de resultado negativo, que supone el 42% del resultado negativo previsto para el ejercicio 2019 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 2019 ha sido de 1,35 millones de euros de resultado negativo, cifra que supone el 39% del resultado negativo previsto para todo el ejercicio 2019 completo (3,47 millones de euros de resultado negativo).

En conclusión, los resultados alcanzados durante el periodo analizado reflejan un grado de cumplimiento razonable de las estimaciones del ejercicio 2019, en línea con las previsiones actualizadas publicadas el 18 de octubre de 2019.

Consecuentemente, la Sociedad no considera necesaria la actualización de las proyecciones realizadas para el ejercicio 2019.