

**DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA
EL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN BME GROWTH
DE BME MTF EQUITY (“BME GROWTH”)**

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

MARZO DE 2022

El presente documento de ampliación reducido (el “**Documento de Ampliación**” o “**DAR**”) ha sido redactado de conformidad con el modelo contenido en el Anexo 2 de la “Circular 2/2020, de 30 de julio de 2020, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (la “**Circular 2/2020**”), y se ha elaborado con ocasión de la incorporación de las nuevas acciones ordinarias que serán emitidas por “ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.” (“**ELIX**”, la “**Sociedad**” o el “**Emisor**”) en el contexto de la ejecución de sendos aumentos de capital (que se describen más adelante en este Documento de Ampliación).

Los inversores en sociedades cuyas acciones están incorporadas a BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor al que trae consigo la inversión en sociedades cuyas acciones están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores españolas. La inversión en sociedades cuyas acciones están incorporadas a BME Growth debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las nuevas acciones que serán emitidas por ELIX.

Ni la sociedad rectora de BME MTF Equity, ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación Reducido. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, al Emisor y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

“Renta 4 Corporate, S.A.”, con domicilio social en el número 74 del Paseo de la Habana, 28036 Madrid, provista de número de identificación fiscal (NIF) A-62585849 y debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 21.918, folio 11, sección B, hoja M-390.614, Asesor Registrado en BME Growth, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, que ha solicitado la incorporación al Mercado de las acciones de nueva emisión objeto de los aumentos de capital que se describen más adelante en este Documento de Ampliación, a los efectos previstos en la “Circular 4/2020, de 30 de julio de 2020, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity” (la “Circular 4/2020”),

DECLARA

- Primero.** Que ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del presente Documento de Ampliación exigido por la Circular 2/2020.
- Segundo.** Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.
- Tercero.** Que el presente Documento de Ampliación cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

ÍNDICE

1.	INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	1
1.1.	Documento Informativo de Incorporación y que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado.....	1
1.2.	Persona o personas, que deberán de tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.....	2
1.3.	Identificación completa de la entidad emisora.	2
2.	ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	4
2.1.	Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.	4
2.2.	Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado.....	4
2.3.	Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia.	5
2.4.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.	5
2.5.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.	6
2.6.	Declaración sobre el capital circulante.....	6
2.7.	Factores de riesgo.....	6
3.	INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	11
3.1.	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión.	11
3.2.	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.....	12
3.2.1.	Aumento No Dinerario.....	12

3.2.2.	Aumento Dinerario.....	12
3.3.	En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.....	17
3.3.1.	Aumento No Dinerario.....	17
3.3.2.	Aumento Dinerario.....	18
3.4.	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo.	18
3.5.	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth.....	18
4.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.....	19
5.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	20
5.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.	20
5.2.	En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga con la entidad emisora.	20
5.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado.	21
ANEXO I	Estados Financieros Intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, junto con el correspondiente informe de auditoría.	22
ANEXO II	Informe del Consejo de Administración de ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A. en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias.	23
ANEXO III	Certificación del auditor de las cuentas de la Sociedad emitida el día 16 de noviembre de 2021, en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias.	24
ANEXO IV	Certificación del auditor de las cuentas de la Sociedad emitida el día 17 de diciembre de 2021, en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias.	25

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

1.1. Documento Informativo de Incorporación y que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado.

Con ocasión de la incorporación de sus acciones al Mercado el día 17 de julio de 2018, la Sociedad elaboró el correspondiente documento informativo de incorporación al mercado (en adelante, “**DIIM**”), publicado el 11 de julio de 2018, de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la “Circular 9/2017, de 21 de diciembre de 2017, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)”, sustituida actualmente por la “Circular 1/2020, de 30 de julio de 2020, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity” (en adelante, la “**Circular 1/2020**”).

Con ocasión del aumento de capital dinerario aprobado por la Junta General extraordinaria de accionistas de 16 de octubre de 2019, ELIX preparó el correspondiente documento de ampliación reducido, publicado el 4 de noviembre de 2019, de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la “Circular 4/2018, de 24 de julio de 2018, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil” (en adelante, la “**Circular 4/2018**”), sustituida actualmente por la Circular 2/2020.

Con ocasión del aumento de capital no dinerario aprobado por la Junta General extraordinaria de accionistas de 19 de diciembre de 2019, ELIX preparó el correspondiente documento de ampliación reducido, publicado el 28 de febrero de 2020, de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular 4/2018.

Con ocasión del aumento de capital dinerario aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión celebrada el día 20 de octubre de 2020 en ejercicio de la delegación otorgada a su favor por la Junta General extraordinaria de accionistas celebrada en esa misma fecha, ELIX preparó el correspondiente documento de ampliación completo (en adelante, “**DAC**”), publicado el 30 de octubre de 2020, de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 1 de la Circular 2/2020.

Con ocasión del aumento de capital no dinerario aprobado por la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad del 16 de diciembre de 2020, ELIX preparó el correspondiente documento de ampliación reducido, publicado el 11 de marzo de 2021, de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 1 de la Circular 2/2020.

En cumplimiento con lo dispuesto en la “Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity” (en adelante, la “**Circular 3/2020**”), los mencionados DIIM, documentos de ampliación reducidos y DAC pueden consultarse en las páginas web de la Sociedad (<https://elixvrs.com/>) y de BME Growth (BME Growth - ELIX), donde, además, se puede acceder a la información financiera, información privilegiada y otra información relevante publicada relativa a la Sociedad.

Ambas páginas web, en cumplimiento de la citada Circular 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores de la Sociedad.

1.2. Persona o personas, que deberán de tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a saber, D. Miguel Klaus Torres Lang, Presidente, y D.^a Sonia Dias y D. Mariano Eloy Llorens Rodríguez, vocales, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento de Ampliación, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular 2/2020, en nombre y representación de ELIX, en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración celebrado el día 16 de noviembre de 2021.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, como responsables del presente Documento de Ampliación, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no aprecian ninguna omisión relevante.

1.3. Identificación completa de la entidad emisora.

ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en la calle Serrano, número 51, 4º-D, 28006 Madrid, y con número de identificación fiscal (NIF) A-87840112.

El objeto social de ELIX está indicado en el artículo 2 de sus estatutos sociales (en adelante los “**Estatutos Sociales**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento de Ampliación, en consonancia con lo previsto en la “Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario”, es el siguiente:

- “(a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, tal y como pueda ser modificada en cada momento;*
- (b) La tenencia de acciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMIs**”) 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 dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;*
- (c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs 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 (“**Ley de SOCIMIs**”); y*
- (d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*

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

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

El número de clasificación nacional de actividades económicas (CNAE) correspondiente a la actividad principal de la Sociedad es el 4110 Promoción Inmobiliaria de Edificaciones, y el 6820 Alquiler de Viviendas y Alquiler de Locales Industriales.”

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

2.1. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.

El Consejo de Administración acordó el pasado día 16 de noviembre de 2021, por unanimidad de sus miembros, someter a la consideración de los accionistas de la Sociedad reunidos en la Junta General extraordinaria de accionistas celebrada el día 17 de diciembre de 2021, en primera convocatoria, los dos aumentos de su capital social que se describen seguidamente:

- De un lado, un aumento de capital social por compensación del derecho de crédito que ostenta “Global Azawaki, S.L.U.”, accionista mayoritario de la Sociedad (en adelante, “**Global Azawaki**”), frente a la Sociedad, derivado del contrato de préstamo participativo suscrito por Global Azawaki y ELIX el día 1 de julio de 2021, por importe de 89.811.761,54 euros (88.816.571,86 euros correspondientes al principal y 995.189,68 euros correspondientes a los intereses capitalizables vencidos a 17 de diciembre de 2021) mediante la emisión de 54.303.018 nuevas acciones de la Sociedad con un valor nominal de 1,00 euros y una prima de emisión de 0,653900013 euros por acción (en adelante, el “**Aumento No Dinerario**”); y
- de otro lado, un aumento de capital social por un importe efectivo máximo de hasta 34.617.759,43 euros mediante la emisión de un máximo de hasta 20.930.987 nuevas acciones de la Sociedad con un valor nominal de 1,00 euros y una prima de emisión de 0,653900013 euros por acción, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente de sus actuales accionistas, a saber, Global Azawaki y “Allianz Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.” (en adelante, “**Allianz Seguros**” y, junto con Global Azawaki, los “**Accionistas**”), por una contraprestación dineraria, con previsión de suscripción incompleta (en adelante, el “**Aumento Dinerario**” y, junto con el Aumento No Dinerario, los “**Aumentos de Capital**”).

La finalidad de cada uno de los Aumentos de Capital es la siguiente:

- La finalidad del Aumento No Dinerario es la amortización anticipada, mediante su compensación, del préstamo suscrito entre la Sociedad y Global Azawaki con fecha 1 de julio de 2021.
- La finalidad el Aumento Dinerario es:
 - De un lado, facilitar la amortización anticipada del crédito que ostenta Global Azawaki frente a “Vintage Rents, S.L.U.” (“**Vintage Rents**”), filial íntegramente participada por la Sociedad, derivado del contrato de préstamo suscrito entre Global Azawaki y Vintage Rents el día 1 de julio de 2021, por importe de 7.930.951,76 euros; y
 - de otro lado, dotar a la Sociedad de la liquidez necesaria para el normal desarrollo de sus actividades hasta que la Sociedad genere flujos de caja netos positivos, es decir, dar cobertura a los gastos de explotación de la Sociedad y los costes derivados de los trabajos de reforma y rehabilitación de los activos que conforman su cartera de inmuebles hasta su completa finalización y que dichos activos se encuentren estabilizados y la compañía genere flujos de caja netos positivos, todo ello proyectado a partir del segundo semestre del ejercicio 2022.

2.2. Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible

la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020, se declara que toda la información privilegiada y otra información relevante publicada desde la incorporación de las acciones de ELIX a BME Growth está disponible en la página web de ELIX (www.elixvrs.com), así como en la de BME Growth (www.bmegrowth.es), donde, además, se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas web, en cumplimiento de la citada Circular 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de las acciones de ELIX.

2.3. Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia.

En virtud de lo previsto en la Circular 3/2020, con fecha 18 de octubre de 2021, la Sociedad publicó los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2021, junto con el correspondiente informe de auditoría emitido por Deloitte, S.L., que emitió el correspondiente informe de auditoría, no habiendo presentado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, con fecha 30 de septiembre de 2021. Para mayor detalle, véase el **Anexo I** del presente DAR.

2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.

A continuación, se detallan las siguientes magnitudes de la cuenta de resultados consolidada a 31 de diciembre de 2021 (12 meses), cuyo cierre no ha sido objeto de auditoría ni de revisión, comparado con los datos consolidados del ejercicio anterior.

Euros	31/12/2021 (12 meses)	31/12/2020 (12 meses)	% Variación
Importe neto de la cifra de negocios	3.079.443	2.386.078	29,1%
Otros ingresos de explotación	767.414	2.202	34750,8%
Gastos de personal	-	(57.241)	-
Otros gastos de explotación	(12.043.064)	(2.936.957)	310,1%
Amortización del inmovilizado	(1.184.251)	(768.715)	54,1%
Otros resultados	(43.262)	(2.090)	1969,9%
Resultado de explotación (EBIT)	(9.423.720)	(1.376.723)	584,5%
Ingresos financieros	7.508	19.116	-60,7%
Gastos financieros	(3.185.703)	(1.681.845)	89,4%
Diferencias de cambio	-	-	-
Resultado antes de impuestos	(12.601.916)	(3.039.452)	314,6%
Impuesto sobre beneficios	-	-	-
Resultado del ejercicio	(12.601.916)	(3.039.452)	314,6%

La Sociedad ha alcanzado un importe neto de la cifra de negocios de 3.079.443 euros en el ejercicio 2021, que supone un incremento del 29,1% respecto al ejercicio anterior, debido a que la Sociedad cuenta con un mayor perímetro de activos inmobiliarios en explotación.

La Sociedad ha alcanzado un importe de otros gastos de explotación de 12.043.064 euros en el ejercicio 2021, que supone un incremento significativo respecto a los 2.936.957 euros registrados en el ejercicio anterior. Este incremento se debe principalmente a los gastos vinculados a la

operación de modificación del accionariado de la Sociedad realizada en julio de 2021, siendo los más relevantes el *profit participation* de “ELIX SCM Partners, S.L.” (la “**Sociedad Gestora**”), que asciende a 6.822 miles de euros. Para mayor detalle sobre la retribución de la Sociedad Gestora y el *profit participation*, ver apartado 2.6.1 del DIIM así como los costes de *due diligence*. Otro de los motivos es el incremento de los *Asset and Operating Management Fees*, que en el ejercicio 2021 ascendieron a 1.572.158 euros, frente a los 919.855 euros del ejercicio previo 2020, lo que supone un incremento del 70,9%, en coherencia con el incremento del volumen de activos inmobiliarios gestionados y el volumen de la cartera.

En cuanto al resultado de explotación, la Sociedad ha registrado un resultado negativo de 9.423.720 euros, que supone una pérdida superior a la registrada durante el ejercicio previo, principalmente a causa del incremento en otros gastos de explotación.

La Sociedad ha alcanzado un importe de gastos financieros de 3.185.703 euros durante el ejercicio 2021, que supone un incremento significativo respecto a los 1.681.845 euros registrados en el ejercicio anterior. Este incremento se debe principalmente a los costes asociados a la cancelación de la totalidad de la deuda bancaria el día 1 de julio de 2021: costes de cancelación de las coberturas financieras de los tipos de interés de los préstamos bancarios, periodificación de los gastos de formalización de la deuda pendientes de devengo a la fecha de la cancelación de esta y otros costes financieros relacionados.

En resultado del periodo, la Sociedad ha alcanzado un resultado negativo de 12.601.916 euros siendo el incremento de pérdidas respecto al mismo periodo del ejercicio previo motivado por las razones ya expuestas anteriormente.

A fecha del presente Documento de Ampliación, no ha habido cambios significativos en la posición financiera del Emisor.

En relación a la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor, la Sociedad cuenta con financiación suficiente para llevar a cabo su actividad teniendo en cuenta el presente Aumento Dinerario previsto. Adicionalmente, la Sociedad podrá solicitar financiación bancaria, así como a financiación por parte de sus accionistas.

2.5. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

La Sociedad no ha publicado previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

2.6. Declaración sobre el capital circulante.

La Sociedad si bien no cuenta actualmente con capital circulante suficiente, el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado con fecha 10 de marzo de 2022 declaró que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, considerando los recursos financieros de los que dispone en la actualidad, en unión de los fondos que la Sociedad obtendrá con ocasión de la ejecución del acuerdo de Aumento Dinerario aprobado por la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el pasado día 17 de diciembre de 2021, bajo el punto segundo de su orden del día, la Sociedad dispondrá del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante, como mínimo, los 12 meses siguientes a la fecha de publicación esperada del presente Documento de Ampliación.

2.7. Factores de riesgo.

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM de 13 de julio de 2018, ni en los DAC y DAR publicados por la Sociedad con anterioridad a este DAR, alguno de los cuales han sido actualizados para reflejar la situación actual.

Además de toda la información expuesta en el presente Documento de Ampliación y antes de tomar cualquier decisión de inversión respecto de las acciones de la Sociedad, debe tenerse en cuenta, entre otros, los factores de riesgo descritos en el DIIM y los DAC y DAR anteriores de la Sociedad, los cuales, en caso de materializarse, podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en el presente apartado.

Asimismo, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes a la fecha del presente Documento de Ampliación, pudieran tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Adicionalmente a los riesgos incluidos en el DIIM y en el resto de documentos de ampliación de capital, se describe el siguiente factor de riesgo adicional:

Riesgo por el impacto del COVID-19

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote de SARS-CoV-2 a pandemia internacional y el Gobierno de España procedió a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del SARS-CoV-2. El impacto concreto de esta crisis sanitaria se está traduciendo en una perturbación conjunta de oferta y demanda en la economía española, que está afectando a las ventas de las empresas y generando tensiones de liquidez que podrían derivar en problemas de solvencia y pérdida de empleos. Si bien en estas circunstancias resulta difícil prever el impacto de la actual crisis sanitaria, social y económica en la actividad de ELIX, la Sociedad prevé que el sector inmobiliario se vea afectado con el impacto negativo correspondiente en las actividades y negocio de la Sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior, la dirección de la Sociedad considera que el impacto de la crisis del COVID-19 en sus ingresos, en un escenario de nuevas oleadas que comporten nuevas cuarentenas duras, no deberían poner en riesgo los niveles de liquidez de la Sociedad ni el cumplimiento de *covenants* financieros ya que tras esta ampliación la empresa carecerá de deudas con entidades financieras.

A fecha del presente Documento de Ampliación, el impacto del COVID-19 en rentas y ocupación de los inmuebles ha sido limitado.

Durante el ejercicio 2020, considerando la situación de clientes particulares y clientes comerciales, que están en sectores más afectados por la prohibición de sus actividades, la Sociedad llevó a cabo conversaciones individualizadas para atender todas sus necesidades. En este sentido, se analizaron y negociaron distintas medidas, tales como sistemas de diferimiento o, con carácter excepcional, bonificación en el pago de rentas.

Todo ello tuvo como consecuencia un impacto estimado de un 6% de los ingresos por rentas para las cuentas anuales del ejercicio 2020. Esta estimación es el resultado de la combinación de activos y clientes de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2021, no ha habido impacto relevante en los estados financieros derivado de la crisis sanitaria.

A continuación, y sin perjuicio de lo anterior, se reiteran los factores de riesgo más relevantes incluidos en el DIIM:

Influencia actual del accionista mayoritario

A fecha del presente Documento de Ampliación, la Sociedad se encuentra controlada por Global Azawaki (titular de un 92,6% de su capital social) y por Allianz Seguros (titular de un 7,2% de su capital social), cuyos intereses pudieran resultar distintos de los intereses de los potenciales nuevos accionistas, que ostentarían una participación minoritaria, por lo que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

Riesgo vinculado al modelo de negocio

El modelo de negocio de la Sociedad contempla la compra de activos inmobiliarios de naturaleza urbana y su posterior reforma para alquilarlos a precios de mercado. Como alguno de estos activos está ocupado, la Sociedad plantea una rehabilitación gradual, inmueble a inmueble, a medida que se van desocupando. Asimismo, antes de adquirir los inmuebles de naturaleza urbana para su posterior reforma y arrendamiento, la Sociedad lleva a cabo un proceso de *due diligence* para anticipar posibles contingencias, entre otras, las asociadas a los plazos de rehabilitación por causa de las condiciones de los contratos vigentes con inquilinos. Si los plazos estimados por la Sociedad para poder realizar la rehabilitación de los activos no se cumplieran, podría afectar negativamente a los resultados futuros y valoración del Emisor.

Riesgos relativos a la política de inversiones

El contrato de gestión de activos suscrito entre la Sociedad y “Allianz Real Estate GmbH”, que se describe con mayor detalle en el apartado 4 siguiente de este Documento de Ampliación, confiere a esta última facultades para proponer decisiones acerca del destino de los activos de la Sociedad y sus inversiones futuras, que pueden tener una incidencia significativa en la política estratégica y el plan de negocio de la Sociedad.

“Allianz Real Estate GmbH” se integra, junto con los Accionistas de la Sociedad, en el grupo de sociedades del que “Allianz SE”, sociedad de nacionalidad alemana cotizada en la Bolsa de Frankfurt, es sociedad cabecera.

Las propuestas formuladas o decisiones tomadas por “Allianz Real Estate GmbH” bajo el citado contrato de gestión de activos podrían eventualmente afectar negativamente a la valoración, rentabilidad o liquidez de la Sociedad. No obstante lo anterior, la posibilidad de que el citado riesgo llegase a materializarse, se verá mitigada por la actuación del Consejo de Administración de la Sociedad, al que corresponde la obligación de velar por el interés social, entendido como el interés común a todos los accionistas de la Sociedad.

Riesgos vinculados a las funciones y responsabilidades delegadas a favor de la Sociedad Gestora

Las funciones y responsabilidades delegadas a favor de la Sociedad Gestora afectan directamente a la posible rentabilidad, valoración y liquidez de la Sociedad, por cuanto las decisiones adoptadas o propuestas por esta o la alteración sustancial de la situación de que goza la Sociedad Gestora en la actualidad podrían afectar directamente a la Sociedad. Entre estas situaciones, podrían destacarse, entre otras, las siguientes: (i) cambios de ejecutivos clave que toman las decisiones y gestionan las inversiones; (ii) cambios en el accionariado de la Sociedad Gestora que pudieran afectar a las responsabilidades asumidas por la Sociedad Gestora; (iii) la insolvencia de la Sociedad Gestora o su disolución; así como (iv) el incumplimiento sustancial y reiterado por parte de la Sociedad Gestora de sus obligaciones de gestión y administración delegadas.

No obstante lo anterior, y con el objeto de minimizar la mayoría de las situaciones y riesgos expuestos que pudieran perjudicar a la Sociedad, el propio contrato de gestión entre la Sociedad Gestora y la Sociedad establece una serie de cláusulas que permiten la resolución del contrato de gestión y/o la sustitución de la Sociedad Gestora, en supuestos de falta de dedicación por parte de

la Sociedad Gestora o de su equipo gestor o en casos de salida de la Sociedad Gestora de miembros de su equipo gestor.

Nivel de endeudamiento

La inversión realizada hasta el momento por la Sociedad se ha financiado mediante la combinación de fondos propios y préstamos concedidos por entidades financieras y por el Accionista Mayoritario.

A 30 de septiembre de 2021, según el balance de situación intermedio consolidado, la Sociedad mantiene un endeudamiento de 97.473.130 euros, correspondiendo en su totalidad a préstamos otorgados por el Accionista Mayoritario.

Teniendo en cuenta el importe de las inversiones inmobiliarias en el balance de situación intermedio consolidado a fecha de 30 de septiembre de 2021, equivalente a 156.378.333 euros, el ratio de endeudamiento de la Sociedad respecto a sus activos inmobiliarios es de un 62,3% respecto al valor neto contable, y tomando como referencia el valor de mercado según informe de valoración realizado por un experto independiente a 30 de junio de 2021, el ratio de endeudamiento es del 41,6%.

El nivel actual de endeudamiento consolidado de la Sociedad asciende a 8.049.916,04 euros, que se corresponden en su totalidad con la deuda que trae causa del crédito que ostenta Global Azawaki frente a Vintage Rents, en unión de los intereses devengados por ese crédito hasta el día 31 de diciembre de 2021. Una vez ejecutado el Aumento Dinerario y cancelada la deuda que trae causa del citado crédito, el porcentaje de endeudamiento de la Sociedad será del 0%.

El sector inmobiliario es un sector cíclico

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

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

Sector altamente competitivo

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

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

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

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

Finalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos en términos favorables para el Emisor. Asimismo, los competidores del Emisor podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de desarrollo y adquisición de inmuebles

similares a los del Emisor. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente el desarrollo futuro de sus actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Concentración geográfica de producto y mercado

Los inmuebles que la Sociedad posee en la Comunidad de Madrid y en Barcelona representan el 100% del total de la cartera de viviendas. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dicha comunidad autónoma o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgos vinculados al nivel de ocupación de los inmuebles

La Sociedad, una vez finalizados los proyectos de rehabilitación de los inmuebles que posee, podría tener dificultades para captar nuevos inquilinos y consecuentemente incrementar la tasa de ocupación, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad está operada externamente

Tal y como se indica en el apartado 4 del presente Documento de Ampliación, la Sociedad está gestionada por la Sociedad Gestora. En consecuencia, una gestión incorrecta por parte de dicha empresa podría afectar a la situación financiera, proyecciones, resultados y valoración de la Sociedad.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión.

El capital social de ELIX previo al Aumento No Dinerario y al Aumento Dinerario (objeto del presente DAR) ascendía a 84.168.021,00 euros, representado por 84.168.021 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una de ellas. Tal y como se ha indicado en el apartado 2.1 de este DAR, la Junta General extraordinaria de accionistas de 17 de diciembre de 2021 aprobó realizar los Aumentos de Capital descritos detalladamente en el citado apartado 2.1 de este DAR.

- De un lado, el Aumento No Dinerario del capital social por compensación del derecho de crédito que ostenta Global Azawaki, S.L.U. frente a la Sociedad, derivado del contrato de préstamo participativo suscrito por Global Azawaki y ELIX el día 1 de julio de 2021, por importe de 89.811.761,54 euros (88.816.571,86 euros correspondientes al principal y 995.189,68 euros correspondientes a los intereses capitalizables vencidos a 17 de diciembre de 2021) mediante la emisión de 54.303.018 nuevas acciones de la Sociedad con un valor nominal de 1,00 euro y una prima de emisión de 0,6539000013 euros por acción.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 2 de julio (en adelante, la “**Ley de Sociedades de Capital**”), se deja constancia expresa de que, con fecha 16 de noviembre de 2021 –con ocasión de la publicación del anuncio de convocatoria de la Junta General extraordinaria de accionistas celebrada el día 17 de diciembre de 2021, en el contexto de la cual se sometió a la consideración de los accionistas de la Sociedad la propuesta de acuerdo concerniente al Aumento No Dinerario–, se puso a disposición de los accionistas de la Sociedad en el domicilio social y a través de las páginas web de la Sociedad (www.elixvrs.com) y de BME Growth (www.bmegrowth.es) –en unión del informe emitido el día 16 de noviembre de 2021 por el Consejo de Administración de la Sociedad, relativo al Aumento No Dinerario (que se adjunta a este Documento de Ampliación como **Anexo II**)– una certificación emitida por “PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.”, auditor de las cuentas de la Sociedad, acreditando que, una vez verificada la contabilidad social, los datos ofrecidos en el citado informe de administradores resultaban a esa fecha exactos a la luz de la contabilidad de la Sociedad y que el crédito objeto de compensación, como contravalor del Aumento No Dinerario, reuniría, en la fecha de su ejecución, las condiciones de liquidez, vencimiento y exigibilidad establecidos por el citado artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la “**Certificación Original**”). Una copia de la Certificación Original se adjunta como **Anexo III** al presente Documento de Ampliación.

La acreditación de la efectiva concurrencia de las circunstancias anteriores a 17 de diciembre de 2021, requería, por tanto, de la emisión de una certificación complementaria de la Certificación Original, que, una vez celebrada la Junta General extraordinaria de accionistas y aprobado el acuerdo de Aumento de Capital, acreditara que, verificada la contabilidad social, los datos contenidos en el informe del Consejo de Administración sobre el crédito a compensar, resultaban a 17 de diciembre de 2021 exactos a la luz de la contabilidad de la Sociedad y que el crédito objeto de capitalización, como contravalor del Aumento No Dinerario, reunía efectivamente, a 17 de diciembre de 2021, las condiciones de liquidez, vencimiento y exigibilidad establecidos por el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la “**Certificación Complementaria**”). Una copia de la Certificación Complementaria se adjunta como **Anexo IV** al presente Documento de Ampliación.

En virtud de cuanto antecede, el Consejo de Administración, en su reunión celebrada el día 22 de diciembre de 2021, dejó constancia expresa de que el crédito objeto de compensación reunía las condiciones de liquidez, vencimiento y exigibilidad establecidos por el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital y acordó, por unanimidad de todos sus miembros, tomar conocimiento del contenido de la Certificación Complementaria y proceder a la

ejecución del acuerdo de Aumento No Dinerario aprobado por la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el día 17 de diciembre de 2021 en primera convocatoria, bajo el punto primero de su orden del día, en ejercicio de las facultades delegadas a su favor en ese acuerdo.

Con fecha 23 de diciembre de 2021, el Secretario del Consejo de Administración otorgó la escritura notarial de elevación a público de la certificación de los acuerdos vinculados al Aumento No Dinerario, que resultó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el pasado día 18 de enero de 2022.

- Y, de otro lado, un Aumento Dinerario de capital social por un importe efectivo máximo de hasta 34.617.759,43 euros mediante la emisión de un máximo de hasta 20.930.987 nuevas acciones de la Sociedad con un valor nominal de 1,00 euros y una prima de emisión de 0,6539000013 euros por acción, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente de sus Accionistas, por una contraprestación dineraria y con previsión de suscripción incompleta.

Como consecuencia de los Aumentos de Capital, el capital social resultante de la Sociedad que se hallará inscrito en el registro de “Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U.” (en adelante, “**Iberclear**”) y sus entidades participantes (en adelante, las “**Entidades Participantes**”), podría ascender a un máximo de hasta 159.402.026,00 euros, representado por 159.402.026 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una de ellas, en caso de suscripción completa (teniendo en cuenta solamente el Aumento No Dinerario, ascendería a 138.471.039,00 euros, representado por 138.471.039 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una de ellas). Todas las acciones tendrán los mismos derechos económicos y políticos.

3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.

3.2.1. Aumento No Dinerario.

Teniendo en cuenta que la forma de desembolso prevista para esta ampliación de capital ha sido la aportación no dineraria por capitalización de créditos, no procedió el reconocimiento de derecho de suscripción preferente alguno de conformidad con lo previsto en el artículo 304.2 de la Ley de Sociedades de Capital, y el Aumento No Dinerario ha sido íntegramente suscrito y desembolsado por el accionista Global Azawaki.

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las acciones del Aumento No Dinerario en BME Growth estimando que, salvo imprevistos, las acciones del Aumento No Dinerario serán incorporadas a BME Growth una vez se produzca la inscripción de las mismas como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible.

3.2.2. Aumento Dinerario.

El Consejo de Administración de la Sociedad, en el marco de su reunión celebrada el pasado día 10 de marzo de 2022 y al amparo de la delegación de facultades aprobada a su favor por parte de la Junta General extraordinaria de accionistas de ELIX celebrada el día 17 de diciembre de 2021, bajo el apartado 11 del punto segundo de su orden del día, dentro del límite máximo aprobado por la Junta General extraordinaria de accionistas bajo el citado punto de su orden del día, acordó fijar en el importe del Aumento Dinerario en 18.358.290,01 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 11.100.000 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, con un valor nominal igual al determinado para las acciones ordinarias de la Sociedad emitidas con ocasión de la ejecución del Aumento No Dinerario, esto es, 1,6539 euros, de los que 1,00 euro se corresponde con su valor nominal unitario y 0,6539000013 euros con la prima de emisión de cada nueva acción emitida al amparo del Aumento Dinerario.

El proceso de suscripción de las acciones del Aumento Dinerario está estructurado en dos periodos, se detalla a continuación:

- Periodo de Suscripción Preferente.
- Periodo de Asignación Adicional.

Periodo de Suscripción Preferente

(a) **Derechos de suscripción preferente**

Se reconoce el derecho de suscripción preferente a los titulares de acciones de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

A cada acción antigua le corresponde un (1) derecho de suscripción preferente.

Los derechos de suscripción preferente de nuevas acciones ordinarias de ELIX se asignarán, en la proporción de dos (2) acciones nuevas por cada una (15) acciones antiguas (la “**Ecuación de Suscripción**”), a los accionistas titulares de acciones de ELIX que figuren legitimados como tales en los registros contables de Iberclear el día de publicación del anuncio del Aumento Dinerario en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (“**BORME**”), incluidos quienes hayan adquirido acciones de ELIX hasta las 23:59 horas de Madrid del día de la publicación del anuncio del Aumento Dinerario en el BORME y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de Iberclear hasta el segundo día hábil inmediatamente siguiente a la mencionada publicación del anuncio (los “**Accionistas Legitimados**”).

Los Accionistas Legitimados podrán, durante el periodo de suscripción preferente (el “**Periodo de Suscripción Preferente**”), ejercer el derecho a suscribir un número de acciones nuevas en proporción al valor nominal de las acciones de que sean titulares con respecto al valor nominal de la totalidad de las acciones emitidas en dicha fecha.

Conforme a la Ecuación de Suscripción, será necesario, por tanto, ser titular de quince (15) derechos de suscripción preferente para suscribir dos (2) acciones nuevas.

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el número de acciones en autocartera asciende a 180.123 acciones. Los derechos de suscripción preferente inherentes a las acciones mantenidas en autocartera se han atribuido proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad (artículo 148 de la Ley Sociedades de Capital). Es decir, se han descontado del número total de acciones emitidas y en circulación a los efectos de calcular el número de acciones antiguas necesario para suscribir una nueva acción.

Global Azawaki ha asumido el compromiso de renunciar irrevocablemente a:

- (i) el ejercicio de todos los derechos de suscripción preferente que traigan causa de las acciones de nueva emisión de que sea titular como resultado de la ejecución del Aumento No Dinerario; y
- (ii) la transmisión por cualquier título de los derechos de suscripción preferente referidos en el párrafo (i) precedente (a cuyo ejercicio ha renunciado) durante el Periodo de Suscripción Preferente.

Los derechos de suscripción preferente de acciones de nueva emisión que pudieran corresponder a Global Azawaki como resultado de su titularidad sobre las nuevas acciones suscritas con ocasión de la ejecución del Aumento No Dinerario se detraerán de la totalidad de los derechos de suscripción preferente vinculados al Aumento Dinerario.

Asimismo, a los efectos de que la proporción entre acciones nuevas y acciones antiguas resulte en un número entero, el accionista Global Azawaki ha renunciado ante “Renta 4 Banco, S.A.” (la “**Entidad Agente**”) al ejercicio del derecho de suscripción preferente correspondiente a 737.898 acciones de su titularidad. En consecuencia, atendido el número de acciones mantenidas por la Sociedad en autocartera y el número de acciones a cuyo ejercicio ha renunciado Global Azawaki, tendrán derecho de suscripción preferente un total de 83.250.000 acciones.

Con objeto de no suspender la actividad del proveedor de liquidez y de que sea igual el número de acciones con derechos de suscripción preferente en la fecha precedente a la de este DAR y en la fecha en que se inscriban los derechos de suscripción preferente a favor de sus titulares en sus respectivas cuentas, el accionista Global Azawaki se compromete a renunciar al ejercicio de los derechos de suscripción preferente necesarios, de manera que la Ecuación de Suscripción mantenga la proporción establecida en este DAR (dos (2) acciones nuevas por cada quince (15) acciones antiguas).

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de que deriven, de conformidad con lo previsto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, podrán suscribir nuevas acciones durante el Periodo de Suscripción Preferente, aquellos accionistas que, al finalizar ese periodo, fueran titulares de derechos de suscripción preferente en una proporción suficiente como para suscribir acciones del Aumento Dinerario conforme a la Ecuación de Suscripción.

Lo anterior, no obstante, se deja constancia expresa de que los Accionistas han comunicado a la Sociedad su compromiso mutuo de no transmitir sus derechos de suscripción preferente a personas distintas del otro Accionista, esto es, Global Azawaki ha asumido el compromiso de no transmitir sus derechos de suscripción preferente a favor de personas distintas de Allianz Seguros, y Allianz Seguros ha asumido el compromiso de no transmitir sus derechos de suscripción preferente a favor de personas distintas de Global Azawaki.

(b) Plazo para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

De conformidad con lo previsto en el artículo 305, apartado 2 de la Ley de Sociedades de Capital, el Periodo de Suscripción Preferente se iniciará el primer día hábil siguiente a la fecha de publicación del anuncio del Aumento Dinerario en el BORME y finalizará transcurridos 14 días naturales desde esa fecha.

(c) Mercado de derechos de suscripción preferente

En ejercicio de la delegación de facultades aprobada a su favor por la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el día 17 de diciembre de 2021, bajo el apartado 11 del punto segundo de su orden del día, el Consejo de Administración de la Sociedad, al amparo de la subdelegación de facultades aprobada en el contexto de su reunión celebrada el día 10 de marzo de 2022, a través de su Presidente, cualquiera de sus Consejeros o su Secretario no Consejero, solicitará la incorporación de los derechos de suscripción preferente a BME Growth. Igualmente, solicitará que los mismos sean negociables en BME Growth durante los últimos cinco días hábiles bursátiles del Periodo de Suscripción Preferente. Todo ello queda supeditado a la adopción del oportuno acuerdo de incorporación de los derechos de suscripción preferente por parte del Consejo de Administración del Mercado y la publicación por parte del Banco Agente de la correspondiente instrucción operativa.

(d) Procedimiento para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

Para ejercer los derechos de suscripción preferente durante el Periodo de Suscripción Preferente, los Accionistas Legitimados deberán dirigirse a la Entidad Participante en cuyo registro contable tengan inscritas sus acciones o los derechos de suscripción preferente, indicando su voluntad de ejercer su derecho de suscripción preferente y, en su caso, de solicitar la suscripción de acciones adicionales.

Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio de derechos de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de las acciones del Aumento Dinerario a las que se refieran.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

El desembolso íntegro de cada nueva acción suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se realizará de acuerdo con lo previsto en el apartado “*Desembolso*” incluido más adelante.

Periodo de Asignación Adicional

En el supuesto de que, una vez finalizado el Periodo de Suscripción Preferente, quedaran nuevas acciones emitidas al amparo del Aumento Dinerario sin suscribir, se abrirá un periodo de asignación de acciones adicionales en el que se asignarán nuevas acciones no suscritas a cualquiera de los Accionistas que, habiendo ejercitado la totalidad de los derechos de suscripción preferente de que fuera titular al finalizar ese periodo, hubiera solicitado, dentro de ese mismo periodo, la suscripción de un número de acciones nuevas superior a aquel al que le hubiera correspondido conforme a sus derechos de suscripción preferente (“**Periodo de Asignación Adicional**”).

Las órdenes que se cursen referidas al Periodo de Asignación Adicional se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional.

En el supuesto de que el número total de acciones nuevas del Aumento Dinerario que se solicite durante el Periodo de Suscripción Preferente para su asignación en el Periodo de Asignación Adicional exceda del número de acciones nuevas del Aumento Dinerario que hayan quedado sin asignar durante el Periodo de Suscripción Preferente en virtud del ejercicio de los derechos, se practicará un prorrateo entre los accionistas e inversores peticionarios de forma proporcional al porcentaje de acciones suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente por cada peticionario.

En caso de fracciones en la adjudicación, se redondeará a la baja hasta el número entero más cercano de forma que resulte un número exacto de acciones adicionales a adjudicar a cada solicitante. Si tras la aplicación del prorrateo referido en los párrafos anteriores, hubiese acciones sobrantes no adjudicadas, éstas se distribuirán una a una, por orden de mayor a menor cuantía de la solicitud de acciones adicionales y, en caso de igualdad, por el orden alfabético de los accionistas legitimados o inversores que hubieran formulado dichas solicitudes, tomando la primera posición del campo “nombre o razón social”, sea cual sea su contenido, que figure en las transmisiones electrónicas remitidas por las entidades participantes, a partir de la letra A.

En el caso de que, finalizado el Periodo de Suscripción Preferente y el periodo de asignación de acciones adicionales no se hubieran suscrito y desembolsado la totalidad de las nuevas acciones por parte de los Accionistas de la Sociedad, no se abrirá un periodo de asignación discrecional de las nuevas acciones y el capital se aumentará en la cuantía de las suscripciones y desembolsos efectivamente efectuados, quedando sin efecto en cuanto al resto.

Desembolso

El desembolso íntegro del precio de cada acción del Aumento Dinerario suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se deberá realizar por los suscriptores en el momento de la suscripción, y a través de las Entidades Participantes por medio de las cuales se hayan cursado las órdenes de suscripción.

Según el calendario previsto, las Entidades Participantes abonarán los importes correspondientes al desembolso de las acciones del Aumento Dinerario suscritas a la Entidad Agente, a través de los medios que Iberclear pone a su disposición, no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del sexto día hábil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, y a través de las Entidades Participantes por medio de las cuales se hayan cursado las órdenes de suscripción.

El desembolso íntegro del precio de suscripción de cada acción del Aumento Dinerario suscrita, en su caso, en el Período de Asignación Adicional por los adjudicatarios de las mismas, se efectuará no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del sexto día hábil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, a través de las Entidades Participantes ante las que hayan cursado sus órdenes de suscripción.

Sin perjuicio de lo anterior, las Entidades Participantes pueden requerir en el momento de la solicitud a los suscriptores una provisión de fondos por el importe correspondiente al Precio de Suscripción de las Acciones solicitadas. En todo caso, si el número de Acciones finalmente asignadas a cada peticionario fuera inferior al número de Acciones solicitadas por este, la Entidad Participante estará obligada a devolver a tal peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente de la provisión de fondos o del exceso por lo no adjudicado, con fecha valor del día hábil bursátil siguiente a la finalización del Período de Asignación Adicional, conforme a los procedimientos que resulten de aplicación a esas Entidades Participantes. Si se produjera un retraso en la devolución, la Entidad Participante pagará los intereses de demora al tipo de interés legal vigente, que se devengará desde la fecha en la que debió producirse la devolución hasta que efectivamente se produzca.

Entrega de las acciones

Cada uno de los suscriptores de las acciones del Aumento Dinerario tendrá derecho a obtener de la Entidad Participante ante la que haya tramitado la suscripción una copia firmada del boletín de suscripción, según los términos establecidos en el artículo 309 de la Ley de Sociedades de Capital.

Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que se asignen los saldos de valores correspondientes a las acciones del Aumento Dinerario suscritos, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios, en caso de potenciales reclamaciones o incidencias.

Una vez desembolsada íntegramente la ampliación de capital y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en la cuenta bancaria abierta a nombre de la Sociedad en la Entidad Agente, se declarará cerrada y suscrita la ampliación de capital y se procederá a otorgar la correspondiente escritura de ampliación de capital ante Notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil. Efectuada dicha inscripción se depositará una copia de la escritura inscrita en Iberclear y en BME MTF Equity.

La Sociedad hará público, a través de la correspondiente Otra Información Relevante, el resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Suscripción Preferente y al Periodo de Asignación Adicional (si éste último llegara a abrirse) lo antes posible tras la finalización del último de los periodos referidos, según sea el caso. Adicionalmente, comunicará el hecho de haber otorgado la escritura pública correspondiente, mediante la publicación de Otra Información Relevante.

En cuanto a las acciones del Aumento Dinerario serán acciones ordinarias, iguales a las actualmente en circulación y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta y denominadas en euros.

Las acciones del Aumento Dinerario gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de la Sociedad, tras la ejecución de la escritura pública de ampliación de capital, desde la fecha de su inscripción en el registro de Iberclear y sus Entidades Participantes.

Cierre anticipado y suscripción incompleta

Tal y como se ha indicado en el apartado 3.1 del presente Documento de Ampliación, se ha contemplado la posibilidad de suscripción incompleta, con lo que el capital podrá quedar efectivamente ampliado en la parte que resulte suscrita y desembolsada, una vez concluido el Periodo de Asignación Adicional.

La Sociedad podrá en cualquier momento dar por concluido el Aumento Dinerario de forma anticipada una vez concluido el Periodo de Suscripción Preferente, incluso cuando no hubiese quedado íntegramente suscrito el importe efectivo establecido en el apartado 3.1 del Documento de Ampliación.

Incorporación a negociación

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las acciones del Aumento Dinerario en BME Growth estimando que, salvo imprevistos, las acciones del Aumento Dinerario serán incorporadas a BME Growth una vez se produzca la inscripción de las mismas como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la fecha en que la misma se declare suscrita y desembolsada en el importe que corresponda, lo cual se comunicará oportunamente mediante la correspondiente Otra Información Relevante.

El Aumento Dinerario no constituye una oferta pública de suscripción de valores de conformidad con el artículo 35 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre (en adelante, la “**Ley del Mercado de Valores**”) y con el artículo 38.1 del “Real Decreto 1310/2005.

El Aumento Dinerario no constituye una oferta, o propuesta de compra de acciones, valores o participaciones de la Sociedad destinadas a personas residentes en Australia, Canadá, Japón o Estados Unidos o en cualquier otra jurisdicción en la que o donde dicha oferta o propuesta pudiera ser considerada ilegal. Específicamente, las acciones del Aumento Dinerario no podrán ser ofrecidas o vendidas en los Estados Unidos sin registro previo conforme a la Ley de Valores de EE.UU. de 1933 y sus modificaciones u otra exención o en una operación no sujeta a los requisitos de registro de la Ley de Valores. Sujeto a ciertas excepciones, las acciones del Aumento Dinerario no podrán ser ofrecidas o vendidas en Australia, Canadá o Japón por cuenta o a beneficio de cualquier persona residente o ciudadano de Australia, Canadá o Japón. La oferta y venta de las acciones del Aumento Dinerario no ha sido ni será registrada bajo la “Securities Act” o bajo las leyes de valores aplicables en Australia, Canadá o Japón. Tampoco habrá oferta pública de las acciones del Aumento Dinerario en los Estados Unidos.

Desistimiento o suspensión de la ampliación de capital

El Consejo de Administración tiene la facultad de no ejecutar el Aumento Dinerario si, a su juicio, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general o cualesquiera otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad, hiciesen no aconsejable o impidiesen la ejecución del mismo. En tal caso, el Consejo de Administración informaría de la decisión de no ejecutar el Aumento Dinerario mediante la correspondiente publicación de Otra Información Relevante a través de la página web de BME MTF Equity.

3.3. En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

3.3.1. Aumento No Dinerario.

El Aumento No Dinerario ha sido íntegramente suscrito y desembolsado por el accionista Global Azawaki mediante la compensación del crédito de su titularidad frente a la Sociedad. Considerando las acciones suscritas por Global Azawaki al amparo del Aumento No Dinerario, así como el capital social de la Sociedad, que asciende, a la fecha de este Documento de Ampliación, a 138.741.039 euros, representado por 138.471.039 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, la participación de Global Azawaki en el capital social de la Sociedad asciende, a la fecha de este Documento de Ampliación, a un 95,5%.

3.3.2. Aumento Dinerario.

A fecha del presente DAR, los accionistas cuya participación es superior al 5% del capital de la Sociedad de forma previa al Aumento No Dinerario y al Aumento Dinerario son los siguientes:

Accionistas	Número de acciones	% del capital social
Global Azawaki, S.L.U.	77.944.111	92,6%
Allianz Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	6.043.787	7,2%

A fecha del presente DAR, la entidad emisora tiene conocimiento sobre la intención de acudir al Aumento Dinerario por parte de Global Azawaki.

3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo.

El régimen legal aplicable a las acciones que se ofrecen es el previsto en la ley española y, en concreto, en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley del Mercado de Valores, en el Real Decreto-ley 21/2017 de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del mercado de valores, y en el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre compensación, liquidación y registro de valores representados mediante anotaciones en cuenta, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear y sus Entidades Participantes.

Las acciones están denominadas en euros. Todas las acciones (incluidas las acciones objeto de la Oferta de Suscripción) son ordinarias y gozan de los mismos derechos políticos y económicos.

Las nuevas acciones gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, a partir de la fecha en la que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

3.5. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth.

Los Estatutos Sociales de la Sociedad no prevén restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones.

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Se informa, seguidamente, de los principales términos y condiciones del contrato de prestación de servicios de gestión de activos inmobiliarios suscrito el día 31 de diciembre de 2021 entre la Sociedad y “Allianz Real Estate GmbH” (el “**Contrato**”).

- (a) **Partes:** ELIX y “Allianz Real Estate GmbH” (el “**Proveedor de Servicios**”).

Ambas partes se integran en el grupo de sociedades del que “Allianz SE” –sociedad de nacionalidad alemana, con domicilio social en Königinstraße, 28, 80802 Múnich, Alemania, inscrita en el Registro Mercantil de Múnich (*Handelsregister München*) bajo el número HRB 164232, y provista de número de identificación fiscal alemán DE 129 274 114–, es sociedad cabecera.

- (b) **Objeto:** El Contrato se firma con el propósito de que el Proveedor de Servicios preste servicios de gestión de activos inmobiliarios a favor de ELIX (los “**Servicios**”).

Los activos objeto de gestión bajo el Contrato son los siguientes:

- En Madrid: Águila, 19; Toreros, 18; Hermanos Machado, 16; Cardenal Cisneros, 73; Hermosilla, 111; Ave María, 26; Fomento, 36; Ancora, 20; Andrés Mellado, 80; Reyes, 5; Manzana, 14; Arganzuela, 3; Calatrava, 18; y Ribera de Curtidores, 25.
- Y, en Barcelona: Gran Via de les Corts Catalanes, 606; Comerç, 27; Ribera, 10; Notariat, 8; Tamarit, 116; Consell de Cent, 179; y Ausiàs March, 161.

El Proveedor de Servicios puede solicitar cambios en el contenido o alcance de los Servicios incluidos en el Contrato mediante la comunicación por escrito a la otra Parte de los cambios deseados.

- (c) **Remuneración:** ELIX se compromete a remunerar al Proveedor de Servicios mediante una comisión por la prestación de los Servicios vinculados a cada activo bajo gestión, pagadera cuatrimestralmente dentro de los primeros quince días de cada cuatrimestre (la “**Comisión**”). La Comisión se calcula, en condiciones de mercado, mediante un *Principal Share* (la parte proporcional de las acciones de ELIX en la inversión); un *Investment Value* (basado en el valor medio de los activos); y una serie de *Basis Points* (calculados según indican las tablas del Contrato).

- (d) **Duración, causas de resolución y terminación:** La duración del Contrato comenzará en la fecha en que se empiecen a prestar los Servicios y tendrá una duración indefinida.

La resolución del Contrato será automática en el caso de que cualquiera de las Partes deje de estar controlada, directa o indirectamente, por “Allianz SE”. Ninguna otra causa de resolución o terminación ha sido acordada en el Contrato.

- (e) **Costes:** Adicionalmente a la Comisión, las Partes acordaron que ELIX debe asumir los costes relacionados con las Inversiones (incluyendo precio, costes transaccionales relacionados, y de terceros, p.ej., abogados, notarios, asesores fiscales y auditores).

- (f) **Instrucciones, control y derechos de supervisión:** ELIX tiene derecho a emitir instrucciones, controlar y supervisar la ejecución de la prestación de los Servicios.

- (g) **Subcontratación:** El Proveedor de Servicios podrá subcontratar servicios según lo previsto en el Contrato, con autorización de cada caso por escrito. Los costes de la subcontratación serán repercutidos por el Proveedor de Servicios. La subcontratación de otras entidades del Grupo Allianz se considera ya aprobada en el Contrato por ELIX.

- (h) **Ley aplicable y jurisdicción:** El Contrato está sujeto a la legislación aplicable en Alemania. El fuero y jurisdicción exclusiva será Múnich (Alemania).

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.

Con fecha 18 de diciembre de 2017, la Sociedad designó a “Renta 4 Corporate, S.A.” como asesor registrado, cumpliendo así con el requisito establecido por la Circular 2/2018 (actualmente, Circular 1/2020), que establece la necesidad de contar con un asesor registrado para el proceso de incorporación a BME Growth y al mantenimiento de dicho asesor registrado mientras la Sociedad esté presente en dicho mercado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular 4/2020.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración de BME MTF Equity como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular BME Growth 4/2020, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 21.918, folio 11, sección B, hoja M-390.614, con CIF número A-62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74, 28036 Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La Sociedad, Renta 4 Corporate, S.A. y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado, Entidad Agente y Proveedor de Liquidez descrito anteriormente.

5.2. En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga con la entidad emisora.

De conformidad con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración procedió a emitir un informe con fecha 16 de noviembre de 2021 sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar (cuya copia se adjunta como Anexo II) y “PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.”, en calidad de auditor de las cuentas de la Sociedad, emitió sendas certificaciones vinculadas al Aumento No Dinerario con fechas 16 de noviembre y 22 de diciembre de 2021, acreditando que, una vez verificada la contabilidad de la Sociedad, resultaban exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar en las fechas correspondientes. Copia de las citadas certificaciones se adjuntan a este Documento de Ampliación como **Anexos III** y **IV**, respectivamente.

“PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.” tiene su domicilio social en Torre PwC. Paseo de la Castellana, 259 B, 28046, Madrid, y número de identificación fiscal B-79031290. Se halla inscrita con el número S0242 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas y en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 9.267, folio 75, hoja número 87.250-1, sección 3ª.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado.

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento de Ampliación, el despacho de abogados “DLA Piper Spain, S.L.U.”, con número de identificación fiscal (NIF) B-83386029, en vigor, y domicilio social en el Paseo de la Castellana, 35, 28046 Madrid, ha participado como asesor legal de la Sociedad.

ANEXO I Estados Financieros Intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, junto con el correspondiente informe de auditoría.

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 2021,
junto con el Informe de Auditoría
Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado los Estados Financieros Intermedios consolidados de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sociedad dependiente (el Grupo), que comprenden el balance de situación a 30 de junio de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos consolidados, correspondientes al período de seis meses terminado en dicha fecha (denominados conjuntamente "los Estados Financieros Intermedios consolidados").

En nuestra opinión, los Estados Financieros Intermedios consolidados adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 30 de junio de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 3.a de las notas explicativas consolidadas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Evaluación del valor recuperable de las Inversiones inmobiliarias

Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios para su arrendamiento situados en las ciudades de Barcelona y Madrid, que se encuentran registrados en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance de situación intermedio consolidado y cuyo valor en libros al 30 de junio de 2021 asciende a 138.739 miles de euros, no habiéndose registrado ningún deterioro de valor en este período intermedio (Nota 6).

De acuerdo con lo descrito en la Nota 5.b de las notas explicativas, el Grupo dota las provisiones oportunas por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor recuperable es inferior al coste contabilizado. La determinación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre la base de valoraciones realizadas por un experto contratado por el Grupo.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para evaluar el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias se han realizado sobre la base del informe de valoración del experto contratado por el Grupo para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria utilizado al cierre del ejercicio 2020, y la evaluación de la competencia, capacidad y objetividad del mismo, así como de la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos evaluado las principales hipótesis consideradas en las valoraciones, así como la metodología de cálculo utilizada por el experto contratado por el Grupo, tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo.

Evaluación del valor recuperable de las Inversiones inmobiliarias

Descripción

Adicionalmente, los administradores de la Sociedad dominante han considerado, en la evaluación de la existencia de indicios de deterioro, la valoración dada al Grupo en el marco de la ejecución del contrato de compraventa de las acciones de la Sociedad dominante (Nota 1).

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

Adicionalmente, hemos obtenido y evaluado la documentación relativa a la operación de compraventa de las acciones de la Sociedad dominante, entre las que se incluye la valoración realizada por un tercero experto independiente, así como revisada la reconciliación entre el precio pagado y el valor de la cartera inmobiliaria, con el fin de identificar la existencia de indicios de deterioro de las inversiones inmobiliarias.

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

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en las Notas 5.b y 6 de las notas explicativas adjuntas.

Estimación de la retribución del contrato de gestión

Descripción

Al 30 de junio de 2021 la Sociedad dominante y Elix SCM Partners, S.L. (la “Sociedad Gestora”) tienen firmado un contrato de gestión, por el que la Sociedad Gestora percibe una retribución por distintos conceptos según se detalla en la Nota 1 de las notas explicativas. Entre los conceptos incluidos en la retribución se incluye el denominado Asset Management Fee que está ligado, fundamentalmente, al valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo, obtenido de las valoraciones realizadas por un experto contratado por el Grupo y el Profit Participation correspondiente al 20% de la rentabilidad obtenida por los accionistas, una vez distribuidos un importe igual al 100% más un 9% de rentabilidad a las cantidades aportadas por los mismos (Nota 1). Durante el período de seis meses terminados el 30 de junio de 2021 se han devengado 478 y 6.822 miles de euros, respectivamente, correspondientes a los anteriores conceptos retributivos (Nota 14.b). En este sentido, con posterioridad al cierre del período intermedio, se ha firmado un contrato de terminación del contrato de gestión mencionado acordando el pago de dichas cantidades.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del contrato de gestión en el que se establecen las bases para el cálculo de la remuneración a la Sociedad Gestora, la obtención del contrato de terminación de dicho contrato de gestión, la documentación relativa al precio pagado por la operación de compraventa de las acciones de la Sociedad dominante, la obtención del informe de valoración del experto contratado por el Grupo para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria y la evaluación de las principales hipótesis consideradas en dicha valoración, así como la metodología de cálculo utilizada por el tercero para poder concluir sobre la razonabilidad de las mismas.

Estimación de la retribución del contrato de gestión

Descripción

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

Igualmente, como parte de nuestros procedimientos, hemos realizado una revisión aritmética de los cálculos realizados por el Grupo con el objeto de comprobar la exactitud de los importes registrados en relación a las retribuciones devengadas, así como la verificación de la integridad de los datos considerados para la realización de los cálculos y la coherencia de los importes registrados con los incluidos en el contrato de terminación mencionado.

Adicionalmente, hemos llevado a cabo un análisis de los criterios contables seguidos por el Grupo para el registro de la remuneración a la Sociedad Gestora, con el fin de concluir sobre si el tratamiento seguido está de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo.

Finalmente, hemos revisado que las Notas 1 y 14.b de notas explicativas consolidadas incluyen los desgloses relativos a esta remuneración y que éstos resultan adecuados a los requeridos por el marco normativo aplicable.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre el contenido de las Notas 1 y 11.c de las notas explicativas consolidadas adjuntas, en las que se indica que, con posterioridad al cierre del ejercicio, y como consecuencia de la compraventa de las acciones de la Sociedad dominante (Nota 1), ésta no cumple con el requisito mínimo de accionistas minoritarios requerido en el régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), lo que implicaría, en su caso, la pérdida de dicho régimen. Los administradores de la Sociedad dominante han iniciado las acciones oportunas para dar entrada a nuevos accionistas con el fin de cumplir con el citado requisito en el corto plazo. Este aspecto debe tenerse en consideración para una adecuada interpretación de los Estados Financieros Intermedios consolidados adjuntos. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con los Estados Financieros Intermedios consolidados

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular los Estados Financieros Intermedios consolidados adjuntos, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de Estados Financieros Intermedios consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros Intermedios consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros Intermedios consolidados en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de los Estados Financieros Intermedios consolidados. Esta descripción, que se encuentra en las páginas 8 y 9 de este informe, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692

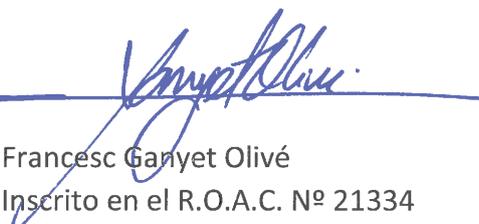
Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

DELOITTE, S.L.

2021 Núm. 20/21/17699

IMPORT COL-LEGAL: 96,00 EUR

Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional


Francesc Ganyet Olivé

Inscrito en el R.O.A.C. Nº 21334

30 de septiembre de 2021

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de los Estados Financieros Intermedios consolidados.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros Intermedios consolidados

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

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

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los Estados Financieros Intermedios consolidados, incluida la información revelada, y si los Estados Financieros Intermedios consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los Estados Financieros Intermedios consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los Estados Financieros Intermedios consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

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

Notas explicativas a los estados financieros
intermedias consolidadas correspondientes al
período de seis meses terminado el 30 de
junio de 2021



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

BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2021

(Euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2021	31/12/2020	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2021	31/12/2020
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inversiones inmobiliarias-				FONDOS PROPIOS S.			
Terrenos	Nota 6	138.738.686	132.054.686	Capital-	Nota 9	84.168.021	84.168.021
Construcciones		70.810.468	70.810.468	Capital escriturado		84.168.021	84.168.021
Anticipos inversiones inmobiliarias		63.750.353	57.261.029	Prima de emisión		4.904.636	4.904.636
Inversiones financieras a largo plazo-	Nota 8	4.177.865	3.983.189	Reservas-		(16.299)	(19.288)
Créditos a terceros	Nota 8.a y 14. c	150.000	350.000	Otras reservas		(16.299)	(19.288)
Otros activos financieros		2.042.615	2.310.966	Reservas por fusión	Nota 9.c	(24.583)	(24.583)
Activos por impuesto diferido		35.994	35.994	Acciones en patrimonio propias	Nota 9.e	(181.357)	(177.732)
Total activo no corriente		140.967.295	134.751.646	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Nota 9.f	(7.386.304)	(4.444.131)
				Reservas en sociedades consolidadas		(710.597)	(613.318)
				Resultado del ejercicio - (pérdidas)		(9.790.485)	(3.039.452)
				AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR-		(747.070)	(966.833)
				Operaciones de cobertura	Notas 9.g y 11.b	(747.070)	(966.833)
				Total patrimonio neto		70.215.962	79.787.320
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-				Deudas a largo plazo-	Nota 11.a	56.889.662	52.693.355
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		472.689	150.821	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Nota 11.b	56.102.947	51.639.042
Deudores varios	Nota 12.a	121.753	207.421	Derivados	Nota 7	219.534	611.736
Activos por impuesto corriente	Nota 12.a	66.954	103.252	Otros pasivos financieros		567.181	442.577
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 8.b y 14. c	276.099	224.474	Total pasivo no corriente		56.889.662	52.693.355
Inversiones financieras a corto plazo-		488.694	288.694	PASIVO CORRIENTE:			
Créditos a terceros		203.694	-	Deudas a corto plazo-	Nota 11.a	6.598.395	5.881.305
Otros activos financieros		285.000	288.694	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Nota 11.b	6.062.665	5.518.014
Periodificaciones a corto plazo		33.077	-	Derivados		527.536	355.097
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		2.462.385	4.604.881	Otros pasivos financieros		8.194	8.194
Tesorería		2.462.385	4.604.881	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		11.184.927	1.969.209
		3.921.651	5.579.543	Proveedores y acreedores comerciales		6.757	308
Total activo corriente		144.888.946	140.331.189	Acreedores varios		11.167.385	1.963.791
TOTAL ACTIVO				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 12.a	10.785	5.110
				Total pasivo corriente		17.783.322	7.850.514
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		144.888.946	140.331.189

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del balance de situación intermedio consolidado al 30 de junio de 2021.

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 2021

(Euros)

	Notas	Junio 2021	Junio 2020
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 13.a	1.197.694	1.260.412
Otros ingresos de explotación	Nota 7	435.209	1.653
Gastos de personal-	Nota 13.b	-	(17.167)
Sueldos, salarios y asimilados		-	(12.586)
Cargas sociales		-	(4.581)
Otros gastos de explotación-		(10.050.563)	(1.482.603)
Servicios exteriores	Nota 13.c	(8.796.917)	(1.197.237)
Tributos	Nota 13.c	(1.224.829)	(286.543)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(28.817)	1.177
Amortización del inmovilizado	Nota 6	(576.594)	(359.908)
Otros resultados		(37.227)	741
Resultado de explotación - (Pérdidas)		(9.031.481)	(596.872)
Ingresos financieros		3.484	15.729
Gastos financieros-		(762.488)	(796.377)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 14.a	-	(144.704)
Por deudas con terceros		(762.488)	(651.673)
Resultado financiero		(759.004)	(780.648)
Resultado antes de impuestos		(9.790.485)	(1.377.520)
Impuestos sobre beneficios	Nota 12.c	-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		(9.790.485)	(1.377.520)
Resultado del ejercicio - (Pérdidas)		(9.790.485)	(1.377.520)

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

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 2021

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Junio 2021	Junio 2020
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(9.790.485)	(1.377.520)
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto: Por coberturas de flujos de efectivo (Nota 11.b)	383.244	76.714
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	383.244	76.714
Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias: Por coberturas de flujos de efectivo (Nota 11.b)	(163.481)	(156.853)
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	(163.481)	(156.853)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(9.570.722)	(1.457.659)

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

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 2021

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

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Reservas por fusión	Acciones en patrimonio propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Reservas en sociedades consolidadas	Resultado del ejercicio	Operaciones de cobertura	TOTAL
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019	68.141.900	3.462.285	(19.174)	-	(145.199)	(2.462.238)	(105.791)	(2.510.003)	(969.018)	65.384.782
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(1.377.520)	(80.139)	(1.457.659)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	(104)	-	(26.373)	(1.981.893)	(528.110)	2.510.003	-	-
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26.477)
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2020	68.141.900	3.462.285	(19.278)	-	(175.572)	(4.444.131)	(637.901)	(1.377.520)	(1.049.197)	63.900.626
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(1.661.932)	82.324	(1.579.608)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-Ampliación de capital (Nota 9)	13.135.281	1.182.175	-	-	-	-	-	-	-	14.317.456
-Ampliación de capital (Nota 9)	2.890.840	260.176	-	-	-	-	-	-	-	3.151.016
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	(10)	-	(2.160)	-	-	-	-	(2.170)
Otros movimientos (Nota 2)	-	-	-	(24.583)	-	-	24.583	-	-	-
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2020	84.168.021	4.904.636	(19.288)	(24.583)	(177.732)	(4.444.131)	(613.318)	(3.039.452)	(966.833)	79.787.320
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(9.790.465)	219.763	(9.570.722)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	(2.942.173)	(97.279)	3.039.452	-	-
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	2.989	-	(3.625)	-	-	-	-	(636)
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2021	84.168.021	4.904.636	(16.299)	(24.583)	(181.357)	(7.386.304)	(710.597)	(9.790.465)	(747.070)	70.215.962

Las Notas 1 a 16 describen en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

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 2021**

(Euros)

	Notas	Junio 2021	Junio 2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):		(118.953)	(249.887)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(9.790.485)	(1.377.520)
Ajustes al resultado-		1.303.297	1.139.379
- Amortización del inmovilizado	Nota 6	576.594	359.908
- Correcciones valorativas por deterioro de operaciones comerciales		(28.817)	(1.177)
- Ingresos financieros		(3.484)	(15.729)
- Gastos financieros		759.004	796.377
Cambios en el capital corriente-		8.920.568	334.645
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(222.710)	72.112
- Otros activos corrientes		(33.077)	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar		9.219.202	312.712
- Otros activos y pasivos no corrientes		(42.847)	(50.179)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(552.333)	(346.391)
- Pagos de intereses		(552.333)	(346.391)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II):		(6.949.396)	(12.842.223)
Pagos por inversiones-		(7.260.594)	(12.842.223)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(7.260.594)	(12.847.235)
- Otros activos financieros		-	5.012
Cobros por desinversiones-		311.198	-
- Otros activos financieros		311.198	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III):		4.925.853	11.306.863
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		(636)	(26.477)
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 9.e	(22.235)	(26.477)
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	Nota 9.e	21.599	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		4.926.489	11.333.340
- Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 11.a	5.077.793	7.571.440
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 14.b	-	4.000.000
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 11.a	(151.304)	(238.100)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III):		(2.142.496)	(1.785.247)
Efectivo o equivalentes al comienzo del período		4.604.881	4.883.258
Efectivo o equivalentes al final del período		2.462.385	3.098.011

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 2021.

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 2021

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 Montesa 35, escalera derecha, 4º 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 2021, 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.

Hasta el 1 de julio de 2021 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. A la fecha de aprobación de los presentes estados financieros intermedios consolidados, los accionistas son Global Azawaki, S.L. y Allianz Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.

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 en Bolsas y Mercados Españoles Growth (BME Growth), anteriormente Mercado Alternativo Bursátil (MAB) con fecha 11 de julio de 2018.

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 las presentes notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados, respecto a información de cuestiones medioambientales.

Acuerdo Marco de Inversión y contrato de Gestión

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

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

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

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

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

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

- El periodo de inversión estipulado en el acuerdo queda ampliado en un año, siendo la nueva fecha límite de inversión el 20 de julio de 2021.
- Una parte del Asset Management Fee descrito anteriormente podrá ser anticipado o financiado por parte de la Sociedad Dominante o la sociedad del grupo, Vintage Rents, S.L.U.
- La sociedad del grupo, Vintage Rents, S.L.U. queda adherida a los términos y condiciones del contrato de gestión bajo los mismos derechos y condiciones mantenidos por la Sociedad Dominante.

El acuerdo de gestión se terminará al finalizar el proyecto de inversión definido anteriormente, si bien, existen cláusulas de vencimiento anticipado, que principalmente hacen referencia a incumplimientos contractuales que, en su caso, puedan darse. Los Administradores de la Sociedad Dominante, mantienen que no se han producido incumplimientos contractuales al 30 de junio de 2021.

Operaciones realizadas en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

Con fecha 15 de junio de 2021 varios accionistas de referencia de la Sociedad Dominante han notificado a Bolsas y Mercados Españoles Growth (BME Growth) que han suscrito un contrato de compraventa de sus acciones con Global Azawaki, S.L. y Allianz Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A., sociedades que se integran en el grupo de sociedades cuya sociedad cabecera es Allianz SE, en virtud del cual, dichas sociedades adquirirán, las acciones de la Sociedad Dominante representativas del 99,707% del capital social, habiéndose materializado con fecha 1 de julio de 2021.

Adicionalmente, con fecha 1 de julio de 2021, juntamente con la ejecución del contrato de compraventa, se han llevado a cabo las siguientes actuaciones:

(i) Amortización, repago y terminación de la totalidad de los contratos de financiación y contratos de cobertura de tipos de interés suscritos por el Grupo y las entidades financieras, así como, la cancelación de sus garantías reales y personales (Nota 11).

(ii) Terminación del contrato de gestión suscrito entre el Grupo y la Gestora en fecha 20 de julio de 2017. Como consecuencia de la operación de compraventa de las acciones de la Sociedad Dominante, la Gestora ha recibido una retribución de 6.822.366 euros (6.070.261 correspondientes a la base imponible y 752.105 euros al IVA no deducible) correspondientes al 20% del total de los repartos de beneficios futuros a los accionistas, una vez distribuida a los accionistas un importe igual al 100% de las aportaciones recibidas más un 9% de rentabilidad denominado Profit Participation y se ha registrado en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada adjunta (Nota 14.a). La terminación de dicho contrato de gestión ha sido perfeccionada mediante un contrato entre las partes. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante y sus asesores legales, estiman que dicho importe no se verá afectado por un eventual earn out.

(iii) Adquisición de tres edificios situados en Madrid por importe de 14.884.086 euros más los costes e impuestos no deducibles asociados que, al cierre del ejercicio 2020, se encontraban en arras penitenciales por importe de 1.500.000 euros más 16.902 euros de costes e impuestos no deducibles asociadas a la misma.

(iv) Nuevo contrato de préstamo suscrito entre el Grupo y Global Azawaki, S.L.U., destinado a la refinanciación del repago de la deuda con las entidades bancarias, la terminación del contrato de gestión con la Gestora y la adquisición de los tres inmuebles descritos anteriormente. El principal de dicho contrato asciende a 88.816.572 euros a un tipo de interés fijo del 3% y cuyo vencimiento es el 1 de julio de 2036.

(v) Terminación del contrato de crédito suscrito entre la Sociedad Dominante y su principal accionista Vintage JV, S.a.r.l. en fecha 5 de diciembre de 2018 cuya finalidad cubría las posibles necesidades de tesorería relacionadas con los proyectos del Grupo; y

(vi) Terminación del contrato de Acuerdo Marco de Inversión suscrito el 20 de julio de 2017 entre la Sociedad Dominante, sus accionistas, la sociedad gestora y el equipo de dirección.

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 y 15). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales consolidadas la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

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

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

En relación con el cumplimiento de los anteriores requerimientos el régimen SOCIMI cabe mencionar lo siguiente:

De conformidad con los regímenes administrativos aplicables, determinadas rentas de alquiler provienen de el alquiler de las fachadas de los inmuebles por importe de 425.000 euros al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

A este respecto, se ha considerado que, atendiendo a una interpretación razonable de la norma, el mencionado alquiler no debería conllevar al incumplimiento del test de rentas, que establece que al menos el 80% de las rentas netas considerando el resultado consolidado, provenga de una de las actividades reguladas y admitidas por la Ley SOCIMI. En este sentido, el Grupo ha realizado una consulta vinculante a la Dirección General de Tributos para determinar si estos alquileres se enmarcan dentro de las actividades reguladas y admitidas por la Ley SOCIMI. A la fecha de aprobación de las presentes notas explicativas la Dirección General de Tributos no ha dado respuesta.

En cualquier caso, y dado que el test de rentas no se considera un requisito "esencial", una hipotética respuesta negativa de la Dirección General de Tributos y el incumplimiento del requisito de ingresos en 2021 sería subsanado por el Grupo en el ejercicio inmediato siguiente al terminar la relación contractual del mencionado contrato de alquiler en diciembre de 2021 (Nota 7).

Al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, los Administradores de la Sociedad Dominante manifiestan que no cumplen con todos los requisitos del régimen SOCIMI. No obstante, los Administradores de la Sociedad Dominante, que monitorizan de forma periódica el cumplimiento de las condiciones establecidas en el mencionado régimen fiscal, tomarán las medidas oportunas para la subsanación de dichas obligaciones en el ejercicio 2022 siguiente y, por tanto, consideran que la tributación bajo el régimen fiscal especial SOCIMI no se verá interrumpido (véase Nota 11.c).

2. Sociedad Dependiente

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

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

Variaciones en el perímetro de consolidación-

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, no ha habido variación alguna en el perímetro de consolidación del Grupo.

Ejercicio 2020

Con fecha 5 de mayo de 2020, fue aprobado por los órganos de administración de las sociedades involucradas, de acuerdo con lo que se describe a continuación, el proyecto de fusión, por el que Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbente) absorbió a Inver-Guilhou, S.L. (Sociedad Absorbida). Dicha fusión supuso la disolución y extinción sin liquidación de la Sociedad Absorbida y la transmisión en bloque de su patrimonio social a la Sociedad Absorbente.

El acuerdo de fusión fue elevado a escritura pública, habiéndose inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 25 de septiembre de 2020.

Dicha operación no supuso ningún impacto en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estimaron que la adquisición de dicha sociedad no constituyó una combinación de negocios dado que, de acuerdo con la Norma de Valoración 19 del Plan General de Contabilidad un negocio es un conjunto integrado de actividades y activos susceptibles de ser dirigidos y gestionados con el propósito de proporcionar una rentabilidad en forma de dividendos, menores costes u otros beneficios económicos directamente a los inversores u otros propietarios. En este sentido, la sociedad adquirida mantuvo en su balance dos inmuebles y no disponía de personal ni otros medios para su explotación que hubieran sido adquiridos. En

consecuencia, dados los aspectos mencionados y que el precio pagado no difirió del valor razonable de los inmuebles determinado por expertos independientes contratados por la Dirección de la Sociedad Dominante, se estimó que dicha operación correspondía a la compra de un conjunto de activos. Los activos mencionados con anterioridad, presentan una diferencia entre el valor contable registrado en libros y valor fiscal de los mismos siendo el efecto fiscal máximo (cuota) de 2.117 miles de euros. Dicho efecto fiscal se encuentra minorando el valor de los activos de acuerdo con el artículo 6.2 de las normas de registro y valoración del Impuesto sobre Beneficios, al no haber tenido dicha operación la consideración de una combinación de negocios.

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

30 de junio de 2021

	Euros
Nombre	Vintage Rents, S.L.U. (*)
Dirección	Calle Montesa, 35, escalera derecha, 4º derecha, Madrid
Actividad	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento
Fracción del capital que se posee:	
Directamente	100%
Capital	3.000
Prima de asunción	-
Reservas	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(712.097)
Otras aportaciones	10.100.000
Resultados netos del periodo	(198.418)

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

Ejercicio 2020

	Euros
Nombre	Vintage Rents, S.L.U. (*)
Dirección	Calle Montesa, 35, escalera derecha, 4º derecha, Madrid
Actividad	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento
Fracción del capital que se posee:	
Directamente	100%
Capital	3.000
Prima de asunción	-
Reservas	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(614.818)
Otras aportaciones	10.100.000
Resultados netos del periodo	(97.278)

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

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

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

Esta memoria consolidada se ha 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 Cuentas Anuales Consolidadas 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 por el Real Decreto 1/2021, 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 2020 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2021.

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 aprobado las notas explicativas consolidadas adjuntas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales consolidadas. 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.

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 consolidadas en el próximo ejercicio, se refieren a:

- Evaluación de la situación financiera (Nota 2.h).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 5.b).
- El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Notas 5.b y 6).
- Estimación del "Asset Management fee" detallado en las Notas 1 y 14.a.
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Nota 10).
- La estimación del cumplimiento de las condiciones del régimen SOCIMI y del gasto por Impuesto de Sociedades de acuerdo a la normativa aplicable a las sociedades del régimen SOCIMI (Notas 1, 12 y 15).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible a 30 de junio de 2021, 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.

La Sociedad Dominante analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para las inversiones inmobiliarias mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

Ciertas políticas contables requieren la determinación de valores razonables para activos y pasivos tanto financieros como no financieros, en caso de que corresponda.

Para determinar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Grupo utiliza, en la medida de lo posible, datos observables en el mercado. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles de la jerarquía de valor razonable en función de los datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración, de la siguiente manera:

- Nivel 1: precio cotizado (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivadas de los precios).
- Nivel 3: variables, utilizadas para el activo o pasivo, que no estén basadas en datos de mercado observables (variables no observables).

Si los datos de entrada que se utilizan para medir el valor razonable de un activo o un pasivo pueden ser categorizados en diferentes niveles de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable, correspondiente al nivel del dato de entrada significativo para la medición completa que presente el menor Nivel.

El Grupo registra las transferencias entre los niveles de la jerarquía de valor razonable al final del período en que se ha producido el cambio.

e) Comparación de la información

La información contenida en las notas explicativas referidas a 30 de junio de 2021, se presenta, a efectos comparativos, con la información referida al 31 de diciembre de 2020 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 2020 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

A partir del 1 de enero del ejercicio 2021 resultan de aplicación los nuevos criterios de clasificación y valoración de los instrumentos financieros previstos en el RD 1/2021, que se recogen en la Nota 5.d, y suponen una modificación respecto los aplicados en ejercicios anteriores.

Siguiendo las reglas contenidas en el apartado 6 de la disposición transitoria segunda, el Grupo ha decidido aplicar los nuevos criterios de forma prospectiva, considerando a efectos de clasificación de los activos financieros los hechos y circunstancias que existen al 1 de enero de 2021, fecha de aplicación.

La información comparativa no se ha adaptado a los nuevos criterios de valoración, sin embargo, los valores en libros han sido ajustados a los nuevos criterios de presentación.

El siguiente cuadro recoge una conciliación a 1 de enero de 2021 para cada clase de activos y pasivos financieros entre la categoría de valoración inicial con el correspondiente importe en libros determinado de acuerdo con la anterior normativa y la nueva categoría de valoración con su importe en libros determinado de acuerdo con los nuevos criterios.

	<i>Euros</i>				
	<i>Valor en libros Estados Financieros 31/12/2020 (*)</i>	<i>Clasificación según nuevos criterios a 31/12/2020</i>			
		<i>Coste amortizado</i>	<i>VR con cambios en PN</i>	<i>VR con cambios en PL</i>	<i>Coste</i>
<i>Carteras</i>					
Préstamos y partidas a cobrar					
-Créditos comerciales	150.821	150.821	-	-	-
-Créditos no comerciales	207.421	207.421	-	-	-
Inversiones mantenidas a vencimiento					
-Valores representativos de deuda	2.949.660	2.949.660	-	-	-
Total clasificación y valoración s/ EF 31/12/2020	3.307.902				
Total clasificación s/ nuevos criterios 31/12/2020 (**)		3.307.902	-	-	-
Ajustes de valoración registrados en Patrimonio por nuevos criterios al 1.1.21		-	-	-	-
Saldos iniciales según nueva clasificación y valoración al 1.1.21		3.307.902	-	-	-

Por su parte, no se han puesto de manifiesto impactos en la situación financiera ni en los resultados del Grupo fruto de la aplicación de las modificaciones del Plan General Contable en materia de reconocimiento de ingresos por ventas y prestaciones de servicios incluidas en el RD 1/2021.

h) Situación financiera

A 30 de junio de 2021 el Grupo mantiene un fondo de maniobra negativo por importe de 13.862 miles de euros.

Con posterioridad al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, en el marco principalmente, de la ejecución del contrato de compraventa de las acciones de la Sociedad Dominante (Notas 1 y 16.e) el Grupo ha suscrito un nuevo contrato de préstamo suscrito con Global Azawaki, S.L.U., destinado, a la refinanciación del repago de la deuda con las entidades bancarias, así como la necesidades de tesorería del Grupo en el corto plazo. El citado contrato asciende a 88.816.572 euros a un tipo de interés fijo del 3% y cuyo vencimiento es el 1 de julio de 2036.

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

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

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

El 14 de marzo de 2020, el Gobierno de España declaró el "Estado de Alarma" bajo el Real Decreto 463/2020, donde, determinadas actividades comerciales y de hostelería fueron calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y el resto fueron calificadas según su naturaleza como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2020, el Gobierno de España y las comunidades autónomas tomaron actuaciones coordinadas para controlar la pandemia derivada del Covid-19, entre las que se encontraban, la limitación a la movilidad nocturna e intracomunitaria. En este sentido, la actividad del Grupo se vió afectada en diferentes ámbitos, ante lo cual adoptó distintas medidas de actuación para mitigar los efectos de la pandemia derivada por el Covid-19.

En el ejercicio 2020, considerando la situación de sus clientes particulares y la de los clientes comerciales que se encontraban en los sectores más afectados por la prohibición de sus actividades, el Grupo tuvo conversaciones individualizadas para atender todas sus necesidades. En este sentido, el equipo comercial del Grupo analizó y negoció sistemas de diferimiento o, con carácter excepcional, bonificación en el pago de rentas, por importe de 289.529 euros.

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 no ha habido impacto relevante alguno en los estados financieros intermedios consolidados derivado de la crisis sanitaria anteriormente comentada.

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 2021, 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 cuentas anuales consolidadas. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad del Grupo 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 minora 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 2021 y durante el ejercicio 2020, 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 consolidada.

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. Al cierre del ejercicio 2020 dicha valoración fue realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. y al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 han sido realizadas por Cushman & Wakefield Limited sucursal en España.

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

La metodología de la valoración realizada por los expertos terceros independientes 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% y el 4,4% al cierre del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (el 4% y el 6,5% al 31 de diciembre de 2020).

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

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

La aparición del Coronavirus COVID-19, declarada como pandemia por la Organización Mundial de la Salud el pasado 11 de marzo de 2020, impactó en los mercados financieros globales. En este contexto, los valoradores indicaron, en su informe de valoración referido al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 que, si bien estiman que la pandemia y las medidas adoptadas para hacer frente al Covid-19 continúan afectando a la economía y al mercado inmobiliario a nivel global, manifiestan que, a fecha de su valoración, los mercados inmobiliarios ya han empezado a trabajar de nuevo, con un volumen de transacciones y otras evidencias de mercado suficientes en las que basar su opinión de valor, razón por la cual su informe de valoración no incluye una incertidumbre sustancial de valoración de conformidad con lo indicado en el VPS 3 y el VPGA 10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS. En consecuencia, considerando la situación del mercado descrita, podrían ponerse de manifiesto diferencias en el valor de las inversiones inmobiliarias fruto de la evolución de la pandemia en los próximos meses.

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, de acuerdo con los informes de valoración realizados por expertos independientes, la valoración de las inversiones inmobiliarias y los contratos de arras penitenciales no presentan indicios de deterioro siendo su valor de mercado de 203.084 miles de euros y 31.046 miles de euros, respectivamente (141.650 miles de euros y 31.870 miles de euros al 31 de diciembre de 2020). En este sentido, una eventual disminución del 5% de las valoraciones, no supondría el registro de deterioro alguno de valor al cierre del periodo terminado de seis meses (2.187 miles de euros de deterioro al cierre del ejercicio 2020).

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 2021 y al 31 de diciembre de 2020, 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 consolidada en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance de situación consolidado 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 activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que el Grupo mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
- ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por el Grupo cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Valoración posterior -

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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 activos financieros a coste amortizado, 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 2021 y al 31 de diciembre de 2020 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 -

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por el Grupo se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

- a. Pasivos financieros a coste amortizado: son 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 del Grupo, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por el Grupo.

Estos pasivos 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.

- b. Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias descritos en el apartado anterior.

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance y únicamente se presentan por su importe neto cuando la sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

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

Instrumentos financieros derivados -

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

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

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

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

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

e) Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases 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 de situación consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases 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 período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, los Administradores de la Sociedad Dominante manifiestan que no cumplen con todos los requisitos del régimen SOCIMI. No obstante, los Administradores de la Sociedad Dominante, que monitorizan de forma periódica el cumplimiento de las condiciones establecidas en el mencionado régimen fiscal, tomarán las medidas oportunas para la subsanación de dichas obligaciones en el ejercicio 2022 siguiente y, por tanto, consideran que la tributación bajo el régimen fiscal especial SOCIMI no se verá interrumpido (véase Nota 11.c).

Régimen EDAV

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

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

La renta bonificada resultará del ingreso íntegro obtenido minorando en:

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

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

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

f) Efectivo y otros medios equivalentes

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

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

g) Partidas corrientes y no corrientes

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

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

h) Moneda funcional

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

i) Provisiones y contingencias

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

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

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

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

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual 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 registran 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.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, impuestos y los intereses incorporados al nominal de los créditos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión.

Condiciones de arrendamiento específicas -

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por el Grupo a sus clientes. El Grupo reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas a lo largo del periodo del arrendamiento utilizando un sistema lineal. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento. Asimismo, de acuerdo con la resolución emitida por el ICAC aquellos incentivos otorgados a los arrendatarios derivados de la situación de pandemia de la Covid 19 descrita en la Nota 3.i, podrán considerarse rentas variables, esto es, ser registrados como menor ingresos del ejercicio.

En este sentido, el efecto de las bonificaciones concedidas por el Grupo durante el ejercicio 2020 supuso un impacto de 289.529 euros, no habiendo bonificaciones adicionales en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

Asimismo, las indemnizaciones pagadas por los arrendatarios para cancelar sus contratos de arrendamiento antes de la fecha mínima de terminación de los mismos se reconocen como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias en la fecha de pago.

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

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación intermedio consolidado en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

30 de junio de 2021

	Euros			
	31/12/2020	Altas / (Dotaciones)	Traspasos	30/06/2021
Terrenos y construcciones:				
Coste	129.414.182	7.065.918	-	136.480.100
Anticipos a proveedores	3.983.189	194.676	-	4.177.865
Amortización acumulada	(1.342.685)	(576.594)	-	(1.919.279)
Total	132.054.686	6.684.000	-	138.738.686

31 de diciembre de 2020

	Euros			
	31/12/2019	Altas / (Dotaciones)	Traspasos	31/12/2020
Terrenos y construcciones:				
Coste	107.324.332	19.600.487	2.489.363	129.414.182
Anticipos a proveedores	4.006.370	2.466.182	(2.489.363)	3.983.189
Amortización acumulada	(573.970)	(768.715)	-	(1.342.685)
Total	110.756.732	21.297.954	-	132.054.686

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 2021 corresponden, principalmente, a las nuevas inversiones de mejora y rehabilitación realizadas en los edificios adquiridos en los ejercicios anteriores.

Adicionalmente, las altas habidas durante el primer semestre de 2021 en el epígrafe "Anticipos a proveedores" del balance de situación intermedio consolidado corresponden, principalmente, a una ampliación de uno de los contratos de arras penitenciales ya vigentes al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

Al 30 de junio de 2021 el Grupo mantiene firmados los contratos de arras penitenciales sobre los siguientes inmuebles:

- Tres edificios situados en Madrid, por el que la Sociedad Dominante ha entregado un total de 1.675.000 euros en concepto de arras penitenciales más 36.683 euros de costes e impuestos no deducibles.
- Un edificio situado en Barcelona, por el que la filial Vintage Rents, S.L. ha entregado un total de 2.200.000 euros en concepto de arras penitenciales, más 266.182 euros de costes e impuestos no deducibles.

El precio de adquisición conjunto de dichos inmuebles asciende a 19.971.158 euros.

A 30 de junio de 2021, el Grupo no tiene compromisos firmes para la realización de nuevas inversiones ni proyectos de rehabilitación en sus inversiones inmobiliarias.

Por su parte, las altas habidas durante el ejercicio 2020 correspondieron, principalmente, a una adquisición de un inmueble por importe de 12.400.000 euros más los costes e impuestos no deducibles asociados a las mismas que se encontraba en arras penitenciales al 31 de diciembre de 2019 por importe de 2.400.000 euros, más 89.363 euros de costes e impuestos no deducibles asociadas a las mismas; a las nuevas inversiones realizadas en los edificios adquiridos en ejercicios anteriores; así como a un nuevo contrato de arras penitenciales por importe de 2.200.000 euros junto con 266.182 euros de costes e impuestos no deducibles asociadas a las mismas.

El alta habida durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 corresponde al siguiente inmueble:

- Un edificio sito en Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades vinculadas. Dicho edificio adquirido está conformado por 17 unidades residenciales, 6 unidades comerciales y 21 trasteros.

A continuación, se muestra el detalle de los edificios de inversiones inmobiliarias que mantiene el Grupo al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 a su valor neto contable:

30 de junio de 2021

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor neto contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
Edificios en Madrid	39.204.813	41.688.868	1.711.683	(1.027.163)	81.578.201
Edificios en Barcelona	31.605.655	23.980.764	2.466.182	(892.116)	57.160.485
Total	70.810.468	65.669.632	4.177.865	(1.919.279)	138.738.686

31 de diciembre de 2020

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor neto contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
Edificios en Madrid	39.204.813	37.289.452	1.517.007	(634.612)	77.376.660
Edificios en Barcelona	31.605.655	21.314.262	2.466.182	(708.073)	54.678.026
Total	70.810.468	58.603.714	3.983.189	(1.342.685)	132.054.686

Los inmuebles ubicados en Madrid cuentan con una superficie total de 22.437 metros cuadrados (22.437 metros cuadrados en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020) y tienen una ocupación del 44,1% en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 tenían una ocupación del 44,9%). Por su parte, los inmuebles ubicados en Barcelona cuentan con una superficie total de 13.726 metros cuadrados (13.726 metros cuadrados en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020) y tienen una ocupación del 29,2% en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 tenían una ocupación del 31,1%).

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo han ascendido a 1.197.694 euros (a 1.260.412 euros en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020) (Nota 13.a).

Determinados activos por un valor neto contable de 127.182.168 euros (110.814.861 euros al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020) tienen una carga hipotecaria por los contratos de financiación suscritos que en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 asciende a de 58.814.994 (53.907.931 al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020) (Nota 11.a).

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 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.

Los activos procedentes de la compraventa de la sociedad Inver-Guilhou, S.L.U. y su posterior fusión con la Sociedad Dominante descrita en la Nota 2, presentan una diferencia entre el valor contable registrado en libros y valor fiscal de los mismos siendo el efecto fiscal máximo (cuota) de 2.117 miles de euros. Dicho efecto fiscal se encuentra minorando el valor de los activos de acuerdo con el artículo 6.2 de las normas de registro y valoración del Impuesto sobre Beneficios, al no haber tenido dicha operación la consideración de una combinación de negocios.

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 2021 y al 31 de diciembre de 2020 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7. Arrendamientos

En su posición como arrendador, al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre 2020, 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 2021 ni al 31 de diciembre de 2020.

Al 30 de junio de 2021, el Grupo mantenía 567.181 euros como importes recibidos de los inquilinos en concepto de fianzas exigidas y depósitos en garantía (442.577 euros al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020), las cuales han sido depositadas ante el instituto de la vivienda correspondiente por importe de 285.247 euros (242.399 euros al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020) (Nota.8).

Adicionalmente, a 30 de junio de 2021 el Grupo mantiene un contrato de arrendamiento operativo de la fachada, de una de las inversiones inmobiliarias cuyas cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente son las siguientes:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Euros
	Valor Nominal 30.06.2021
Menos de un año	425
	425

El importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingresos en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, es el siguiente:

	Euros
	30.06.2021
Cuotas contingentes reconocidas en el ejercicio	425

El contrato de arrendamiento de dicha fachada surge efectos a partir del 1 de febrero de 2021 y cuya duración es de 10 meses, motivo por el que no se presentan importes en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

8. Inversiones financieras (largo y corto plazo)

a) Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

30 de junio 2021

	Euros			
	Créditos a terceros	Fianzas	Otros activos financieros (Nota 11)	Total no corriente
Préstamos y partidas a cobrar	150.000	285.247	1.757.368	2.192.615
Saldo a 30 de junio de 2021	150.000	285.247	1.757.368	2.192.615

31 de diciembre 2020

	Euros			
	Créditos a terceros	Fianzas	Otros activos financieros (Nota 11)	Total no corriente
Préstamos y partidas a cobrar	350.000	242.399	2.068.567	2.660.966
Saldo a 31 de diciembre de 2020	350.000	242.399	2.068.567	2.660.966

La partida de "Créditos a terceros" corresponde a un crédito concedido por el Grupo a la gestora Elix SCM Partners, S.L. (Nota 14.c). En el marco de la adenda firmada el 8 de julio de 2020 al contrato de gestión formalizado el 20 de julio de 2017 (Nota 1), el Grupo anticipó 350.000 euros del Asset Management Fee a la gestora Elix SCM Partners, S.L. El calendario de devolución de dicho importe es el siguiente: 100.000 euros el último día hábil de los primeros tres trimestres naturales del ejercicio 2022; y 50.000 euros el último día hábil del último trimestre natural del ejercicio 2022, motivo por el cual el Grupo ha reclasificado en el epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" 200.000 euros de acuerdo con el calendario de devolución pactado.

Adicionalmente, al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, 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 1.688.708 euros (Nota 11.a) (1.999.906 euros al 31 de diciembre de 2020).

b) Inversiones financieras a corto plazo

Por su parte, el saldo del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" a 30 de junio de 2021 corresponde, principalmente, al crédito concedido a Proyecto Ágata, S.L. por importe de 285.000 euros (285.000 euros en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020) y a los intereses devengados y no cobrados del crédito concedido a la sociedad vinculada Elix SCM Partners, S.L. por importe de 3.694 euros (3.694 euros en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020) (Nota 14.c).

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. Dicha ampliación de capital, que ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al 7 de marzo de 2018, estando consecuentemente totalmente suscrita y desembolsada a 31 de diciembre de 2018.

Con fecha 7 de mayo de 2018, la Sociedad 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 26 de junio de 2018, estando consecuentemente totalmente suscrita y desembolsada a 31 de diciembre de 2018.

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

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

Con fecha 16 de diciembre de 2020, la Sociedad Dominante celebró una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas se aprobó una ampliación de capital mediante capitalización de créditos y emisión de 13.135.281 nuevas acciones ordinarias con derechos de suscripción preferente, y con una prima de emisión de 0,09 euros por acción, con el objeto de incrementar los fondos propios de la Sociedad en un importe de 14.317.456 euros. Dicha ampliación de capital fue totalmente suscrita y desembolsada y fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 16 de febrero de 2021.

Asimismo, en dicha Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas se aprobó una ampliación de capital adjunta a la anterior mediante aportación dineraria y emisión de 2.890.840 nuevas acciones ordinarias con derechos de suscripción preferente, y con una prima de emisión de 0,09 euros por acción, con el objeto de incrementar los fondos propios de la Sociedad en un importe de 3.151.016 euros. Dicha ampliación de capital fue totalmente suscrita y desembolsada y fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 29 de diciembre de 2020.

Al 30 de junio de 2021 el capital social de la Sociedad Dominante está formado por un total de 84.168.021 acciones de un euro de valor nominal cada una totalmente suscritas y desembolsadas.

A continuación, se presenta la relación de accionistas que, a fecha 30 de junio de 2021, mantienen 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.	68.758.129	81,69%
Maveor, S.L.	4.359.396	5,18%
Altan IV Global IICICIL	3.876.751	4,61%

Los fondos gestionados por Kohlberg Kravis Roberts & Co, L.P., o sociedades vinculadas, controlan de forma indirecta un 44,8% de la Sociedad Dominante a través de Vintage JV S.à r.l. Los fondos gestionados por Altamar Capital Partners, S.L., o sociedades vinculadas, controlan de forma indirecta un 36,90% de la Sociedad Dominante a través de Vintage JV S.à r.l. y de forma directa, un 4,61% a través de Altan IV Global IICICIL.

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

Con fecha 15 de junio de 2021 varios accionistas de referencia de la Sociedad Dominante han notificado a Bolsas y Mercados Españoles Growth (BME Growth) que han suscrito un contrato de compraventa de sus acciones con Global Azawaki, S.L. y Allianz Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A., sociedades que se integran en el grupo de sociedades cuya sociedad cabecera es Allianz SE, en virtud del cual, adquirirán, las acciones de la Sociedad Dominante representativas del 99,707% del capital social, habiéndose materializado con fecha 1 de julio de 2021 (Notas 1 y 16.e).

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 2021, la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

c) Reserva por fusión

Al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, como consecuencia de la operación de fusión por absorción de la Sociedad Dominante y la filial Inver-Guilhou, S.L. (véase Nota 2), se generaron reservas de fusión negativas por importe de 24.583 euros registradas en el epígrafe de "Reservas por fusión".

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 2021, la Sociedad Dominante no ha repartido dividendos.

e) Acciones propias

Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad Dominante tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

30 de junio de 2020

	Nº de Acciones	Coste de adquisición (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros por Acción)	Coste total de Adquisición (Euros)	Precio Medio de Enajenación (Euros por Acción)	Importe Total de las Enajenaciones (Euros)
Acciones propias	180.123	181.357	1.14	22.235	1,12	21.599

31 de diciembre de 2020

	Nº de Acciones	Coste de adquisición (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros por Acción)	Coste total de Adquisición (Euros)	Precio Medio de Enajenación (Euros por Acción)	Importe Total de las Enajenaciones (Euros)
Acciones propias	180.123	177.732	1,12	28.533	-	-

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 2021 la Sociedad Dominante poseía 180.123 acciones propias de un coste de adquisición de 181.357 euros (1,01 euros por acción). Por su parte, al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad Dominante poseía 180.123 acciones propias de un coste de adquisición de 177.732 euros (0,99 euros por acción).

f) Reservas consolidadas en sociedades por integración global

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

Sociedad del Grupo	Euros	
	30/06/2021	31/12/2020
Sociedad consolidada por Integración global:		
Vintage Rents, S.L.U.	(710.597)	(613.318)
Total	(710.597)	(613.318)

g) 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 2021

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:	-	588.156	-
Con origen en sociedades consolidadas:	-	158.914	-
	-	747.070	-

31 de diciembre de 2020

Origen	Euros		
	Naturaleza		
	Activos financieros disponibles para la venta	Operaciones de cobertura (Nota 11.b)	Otros ajustes por cambios de valor
Con origen en la sociedad dominante:	-	760.658	-
Con origen en sociedades consolidadas:	-	206.175	-
	-	966.833	-

10. Provisiones y contingencias

Al 30 de junio de 2021, la Sociedad Dominante se encuentra en un procedimiento de demanda por una persona física, en la que le solicitan que se declaren improcedentes los importes repercutidos a los demandantes en concepto de obras, servicios e IBI, así como la devolución de dichos importes, que ascienden a la cantidad de 35.538 euros.

En fecha 19 de julio de 2021 ha sido presentado el escrito de contestación y oposición a la demanda y a fecha de las presentes notas explicativas está pendiente de señalarse una fecha para la celebración de la Audiencia Previa.

En opinión de los asesores legales del Grupo y los Administradores de la Sociedad Dominante, consideran que se trata de un riesgo posible, y el riesgo máximo al que se somete la Sociedad Dominante es a la devolución del importe mencionado anteriormente, el cual se ha determinado que no supondría un impacto relevante en los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.

Asimismo, el marco de la ejecución del contrato de compraventa de las acciones de la Sociedad Dominante (Notas 1 y 16.e), el Grupo ha formalizado una póliza de seguro para cubrir determinados riesgos originados en la actividad del mismo por un periodo de siete años.

En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante y sus asesores legales consideran que el Grupo ha desarrollado su actividad bajo la normativa aplicable y que los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros intermedios consolidados 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 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Euros			
	Corriente		No Corriente	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Deudas con entidades de crédito (Nota 11.a)	6.062.665	5.518.014	56.102.947	51.639.042
Derivados (Nota 11.b)	527.536	355.097	219.534	611.736
Otros pasivos financieros	8.194	8.194	567.181	442.577
Total	6.598.395	5.881.305	56.889.662	52.693.355

a) Deudas con entidades de crédito y partes vinculadas

El saldo de las cuentas de los epígrafes "Deudas con entidades de crédito" a largo y corto plazo y "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

30 de junio de 2021

	Euros	
	Corto plazo	Largo plazo
Deudas con entidades de crédito:		
- Préstamos hipotecarios	1.883.364	56.931.630
- Póliza de crédito	3.959.936	-
- Gastos de formalización (*)	-	(828.683)
- Intereses devengados no pagados	219.365	-
Total	6.062.665	56.102.947

(*) El traspaso estimado a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del próximo periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 asciende a 146.672 euros.

31 de diciembre de 2020

	Euros	
	Corto plazo	Largo plazo
Deudas con entidades de crédito:		
- Préstamos hipotecarios	1.434.070	52.473.861
- Póliza de crédito	3.937.385	-
- Gastos de formalización (*)	-	(834.819)
- Intereses devengados no pagados	146.559	-
Total	5.518.014	51.639.042

(*) El traspaso estimado a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del próximo ejercicio 2021 asciende a 234.300 euros.

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

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del total de deudas con entidades de crédito al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

30 de junio de 2021

	Euros				
	Corto plazo	2022	2023	2024 y siguientes	Total Largo plazo
Préstamos hipotecarios	1.883.364	1.748.948	38.411.834	16.770.848	56.931.630
Póliza de crédito	3.959.936	-	-	-	-
Gastos de formalización	-	-	(611.035)	(217.648)	(828.683)
Intereses devengados no pagados	219.365	-	-	-	-
Total	6.062.665	1.748.948	37.800.799	15.289.864	56.102.947

31 de diciembre de 2020

	Euros				
	Corto plazo	2022	2023	2024 y siguientes	Total Largo plazo
Préstamos hipotecarios	1.434.070	1.414.756	36.433.156	14.625.949	52.473.861
Póliza de crédito	3.937.385	-	-	-	-
Gastos de formalización	-	-	(589.165)	(245.654)	(834.819)
Intereses devengados no pagados	146.559	-	-	-	-
Total	5.518.014	1.414.756	35.843.991	14.380.295	51.639.042

Al 30 de junio de 2021, el Grupo ha formalizado un nuevo contrato de financiación con una entidad financiera, por importe de 5.600.000 euros destinado a la financiación de la adquisición y posterior rehabilitación de un inmueble adquirido en el anterior ejercicio 2020 (Nota 6), así como las disposiciones por importe de 1.477.793 euros de préstamos anteriores como consecuencia de la ejecución de las obras.

Dicha financiación se ha estructurado en dos tramos: un primer tramo por importe de 3.600.000 euros y un segundo tramo por importe de 2.000.000 euros a disponer una vez se hayan cumplido ciertas condiciones tras la puesta en explotación del inmueble. La fecha de vencimiento del mencionado préstamo es el 22 de enero de 2026. Al 30 de junio de 2021 el Grupo ha dispuesto del primer tramo de la financiación por importe de 3.600.000 euros y se han derivado unos gastos de formalización por importe de 124.608 euros.

Durante el ejercicio 2020, el Grupo formalizó dos nuevos contratos de financiación con las entidades financieras, por importe de 7.400.000 y 5.650.000 euros, respectivamente.

La primera de las financiaciones se amortiza mediante cuotas mensuales por importe de 47.620 euros desde febrero de 2020 hasta enero de 2035. Asimismo, el contrato de préstamo incluye tres amortizaciones anticipadas parciales obligatorias, siendo la primera por un importe de 843.200 euros con fecha de vencimiento anterior al 31 de diciembre de 2021, la segunda por importe de 843.200 euros con fecha de vencimiento anterior al 31 de diciembre de 2022 y la tercera por importe de 421.600 con fecha de vencimiento anterior al 31 de diciembre de 2023.

La segunda financiación se obtuvo para ser destinada a la financiación de la adquisición de dos de los inmuebles adquiridos durante el ejercicio 2019. Tal y como se estipula en el contrato de financiación, se amortizará en una única cuota final con fecha vencimiento el 20 de agosto de 2025.

En el ejercicio 2020, 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.

Adicionalmente, en el ejercicio 2019 se formalizaron tres contratos de financiación con las entidades financieras, por importe de 2.600.000, 5.050.000 y 3.200.000 euros, respectivamente. Dicha financiación se estructuró de la siguiente forma: la primera de las financiaciones se estructuró en dos tramos: un primer tramo de 1.100.000 y un segundo tramo a disponer durante el periodo de rehabilitación y reforma de los inmuebles, mediante la presentación de las correspondientes Certificaciones de Obra expedidas; y las dos financiaciones restantes en un único tramo.

La primera de las financiaciones se amortizará en tres cuotas diferentes, siendo la primera por un importe de 260.000 euros con vencimiento el 16 de mayo de 2023, la segunda por un importe de 260.000 euros con vencimiento el 16 de mayo de 2025, y la tercera por un importe de 2.080.000 euros con vencimiento el 16 de mayo de 2025, siendo esta la fecha de vencimiento del préstamo; la segunda financiación se amortizará de forma mensual a partir del 12 de agosto de 2021 por importe de 27.859 euros hasta el reembolso total de la financiación el 12 de agosto de 2039; y la tercera se amortizará en una única cuota final con fecha vencimiento 2 de abril de 2024.

Asimismo, el Grupo contrató una cobertura de tipo de interés para determinados contratos de financiación suscritos con entidades de crédito en ejercicios anteriores, Los importes y las fechas de vencimientos de los citados contratos de cobertura se detallan en la Nota 11.b.

En determinados 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 de 1,25x a partir del vigésimo cuarto mes tras la formalización del contrato 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 el contrato formalizado en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, 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 de 1,15x a partir de la entrada en explotación del activo 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 51%. En caso de incumplimiento, supondría el vencimiento anticipado del préstamo.

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que cumplen con todas las obligaciones de índole financiera y no financiera anteriormente mencionadas, no habiéndose producido causa alguna de vencimiento anticipado sobre los mencionados contratos de financiación considerando que, con fecha 22 de diciembre de 2020, el Grupo obtuvo una dispensa de una de las entidades de crédito, del cumplimiento de las ratios mencionadas por un periodo de 18 meses a cumplir desde el 31 de diciembre de 2019. Esto es, el Grupo no está obligado al cumplimiento de las ratios financieras hasta 30 de junio de 2021.

En virtud de todos los contratos de financiación suscritos, el Grupo mantiene cuentas corrientes indisponibles con las citadas entidades de crédito por importe de 1.688.708 euros (Nota 8).

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

El epígrafe "Deudas con entidades de crédito" refleja el importe pendiente de amortizar derivado de los contratos de préstamo hipotecario, neto de gastos de formalización. Al 30 de junio de 2021, los gastos de formalización registrados en el balance situación consolidado del Grupo ascienden a un total de 828.683 euros (834.819 euros en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020).

Adicionalmente, con fecha 29 de octubre de 2019, la Sociedad Dominante suscribió una póliza crédito por importe de 4.000.000 euros de principal con la finalidad de poder atender cualquier obligación de pago vinculada a su actividad y cuyo saldo dispuesto al 30 de junio de 2021 asciende a 3.959.936 euros (3.937.385 euros en el ejercicio 2020). Esta financiación tiene una duración de 12 meses tácitamente prorrogable anualmente bajo acuerdo de las partes, devenga un tipo de interés fijo del 2,80%.

El tipo de interés medio del ejercicio para las deudas con entidades de crédito ha sido de un 2,37% (2,48% en el ejercicio 2020).

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.

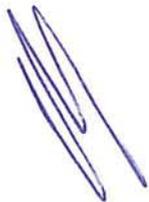
La exposición total esperada de los derivados se obtiene empleando inputs observables de mercado, como curvas de tipo de interés y volatilidades según las condiciones del mercado en la fecha de valoración.

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.

En este sentido dichos instrumentos financieros derivados corresponde a un nivel de jerarquía de nivel 2 de acuerdo con lo expuesto en la Nota 4.d.

El derivado sobre tipo de interés contratado por el Grupo y vigente al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, así como su valor razonable a dicha fecha es el siguiente:



30 de junio de 2021

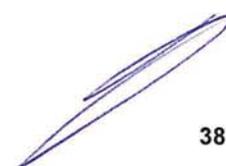
	Euros				
	Vencimiento	Tipo de interés	Nominal	Valor Razonable y cupón corrido a corto plazo (Nota 9.f)	Valor Razonable a largo plazo (Nota 9.f)
				30/06/2021	30/06/2021
Permuta de tipo de interés	23/05/2022	0,60%	1.100.000	(6.674)	1
Permuta de tipo de interés	19/02/2023	0,63%	5.935.000	(105.958)	(25.111)
Permuta de tipo de interés	03/07/2023	0,39%	900.000	(12.508)	(3.723)
Permuta de tipo de interés	03/07/2023	0,39%	2.695.000	(37.454)	(11.144)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	5.500.000	(78.724)	(34.684)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	7.700.000	(110.213)	(48.557)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	2.200.000	(31.490)	(13.873)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	3.300.000	(47.234)	(20.810)
Permuta de tipo de interés	23/10/2023	0,51%	2.250.000	(35.809)	(20.996)
Permuta de tipo de interés	30/11/2023	0,35%	2.300.000	(30.949)	(17.510)
Permuta de tipo de interés	02/04/2024	0,09%	3.200.000	(30.523)	(23.127)
Total			37.080.000	(527.536)	(219.534)

31 de diciembre de 2020

	Euros				
	Vencimiento	Tipo de interés	Nominal	Valor Razonable y cupón corrido a corto plazo (Nota 9.f)	Valor Razonable a largo plazo (Nota 9.f)
				31/12/2020	31/12/2020
Permuta de tipo de interés	23/05/2022	0,60%	1.100.000	(4.714)	(3.124)
Permuta de tipo de interés	19/02/2023	0,63%	5.935.000	(68.712)	(101.276)
Permuta de tipo de interés	03/07/2023	0,39%	900.000	(8.715)	(12.776)
Permuta de tipo de interés	03/07/2023	0,39%	2.695.000	(26.096)	(38.258)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	5.500.000	(53.099)	(93.074)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	7.700.000	(74.338)	(130.303)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	2.200.000	(21.240)	(37.229)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	3.300.000	(31.859)	(55.844)
Permuta de tipo de interés	23/10/2023	0,51%	2.250.000	(24.234)	(47.912)
Permuta de tipo de interés	30/11/2023	0,35%	2.300.000	(21.298)	(41.518)
Permuta de tipo de interés	02/04/2024	0,09%	3.200.000	(20.792)	(50.422)
Total			37.080.000	(355.097)	(611.736)

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 2021, la totalidad del valor razonable de los IRS, que asciende a un importe de 747.070 euros (966.833 euros al 31 de diciembre de 2020).



No existen intereses pendientes de pago al cierre del período de seis meses terminado al 30 de junio 2021 y al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020. Al 30 de junio de 2021 se han registrado gastos financieros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondientes a los contratos de derivados del Grupo por importe de 163.481 euros (317.980 euros al 31 de diciembre de 2020).

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 2021, es de 747.070 euros (966.833 euros al 31 de diciembre de 2020).

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020) 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 2021 y 2020 es de +0,5% y -0,5%.

30 de junio de 2021

Sensibilidad	30/06/2021
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	353.401
-0,5% (descenso en la curva de tipos)	(354.370)

31 de diciembre de 2020

Sensibilidad	31/12/2020
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	451.274
-0,5% (descenso en la curva de tipos)	(452.822)

El análisis de sensibilidad muestra que los derivados de tipos de interés registran incrementos de su valor razonable ante movimientos al alza de los tipos de interés y por tanto, 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

El sector inmobiliario es un sector cíclico

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

Ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad. Estas circunstancias podrían suponer una posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable de los activos.

Sector competitivo

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

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

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

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

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 de las operaciones*

La situación ocasionada por la crisis sanitaria del Covid-19 ha ocasionado una eventual ralentización de la comercialización de las viviendas disponibles en el mercado inmobiliario español. No obstante, lo anterior, la localización de los activos (Barcelona y Madrid), el descubrimiento de la vacuna y el porcentaje de población vacunada así como las políticas monetarias europeas y nacionales, expansivas, están suponiendo una mejora de las perspectivas de crecimiento a nivel macroeconómicas que deberían conducir a una estabilización y mejora de la comercialización.

v. *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.

En este sentido, a la fecha de preparación de las presentes notas explicativas la Sociedad Dominante no cumple el requisito mínimo de accionistas minoritarios que participan en el capital de la misma que supondría la exclusión de negociación las acciones de ésta del segmento BME Growth de BME MTF Equity y como consecuencia, un incumplimiento de una de las obligaciones requeridas en el régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Los administradores de la Sociedad dominante han iniciado las acciones oportunas para dar entrada a nuevos accionistas con el fin de cumplir con el citado requisito en el corto plazo.

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 en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales y de rehabilitación de su cartera de activos inmobiliarios.

	30/06/2021	31/12/2020
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	19,82	17,97
Ratio de operaciones pagadas	19,94	19,58
Ratio de operaciones pendientes de pago	19,46	5,87
	Euros	
Total pagos realizados	8.093.407	10.951.163
Total pagos pendientes	2.490.891	1.457.423

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

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

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 ejercicio 2021 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 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	Euros			
	30/06/2021		31/12/2020	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública deudora por IVA	271.729	-	220.766	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	10.785	-	4.830
Hacienda Pública deudora por IS	66.954	-	103.252	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	280
Hacienda Pública deudora por retenciones en alquileres	4.370	-	3.708	-
Total	343.053	10.785	327.726	5.110

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 59% para la Sociedad Dominante y del 0% para la sociedad dependiente Vintage Rents, S.L.U.

b) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

	Euros	
	Junio 2021	Junio 2020
Resultado contable antes de impuestos	(9.790.485)	(1.377.520)
Diferencias permanentes	65.742	-
Diferencias temporales	-	-
Base imponible fiscal	(9.724.743)	(1.377.520)

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 2021 y 2020, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	Junio 2021	Junio 2020
Resultado contable antes de impuestos	(9.790.485)	(1.377.520)
Diferencias permanentes	65.742	-
Diferencias temporales	-	-
Base imponible fiscal	(9.724.743)	(1.377.520)
Cuota	-	-
Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	-	-

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 2021 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 consolidados 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 período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 y el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros	
	Junio 2021	Junio 2020
Locales comerciales	435.622	351.161
Edificios residenciales	762.072	909.251
Total	1.197.694	1.260.412

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

b) Gasto de personal

El saldo del epígrafe "Gastos de personal" correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y 2020 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	Junio 2021	Junio 2020
Sueldos, salarios y asimilados:		
Sueldos y salarios	-	12.586
Cargas sociales:		
Seguridad social a cargo de la empresa	-	4.581
Total	-	17.167

c) Otros gastos de explotación

Los epígrafes "Servicios Exteriores" y "Tributos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada intermedia del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, se presenta la siguiente composición:

	Euros	
	Junio 2021	Junio 2020
Servicios de profesionales independientes	8.463.420	910.359
Primas de seguros	29.210	15.656
Servicios bancarios y similares	13.633	1.434
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	3.028	-
Suministros	124.612	105.961
Otros gastos	163.014	163.827
Tributos	1.224.829	286.543
Total	10.021.746	1.483.780

Los gastos registrados por el Grupo en el epígrafe de "Servicios de profesionales independientes", corresponden, fundamentalmente, a honorarios por servicios de asesoramiento, así como a los fees entregados a Elix SCM Partners, S.L. ("la Gestora") en el marco de la ejecución del contrato de compraventa de las acciones de la Sociedad Dominante (Nota 1); y en el epígrafe de "Tributos" se ha registrado el gasto del IBI devengado, así como el IVA devengado no deducible (Nota 12.a).

d) Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado neto atribuible a la Sociedad Dominante y el de las distintas sociedades que integran el perímetro de consolidación es el siguiente:

Sociedades del Grupo	Euros	
	30/06/2021	30/06/2020
Sociedad Dominante: Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.	(9.592.067)	(1.348.757)
Sociedades consolidadas por Integración global: Vintage Rents, S.L.U. Inver-Guilhou, S.L.U.	(198.418) -	11.145 (39.908)
Total	(7.979.664)	(1.377.520)

14. Operaciones y saldos con partes vinculadas

a) Operaciones con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

Al 30 de junio de 2021 el grupo no ha realizado operaciones con empresas del grupo, multigrupo y asociadas. Por su parte, el detalle de operaciones realizadas con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al 30 de junio de 2020, es el siguiente:

30 de junio de 2020

	Euros
	Gastos financieros
Vintage J.V. S.á r.l.	144.704
Total	144.704

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

Con fecha 14 de enero de 2019, se firmó una novación y modificación del contrato en la que se estableció que el importe mínimo de cada disposición quedaba reducido de 6.000.000 euros a 4.000.000 euros, el vencimiento de cada disposición no podría ser superior a 12 meses y la opción de capitalizar el préstamo se 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 Dominante novó nuevamente el mencionado crédito, en el sentido de (i) establecer que la referida capitalización se produzca de manera obligatoria, previa autorización de la Junta General de Accionistas, sólo una vez al año, no más tarde del 31 de diciembre de cada año, siempre y cuando el importe pendiente de amortizar, más sus intereses, fuera superior a 500.000 euros, y no de forma semestral como estaba previsto hasta la fecha, (ii) no permitir que se realizaran disposiciones durante un periodo de 50 días anterior a la fecha de vencimiento o a la fecha 31 de diciembre de cada año, para permitir completar el calendario de requisitos formales del proceso de capitalización exigido, y (iii) que la valoración resultara del valor pre-money de la Sociedad Dominante, pero no por referencia al promedio de cotización de sus acciones en el 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 Dominante que esté disponible, manteniéndose el resto de condiciones del mismo. Además, en la misma fecha, la Sociedad Dominante solicitó una disposición por importe de 4.000.000 euros, en el marco del contrato de crédito formalizado el 5 de diciembre de 2018 con Vintage JV, S.à r.l.

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

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

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

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

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

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

En el marco de la ampliación de capital no dineraria aprobada por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas el 19 de diciembre de 2019 (Nota 9.a), la Sociedad Dominante capitalizó 14.317.456 euros mediante la emisión de 13.135.281 nuevas acciones, con una prima de emisión de 0,09 euros por acción.

Con posterioridad al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, la Sociedad Dominante y su principal accionista Vintage J.V., S.ár.l. suscribieron la cancelación del mencionado contrato de crédito en el marco de la ejecución del contrato de compraventa de las acciones de la Sociedad Dominante (Notas 1 y 16.e).

b) Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 y 30 de junio de 2020 es el siguiente:

30 de junio de 2021

	Euros (*)		
	Servicios recibidos y otros	Ingresos financieros	Altas de inversiones inmobiliarias
Elix SCM Partners, S.L.	7.561.793	3.484	4.466.340
Rousaud Costas Duran, S.L.	138.312	-	-
Gestart Assessors, S.L.U.	2.806	-	-
Elix Advice, S.L.	6.011	-	-
KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.	17.569	-	-
Total	7.726.491	3.484	4.466.340

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

30 de junio de 2020

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

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

El Grupo tenía 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 consolidadas. El importe total devengado al 30 de junio de 2021 correspondiente al Asset Management Fee asciende a 477.950 euros (418.815 euros al 30 de junio de 2020), 49.067 euros (72.823 euros al 30 de junio de 2020) correspondientes al Rental Management Fee, así como 6.822.366 euros (6.070.261 correspondientes a la base imponible y 752.105 euros al IVA no deducible) correspondientes al Profit Participation. Estos importes se han registrado en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada adjunta.

Adicionalmente, en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación intermedio consolidado se han registrado honorarios en concepto de Project Management Fee por importe de 746.190 euros (223.679 euros al 30 de junio de 2020), así como 129.082 euros (71.332 euros al 30 de junio de 2020) por los proyectos de rehabilitación y obra nueva realizados por la "Gestora".

c) **Saldos con vinculadas**

El detalle de saldos realizados con partes vinculadas al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

30 de junio de 2021

	Euros			
	30/06/2021			
	Deudores comerciales	Créditos a terceros	Otros activos financieros	Acreedores varios
Elix SCM Partners, S.L.	33.784	350.000	3.694	9.201.039
Elix Advice, S.L.	-	-	-	3.452
Proyecto Ágata, S.L.	-	-	285.000	-
Roussaud Costas Duran, S.L.P.	-	-	-	5.620
Gestart Assessors, S.L.U	-	-	-	262
Total	33.784	350.000	288.694	8.453.874

31 de diciembre de 2020

	Euros			
	31/12/2020			
	Deudores comerciales	Créditos a terceros	Otros activos financieros	Acreedores varios
Elix SCM Partners, S.L.	33.784	350.000	3.694	1.398.468
Proyecto Ágata, S.L.	-	-	285.000	-
Roussaud Costas Duran, S.L.P.	-	-	-	38.236
Elix MR001, S.L.	-	-	-	50.000
SPV Delta013, S.L.	-	-	-	50.000
Gestart Assessors, S.L.U	-	-	-	2.252
Total	33.784	350.000	288.694	1.538.956

d) **Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores y a la Alta Dirección de la Sociedad Dominante**

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 y en el ejercicio 2020 no se han devengado sueldos, dietas ni otras remuneraciones a los Administradores de la Sociedad Dominante, 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 de la Sociedad Dominante.

Las funciones de Alta Dirección son realizadas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, formado por 5 hombres y 3 mujeres a 30 de junio de 2021 (5 hombres y 3 mujeres a 31 de diciembre de 2020). Con posterioridad al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y en el marco de la ejecución del contrato de compraventa de las acciones de la Sociedad Dominante (Notas 1 y 16.e) los miembros del Consejo de Administración han sido cesados y sustituidos por 2 hombres y una mujer.

Los seguros de responsabilidad civil de Administradores de la Sociedad Dominante son contratados y desembolsados por la sociedad Vintage JV S.à.r.l. a 30 de junio de 2021 y en el ejercicio 2020 no hay pagos en conceptos de primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil de Administradores.

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

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, 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 2021, 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 2021 la Sociedad Dominante únicamente dispone de reservas negativas por las pérdidas obtenidas en los ejercicios 2017, 2018, 2019 y 2020 procedentes 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, ni durante el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2021 ni desde su constitución, ha distribuido dividendo alguno.

- 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%, 19% o al tipo general.

No se han distribuido dividendos en ningún ejercicio.

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

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

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

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

Inmueble	Fecha de adquisición
Madrid	16/11/2017
Madrid	22/12/2017
Madrid	01/03/2018
Madrid	09/05/2018
Barcelona	30/07/2018
Barcelona	23/10/2018
Barcelona	30/11/2018
Barcelona	02/04/2019
Madrid	12/07/2019
Madrid	09/10/2019
Madrid	09/10/2019
Madrid	26/11/2019
Madrid	27/12/2019
Madrid	27/12/2019
Madrid	13/01/2020
Madrid (En arras)	30/12/2019
Madrid (En arras)	30/12/2019
Madrid (En arras)	30/12/2019
Barcelona (En arras)	28/06/2018

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

Con fecha 4 de junio de 2018, la Sociedad adquirió la totalidad del capital social de la sociedad Vintage Rents, S.L.U.

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

Los inmuebles descritos en el apartado f) anterior tienen un valor neto contable de 138.738.686 euros, registrados en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado intermedio adjunto, que representan un 98% 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 período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

16. Otra información

a) Personal

El número medio de personas empleadas correspondiente al período de seis meses terminado al 30 de junio de 2021 y durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	30/06/2021	31/12/2020
Personal administrativo	-	2
Total	-	2

Asimismo, la distribución por sexos al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	30/06/2021		31/12/2020	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Personal administrativo	-	-	1	1
Total	-	-	1	1

Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 el Grupo no tenía personal con una discapacidad superior o igual al 33%.

b) Honorarios de auditoría

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, 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	
	30/06/2021	31/12/2020
Servicios de Auditoría	43.400	62.000
Otros servicios de verificación	-	21.000
Total servicios de Auditoría y Verificación	43.400	83.000

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.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, la Sociedad Dominante y su principal accionista Vintage J.V., S.ár.l. suscribieron la cancelación del mencionado contrato de crédito en el marco de la ejecución del contrato de compraventa de las acciones de la Sociedad Dominante (Notas 1, 14.a y 16.e).

d) Información segmentada

El Grupo identifica sus segmentos en base a los informes internos sobre los componentes del Grupo que son base de revisión, discusión y evaluación regular por la Dirección y Administradores. De este modo, los Administradores de la Sociedad Dominante han considerado su actividad en un único segmento de actividad, sector inmobiliario residencial.

La totalidad de los ingresos por arrendamiento se han realizado en el territorio español, concretamente en la ciudad de Barcelona y Madrid (Nota 13.a).

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, no ha habido clientes a los que se les hayan facturado importes iguales o superiores al 10 por ciento del importe neto de la cifra de negocios.

e) Hechos posteriores

Tal y como se explica en la Nota 1, con fecha 15 de junio de 2021 varios accionistas de referencia de la Sociedad Dominante han notificado a Bolsas y Mercados Españoles Growth (BME Growth) que han suscrito un contrato de compraventa de sus acciones con Global Azawaki, S.L. y Allianz Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A., sociedades que se integran en el grupo de sociedades cuya sociedad cabecera es Allianz SE, en virtud del cual, adquirirán, las acciones de la Sociedad Dominante representativas del 99,707% del capital social, habiéndose materializado con fecha 1 de julio de 2021.

Adicionalmente, con fecha 1 de julio de 2021, juntamente con la ejecución del contrato de compraventa, se han llevado a cabo las siguientes actuaciones:

(i) Amortización, repago y terminación de la totalidad de los contratos de financiación y contratos de cobertura de tipos de interés suscritos por el Grupo y las entidades financieras, así como, la cancelación de sus garantías reales y personales (Nota 11).

(ii) Nuevo contrato de préstamo suscrito entre el Grupo y Global Azawaki, S.L.U., destinado a la refinanciación del repago de la deuda con las entidades bancarias, con un principal de 88.816.572 euros a un tipo de interés fijo del 3% y cuyo vencimiento es el 1 de julio de 2036.

(iii) Terminación del contrato de gestión suscrito entre el Grupo y la Gestora en fecha 20 de julio de 2017. Como consecuencia de la operación de compraventa de las acciones de la Sociedad Dominante, la Gestora ha recibido una retribución de 5.116.328 euros correspondientes al 20% del total de los repartos de beneficios futuros a los accionistas, una vez distribuida a los accionistas un importe igual al 100% de las aportaciones recibidas más un 9% de rentabilidad denominado Profit Participation y se ha registrado en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada adjunta (Nota 14.a).

(iv) Adquisición de tres edificios situados en Madrid por importe de 14.884.086 euros más los costes e impuestos no deducibles asociados que, al cierre del ejercicio 2020, se encontraban en arras penitenciales por importe de 1.675.000 euros más 36.682 euros de costes e impuestos no deducibles asociadas a la misma.

(v) Terminación del contrato de crédito suscrito entre la Sociedad Dominante y su principal accionista Vintage JV, S.a.r.l. en fecha 5 de diciembre de 2018 cuya finalidad cubría las posibles necesidades de tesorería relacionadas con los proyectos del Grupo; y

(vi) Terminación del contrato de Acuerdo Marco de Inversión suscrito el 20 de julio de 2017 entre la Sociedad Dominante, sus accionistas, la sociedad gestora y el equipo de dirección.

Desde la fecha del cierre intermedio consolidado el 30 de junio de 2021 no se han producido hechos relevantes, distintos a los mencionados, que puedan afectar de forma relevante las presentes cuentas intermedias consolidadas.

Madrid, a 30 de septiembre de 2021

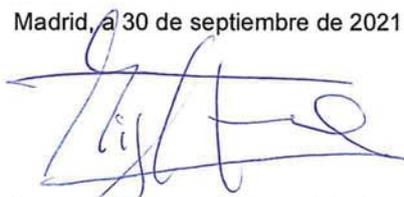
Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente

Diligencia de formulación de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondiente al periodo terminado el 30 de junio de 2021

La formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 han sido aprobados por los Administradores de la Sociedad Dominante.

Dichos Estados Financieros Intermedios Consolidados están extendidas en 51 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración y firmando en esta última hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

Madrid, a 30 de septiembre de 2021



D. Miguel Klaim Torras Lay
Consejero



D. Mariano Eloy Llorens Rodríguez
Consejero



Dña. Sonia Díaz
Consejero



D. Orsen Alcocer Rodríguez
Secretario No Consejero

ANEXO II Informe del Consejo de Administración de ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A. en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias.

ELIXVRS

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE "ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A." EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUMENTO DE SU CAPITAL SOCIAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS A QUE SE REFIERE EL PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA SU CELEBRACIÓN LOS DÍAS 17 Y 18 DE DICIEMBRE DE 2021, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE.

1. OBJETO DEL INFORME

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de "ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A." ("ELIX" o la "Sociedad") para justificar la modificación estatutaria vinculada a la propuesta de acuerdo de aumento de su capital social mediante la emisión y puesta en circulación de 54.303.018 nuevas acciones de la Sociedad de 1 euro de valor nominal cada una, cuyo desembolso se llevará a cabo mediante la compensación del importe del crédito vinculado al préstamo otorgado a la Sociedad por su accionista mayoritario, "Global Azawaki, S.L.U.", con fecha 1 de julio de 2021 (el "Préstamo"), propuesta que el Consejo de Administración ha acordado someter a la aprobación de la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad convocada para su celebración los días 17 y 18 de diciembre de 2021, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, bajo el punto primero de su orden del día (el "Aumento de Capital No Dinerario").

El informe se emite en cumplimiento de las exigencias establecidas en el artículo 286 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante, la "Ley de Sociedades de Capital"), a los efectos de la justificación de la propuesta de Aumento de Capital No Dinerario. Asimismo, habida cuenta de que la citada propuesta comprende un aumento del capital social de ELIX que, de resultar aprobado por la Junta General extraordinaria de accionistas, será desembolsado mediante compensación de créditos, el presente informe se emite también en cumplimiento de las exigencias establecidas en el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital, informando sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar, su concordancia con la contabilidad social, la identidad de los aportantes, el número de acciones que se emitirán al amparo del Aumento de Capital No Dinerario y el importe del Aumento de Capital No Dinerario.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE AUMENTO DE LA CIFRA DEL CAPITAL SOCIAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS Y CONSECUENTE MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES DE LA SOCIEDAD

La propuesta concerniente al Aumento de Capital No Dinerario trae causa del acuerdo alcanzado entre la Sociedad y su accionista mayoritario "Global Azawaki, S.L.U." en relación con el repago del Préstamo concedido por "Global Azawaki, S.L.U." a favor de la Sociedad el pasado día 1 de julio de 2021.

El Préstamo se concedió con el propósito de que, con ocasión de la adquisición de las acciones de ELIX por parte de sus actuales accionistas (esto es, "Global Azawaki, S.L.U." y "Allianz Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.") la Sociedad pudiera hacer frente al repago y cancelación de una financiación que fue otorgada a la Sociedad por diversas entidades

ELIXVRS

financieras y que se identifica en el contrato privado de formalización del Préstamo suscrito por "Global Azawaki, S.L.U." y la Sociedad.

Cancelada la citada financiación, "Global Azawaki, S.L.U." y la Sociedad han convenido en la oportunidad de proceder al repago del crédito vinculado al Préstamo mediante su compensación.

3. SITUACIÓN ACTUAL

A la fecha de este informe, el capital social de la Sociedad asciende a 84.168.021 euros, representado por 84.168.021 acciones ordinarias, con un valor nominal de 1 euro cada una y representadas por anotaciones en cuenta.

Todas las acciones de la Sociedad se encuentran incorporadas al segmento BME Growth del sistema multilateral de negociación BME MTF Equity.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta, correspondiendo la llevanza del Libro Registro de anotaciones en cuenta a "Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A." ("Iberclear").

4. AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS DE LA SOCIEDAD

Se propone a la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad un aumento del capital social mediante la compensación del crédito que "Global Azawaki, S.L.U." ostenta frente a la Sociedad y que se identifica detalladamente en el apartado 5 siguiente de este informe (el "Crédito"), por un importe, calculado a 17 de diciembre de 2021 (fecha prevista para la celebración de la Junta General extraordinaria de accionistas en primera convocatoria), de 89.811.761,54 euros, mediante la emisión de 54.303.018 nuevas acciones ordinarias por un valor nominal conjunto de 54.303.018 euros y con una prima de emisión conjunta de 35.508.743,54 euros.

Todas las acciones que se emitirán serán iguales que las existentes, tendrán un valor nominal de 1 euro por acción y se emitirán con una prima de emisión unitaria de 0,6539000013 euros por acción, asignándose, consecuentemente, un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,6539000013 euros por acción nueva.

5. IDENTIFICACIÓN DEL CRÉDITO A COMPENSAR

A continuación se hacen constar los datos identificativos del Crédito que ostenta "Global Azawaki, S.L.U.", que trae causa del Préstamo y que, en su caso, será objeto de compensación en el contexto del Aumento de Capital No Dinerario:

Identidad del aportante del Crédito	"Global Azawaki, S.L.U.", sociedad de responsabilidad limitada de carácter unipersonal debidamente constituida y existente de conformidad con la legislación del Reino de España, con domicilio social en el "Edificio Spaces", sito en el número 200 del paseo de la Castellana, 28046 Madrid, España, titular de número de
--	--

ELIXVRS

	identificación fiscal B-88307319 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.764, folio 180, página M-689.211.
	“Global Azawaki, S.L.U.” es accionista mayoritario de la Sociedad. Es titular de 77.944.111 acciones ordinarias de la Sociedad, representativas de un 92,61% del capital social de ELIX.
Origen del Crédito	Contrato de préstamo suscrito por “Global Azawaki, S.L.U.” y la Sociedad con fecha 1 de julio de 2021.
Importe del principal vencido a la fecha de emisión de este informe	88.816.571,86 euros.
Importe de los intereses vencidos a la fecha de emisión de este informe	1.006.587,81 euros.
Importe objeto de compensación	89.811.761,54 euros.
Importe del principal vencido a 17 de diciembre de 2021	88.816.571,86 euros.
Importe de los intereses brutos vencidos a 17 de diciembre de 2021	1.228.629,24 euros.
Importe de la retención a cuenta del Impuesto sobre Sociedades a 17 de diciembre de 2021	233.439,56 euros.
Importe de los intereses capitalizables vencidos a 17 de diciembre de 2021 (netos de retención a cuenta)	995.189,68 euros.
Deudor	“ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.”
Acciones objeto de suscripción y desembolso	54.303.018 nuevas acciones ordinarias.
Valor nominal unitario de las acciones a suscribir y desembolsar	1 euro por nueva acción ordinaria.
Valor nominal conjunto de las acciones a suscribir y desembolsar	54.303.018,00 euros.

ELIXVRS

Prima de emisión unitaria de las acciones a suscribir y desembolsar 0,6539000013 euros por nueva acción ordinaria.

Prima de emisión conjunta de las acciones a suscribir y desembolsar 35.508.743,54 euros.

Capital social y número de acciones a la fecha del presente informe 84.168.021 euros, representado por 84.168.021 acciones ordinarias.

Capital social y número de acciones con ocasión de la ejecución del Aumento de Capital No Dinerario 138.471.039 euros, representado por 138.471.039 acciones ordinarias.

6. CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 301 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

Conforme a los términos de la cláusula primera (*Liquidez, vencimiento y exigibilidad del crédito vinculado al Préstamo*) del acuerdo alcanzado por la Sociedad y "Global Azawaki, S.L.U." con fecha 15 de noviembre de 2021, la Sociedad y "Global Azawaki, S.L.U." declararon que el Crédito vinculado al Préstamo será líquido, estará vencido y resultará exigible en su totalidad, por el importe de su nominal y de los intereses que resulten devengados a 17 de diciembre de 2021 (fecha prevista para la celebración en primera convocatoria de la Junta General extraordinaria de accionistas de ELIX), reuniendo, por tanto, desde esa fecha (incluida), los requisitos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital para su compensación.

7. CONCORDANCIA DE LOS DATOS RELATIVOS AL CRÉDITO CON LA CONTABILIDAD SOCIAL

El contenido de este informe y la existencia del Préstamo concuerda con la contabilidad de la Sociedad.

Asimismo, se hace constar que, con ocasión de la convocatoria de la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad, se pondrá a disposición de los socios en el domicilio social y, adicionalmente, se publicará en la página web corporativa de la Sociedad, en unión de este informe, una certificación del auditor de las cuentas de la Sociedad, que acredite que, una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos ofrecidos en el presente informe sobre el Crédito y el Aumento de Capital No Dinerario.

Asimismo, está previsto que, una vez celebrada la Junta General extraordinaria de accionistas y, en su caso, aprobada la propuesta de acuerdo a que se refiere este informe, se ponga a disposición de los accionistas en el domicilio social de ELIX, así como mediante su publicación en la página web corporativa de la Sociedad (www.elixvrs.com) y la página web del mercado (www.bmegrowth.es), una segunda certificación del auditor de las cuentas de la Sociedad, que

ELIXVRS

acreditará que, una vez verificada la contabilidad social, los datos contenidos en este informe acerca del importe del principal y de los intereses del Préstamo devengados a 17 de diciembre de 2021 (fecha prevista para la celebración de la Junta General extraordinaria de accionistas en primera convocatoria) resultan exactos.

8. INEXISTENCIA DE DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Se hace constar expresamente que, al no tratarse de un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, los accionistas de la Sociedad no tienen el derecho de suscripción preferente previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

9. AUMENTO DE CAPITAL Y SUSCRIPCIÓN DE ACCIONES

En caso de que la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad apruebe el Aumento de Capital No Dinerario, la Sociedad, como compensación del Crédito, procederá a aumentar su capital social y "Global Azawaki, S.L.U." procederá a suscribir y desembolsar la totalidad de las nuevas acciones que serán emitidas al amparo del Aumento de Capital No Dinerario.

El desembolso íntegro del valor nominal y la prima de emisión de cada nueva acción que se emita al amparo del Aumento de Capital No Dinerario se realizará mediante la compensación del importe del Crédito, que quedará extinguido en el importe compensado como consecuencia de la ejecución de los Aumento de Capital No Dinerario.

Las nuevas acciones objeto del Aumento de Capital No Dinerario atribuirán a su titular los mismos derechos políticos y económicos que el resto de las acciones de la Sociedad, a partir de la fecha en que el Aumento de Capital No Dinerario se declare suscrito y desembolsado y se produzca la correspondiente anotación en favor de su titular en el libro registro de anotaciones en cuenta de la Sociedad (cuya llevanza corresponde a Iberclear).

10. INCORPORACIÓN DE LAS NUEVAS ACCIONES A BME GROWTH

Tras la aprobación, en su caso, del Aumento de Capital No Dinerario por la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad, ésta solicitará la incorporación de las nuevas acciones ordinarias que se emitan en el marco del Aumento de Capital No Dinerario en el segmento de negociación BME Growth del BME MTF Equity.

Se hace constar expresamente que, en caso de que se solicitase posteriormente la exclusión de la negociación de las acciones de la Sociedad, ésta se adoptará con las mismas formalidades que resultan de aplicación y, en tal supuesto, se garantizará el interés de los accionistas que se opongan al acuerdo de exclusión o no lo voten.

11. AUTORIZACIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA IMPLEMENTAR EL AUMENTO DE CAPITAL

Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.(a) de la Ley de Sociedades de Capital, se propondrá a la Junta General extraordinaria que faculte al órgano de administración de la Sociedad, para que, en términos generales y si fuera necesario, pueda realizar cuantas

ELIXVRS

actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del Aumento de Capital No Dinerario.

12. PROPUESTA DE ACUERDO QUE SE SOMETE A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

La propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad es la siguiente:

"Aprobación de un aumento del capital social por un importe nominal de 54.303.018 euros, por compensación de créditos, mediante la emisión de 54.303.018 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, con una prima de emisión de 0,6539000013 euros por cada nueva acción ordinaria, con previsión de suscripción incompleta. Delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el acuerdo y para fijar sus condiciones en todo lo no previsto por la Junta General al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.(a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar nueva redacción al artículo 7 de los Estatutos Sociales.

1. Aumento del capital social

Se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad mediante la emisión de 54.303.018 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad. El valor efectivo total de la emisión asciende a 89.811.761,54 euros, de los de los cuales 54.303.018 euros se corresponden con el valor nominal conjunto de las nuevas acciones ordinarias objeto suscripción y 35.508.743,54 euros con la prima de emisión conjunta de esas acciones (el "Aumento de Capital No Dinerario").

El Aumento de Capital No Dinerario acordado se lleva a cabo en los términos y condiciones que se detallan a continuación:

1.1. Importe del aumento de capital social y prima de emisión

Se acuerda aumentar el capital social, mediante la compensación de un préstamo suscrito entre la Sociedad y "Global Azawaki, S.L.U.", accionista mayoritario de la Sociedad, con fecha 1 de Julio de 2021 por un importe principal de 88.816.571,86 € (el "Préstamo").

En la actualidad, la Sociedad no ha reembolsado ni total ni parcialmente el Préstamo por lo que, de conformidad con lo anterior, el importe total del préstamo susceptible de ser capitalizado ascenderá, a 17 de diciembre de 2021 (fecha prevista para la celebración de la Junta General extraordinaria de accionistas en primera convocatoria), ascenderá 89.811.761,54 euros,, de los cuales, 88.816.571,86 euros corresponderán al importe del principal prestado y 995.189,68 euros corresponderán a los intereses devengados hasta el día 17 de diciembre de 2021.

ELIXVRS

1.2. Identidad del Aportante

El Préstamo es aportado por "Global Azawaki, S.L.U.", sociedad de responsabilidad limitada de carácter unipersonal debidamente constituida y existente de conformidad con la legislación del Reino de España, con domicilio social en el "Edificio Spaces", sito en el número 200 del paseo de la Castellana, 28046 Madrid, España, titular de número de identificación fiscal B-88307319 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.764, folio 180, página M-689.211.

"Global Azawaki, S.L.U." es accionista mayoritario de la Sociedad. Es titular de 77.944.111 acciones ordinarias de la Sociedad, representativas de un 92,61% del capital social de ELIX.

1.3. Derecho de suscripción preferente

De conformidad con el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital y con base en que el aumento de capital propuesto se desembolsará por compensación de créditos, mediante la capitalización del crédito que trae causa del Préstamo, no existe derecho de suscripción preferente para los restantes accionistas.

1.4. Tipo de emisión

Las nuevas acciones se emiten a un tipo de emisión unitario de 1,6539000013 euros por acción nueva, de los cuales, 1 euro se corresponde con el valor nominal unitario de cada nueva acción y 0,6539000013 euros se corresponden con la prima de emisión unitaria de cada nueva acción.

En consecuencia, el valor efectivo total de la emisión asciende a 89.811.761,54 euros, de los de los cuales 54.303.018 euros se corresponden con el valor nominal conjunto de las nuevas acciones ordinarias objeto suscripción y 35.508.743,54 euros con la prima de emisión conjunta de esas acciones.

1.5. Representación de las nuevas acciones

Las nuevas acciones, junto con las ya existentes, quedan representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponde a "Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal" ("Iberclear") y sus entidades participantes.

1.6. Identificación del crédito a compensar

A continuación se hacen constar los datos identificativos del crédito que ostenta "Global Azawaki, S.L.U.", que trae causa del Préstamo y que, en su caso, será objeto de compensación en el contexto del Aumento de Capital No Dinerario:

Identidad del aportante del crédito

"Global Azawaki, S.L.U.", sociedad de responsabilidad limitada de carácter unipersonal debidamente constituida y existente de conformidad

ELIXVRS

con la legislación del Reino de España, con domicilio social en el "Edificio Spaces", sito en el número 200 del paseo de la Castellana, 28046 Madrid, España, titular de número de identificación fiscal B-88307319 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.764, folio 180, página M-689.211.

"Global Azawaki, S.L.U." es accionista mayoritario de la Sociedad. Es titular de 77.944.111 acciones ordinarias de la Sociedad, representativas de un 92,61% del capital social de ELIX.

Origen del crédito	Contrato de préstamo otorgado por "Global Azawaki, S.L.U." a favor de ELIX con fecha 1 de julio de 2021.
Importe del principal vencido a la fecha de formulación de esta propuesta de acuerdo	88.816.571,86 euros.
Importe de los intereses vencidos a la fecha de formulación de esta propuesta de acuerdo	1.006.587,81 euros.
Importe objeto de compensación	89.811.761,54 euros.
Importe del principal vencido a 17 de diciembre de 2021	88.816.571,86 euros.
Importe de los intereses brutos vencidos a 17 de diciembre de 2021	1.228.629,24 euros.
Importe de la retención a cuenta del Impuesto sobre sociedades a 17 de diciembre de 2021	233.439,56 euros.
Importe de los intereses capitalizables vencidos a 17 de diciembre de 2021 (netos de retención a cuenta)	995.189,68 euros.
Deudor	"ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A."
Acciones objeto de suscripción y desembolso	54.303.018 nuevas acciones ordinarias.

ELIXVRS

<i>Valor nominal unitario de las acciones a suscribir y desembolsar</i>	<i>1 euro por nueva acción ordinaria.</i>
<i>Valor nominal conjunto de las acciones a suscribir y desembolsar</i>	<i>54.303.018,00 euros.</i>
<i>Prima de emisión unitaria de las acciones a suscribir y desembolsar</i>	<i>0,6539000013 euros por nueva acción ordinaria.</i>
<i>Prima de emisión conjunta de las acciones a suscribir y desembolsar</i>	<i>35.508.743,54 euros.</i>
<i>Capital social y número de acciones a la fecha de formulación de esta propuesta de acuerdo</i>	<i>84.168.021 euros, representado por 84.168.021 acciones ordinarias.</i>
<i>Capital social y número de acciones con ocasión de la ejecución del Aumento de Capital No Dinerario</i>	<i>138.471.039 euros, representado por 138.471.039 acciones ordinarias.</i>

1.7. Derechos de las nuevas acciones

Las nuevas acciones son ordinarias, pertenecen a la misma clase que las restantes acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación y atribuyen los mismos derechos y obligaciones que éstas desde la fecha de su emisión.

1.8. Cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital

Conforme a los términos de la cláusula primera (Liquidez, vencimiento y exigibilidad del crédito vinculado al Préstamo) del acuerdo alcanzado por la Sociedad y "Global Azawaki, S.L.U." con fecha 15 de noviembre de 2021, la Sociedad y "Global Azawaki, S.L.U." declararon que el crédito vinculado al Préstamo será líquido, estará vencido y resultará exigible en su totalidad, por el importe de su nominal y de los intereses que resulten devengados a 17 de diciembre de 2021 (fecha prevista para la celebración en primera convocatoria de la Junta General extraordinaria de accionistas de ELIX), reuniendo, por tanto, desde esa fecha (incluida), los requisitos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital para su compensación.

ELIXVRS

1.9. Concordancia de los datos relativos al crédito con la contabilidad social

El contenido del informe de administradores sobre el crédito y el Aumento de Capital No Dinerario emitido por el Consejo de Administración en esta misma fecha, en relación con los datos y existencia del crédito que trae causa del Préstamo a cuya compensación se refiere esta propuesta de acuerdo, concuerda con la contabilidad de la Sociedad.

Así consta en la certificación del auditor de las cuentas de la Sociedad que, con ocasión de la convocatoria de la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad y en unión del citado informe de administradores, se pondrá a disposición de los accionistas en el domicilio social, publicándose, asimismo, en la página web corporativa de la Sociedad (www.elixvrs.com) y la página web del mercado (www.bmegrowth.es), acreditando que, una vez verificada la contabilidad social, los datos ofrecidos en el citado informe de administradores sobre el crédito y el Aumento de Capital No Dinerario resultan exactos.

Asimismo, está previsto que, una vez celebrada la Junta General extraordinaria de accionistas y, en su caso, aprobado el acuerdo a que se refiere esta propuesta, se ponga a disposición de los accionistas en el domicilio social de ELIX, así como mediante su publicación en la página web corporativa de la Sociedad (www.elixvrs.com) y la página web del mercado (www.bmegrowth.es), una segunda certificación del auditor de las cuentas de la Sociedad, que acreditará que, una vez verificada la contabilidad social, los datos contenidos en el citado informe de administradores sobre el crédito y el Aumento de Capital No Dinerario resultan exactos.

1.10. Inexistencia de derecho de suscripción preferente

Se hace constar expresamente que, al no tratarse de un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, los accionistas de la Sociedad no gozan del derecho de suscripción preferente previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

1.11. Aumento de capital y suscripción de acciones

En caso de que la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad apruebe el Aumento de Capital No Dinerario, la Sociedad, como compensación del crédito que trae causa del Préstamo, la Sociedad procederá a aumentar su capital social y "Global Azawaki, S.L.U." procederá a suscribir y desembolsar íntegramente la totalidad de las nuevas acciones que serán emitidas al amparo del Aumento de Capital No Dinerario.

El desembolso íntegro del valor nominal y la prima de emisión de cada nueva acción que se emita al amparo del Aumento de Capital No Dinerario se realizará mediante la compensación del importe del crédito, que quedará extinguido en el importe compensado como consecuencia de la ejecución del Aumento de Capital No Dinerario.

ELIXVRS

Las nuevas acciones objeto del Aumento de Capital No Dinerario atribuirán a su titular los mismos derechos políticos y económicos que el resto de las acciones de la Sociedad, a partir de la fecha en que el Aumento de Capital No Dinerario se declare suscrito y desembolsado y se produzca la correspondiente anotación en favor de su titular en el libro registro de anotaciones en cuenta de la Sociedad (cuya llevanza corresponde a Iberclear).

1.12. Plazo máximo de ejecución

Corresponderá al Consejo de Administración determinar la fecha en la que el acuerdo de Aumento de Capital No Dinerario deba ejecutarse dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha de su adopción por la Junta General extraordinaria de accionistas, transcurrido el cual sin que se haya ejecutado, el acuerdo quedará sin valor ni efecto.

1.13. Suscripción incompleta

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 507 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, el Aumento de Capital No Dinerario será eficaz aunque la suscripción no haya sido completa.

En caso de suscripción incompleta, el Aumento de Capital No Dinerario se limitará a la cantidad correspondiente al valor nominal de las acciones de la Sociedad efectivamente suscritas y desembolsadas, quedando sin efecto en cuanto al resto, en su caso.

1.14. Incorporación de las nuevas acciones a BME Growth

Se acuerda solicitar la incorporación de la totalidad de las nuevas acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo al segmento BME Growth del sistema multilateral de negociación BME MTF Equity.

Asimismo, se declara expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en un futuro en materia del mercado BME Growth y, especialmente, de contratación, permanencia y exclusión.

1.15. Delegación de facultades

Sin perjuicio de las delegaciones de facultades específicas contenidas en los apartados anteriores (que se deben entender concedidas con expresas facultades de sustitución en las personas aquí indicadas), se acuerda, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.(a) de la Ley de Sociedades de Capital, facultar al Consejo de Administración, con toda la amplitud que se requiera en derecho y con expresas facultades de sustitución en su Presidente y/o en su Secretario, para ejecutar el presente acuerdo dentro del plazo máximo establecido en el apartado 1.12 anterior, pudiendo realizar, con carácter indicativo y no limitativo, las siguientes actuaciones:

ELIXVRS

- (i) *Ampliar y desarrollar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto en el presente acuerdo.*
- (ii) *Declarar ejecutado el Aumento de Capital No Dinerario, emitiendo y poniendo en circulación las acciones nuevas que hayan sido suscritas y desembolsadas, así como dar nueva redacción al artículo 7 de los Estatutos Sociales relativo al capital, dejando sin efecto la parte del Aumento de Capital No Dinerario que no hubiere sido suscrito y desembolsado.*
- (iii) *Solicitar y gestionar la incorporación de las nuevas acciones de la Sociedad emitidas con ocasión de la ejecución del Aumento de Capital No Dinerario al segmento BME Growth del sistema multilateral de negociación BME MTF Equity.*
- (iv) *Solicitar, en su caso, la admisión a negociación de las nuevas acciones de la Sociedad en cualesquiera mercados de valores, regulados o no regulados, españoles o extranjeros, en los que las acciones de la Sociedad pudieran estar admitidas a negociación en el momento de la ejecución del acuerdo.*
- (v) *Redactar, suscribir y presentar, en su caso, ante las entidades supervisoras de BME MTF Equity, en relación con la incorporación de las acciones nuevas que se emitan con ocasión de la ejecución del Aumento de Capital No Dinerario, el documento de aumento de capital que corresponda (reducido o completo, según corresponda) y cuantos documentos suplementarios pudieran resultar necesarios, asumiendo la responsabilidad de su contenido, así como los demás documentos e informaciones que se requieran en cumplimiento de lo dispuesto en la normativa que resulte de aplicación a la Sociedad en cada momento.*
- (vi) *Realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión que se requiera ante las entidades supervisoras de BME MTF Equity e Iberclear, así como, en su caso, la Comisión Nacional del Mercado de Valores y cualquier otro organismo o entidad o registro, público o privado, español o extranjero.*
- (vii) *Negociar y firmar, en su caso, en los términos que estime más oportunos, los contratos que sean necesarios para el buen fin de la ejecución del presente acuerdo y, en particular y sin carácter limitativo, el correspondiente contrato de agencia.*
- (viii) *Otorgar en nombre de la Sociedad cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para la emisión de las acciones nuevas y su incorporación al segmento BME Growth del sistema multilateral de negociación BME MTF Equity y, en general, realizar cuantos trámites sean precisos para la ejecución de este acuerdo, así como subsanar, aclarar, interpretar, precisar o complementar los acuerdos adoptados por la Junta General extraordinaria de accionistas, y, en particular, subsanar cuantos defectos, omisiones, errores, de fondo o de forma, resultantes de la calificación verbal o escrita, impidieran el acceso de los acuerdos y de sus consecuencias al Registro Mercantil o cualesquiera otros registros públicos o privados.*

ELIXVRS

- (ix) *Por último, se autoriza expresamente al Consejo de Administración para que, a su vez, delegue a favor de cualquiera de sus miembros, de su Secretario o cualesquiera apoderados que se determinen, las facultades conferidas en virtud de estos acuerdos que sean legalmente delegables y para que otorgue a favor de los empleados de la Sociedad que estime oportunos los poderes pertinentes para el desarrollo de dichas facultades delegadas."*

13. PROPUESTA DE REDACCIÓN DE ARTÍCULO ESTATUTARIO

Tras el Aumento de Capital No Dinerario objeto de este informe, el artículo 7 de los Estatutos Sociales tendrá, en adelante, la siguiente redacción:

"Artículo 7.- Capital social.

- 1. El capital social se fija en CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MIL TREINTA Y NUEVE EUROS (138.471.039 €), estando totalmente suscrito y desembolsado, dividido en CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTAS SETENTA Y UN MIL TREINTA Y NUEVE (138.471.039) acciones, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas, representadas por anotaciones en cuenta.*
- 2. Todas las acciones pertenecen a una misma clase y serie y otorgan los mismos derechos políticos y económicos señalados en la legislación vigente."*

La Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad que apruebe, en su caso, el Aumento de Capital No Dinerario dará la redacción final al artículo estatutario.

* * *

ELIXVRS

Los miembros del Consejo de Administración de "ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A." emiten y suscriben el presente informe en Madrid, a 16 de noviembre de 2021,

D. Miguel Klaus Torres Lang
*Presidente del
Consejo de Administración*

D.ª Sonia Díaz
Consejera

D. Mariano Llorens Rodríguez
Consejero

ELIXVRS

El presente informe ha sido aprobado por unanimidad de todos los miembros del Consejo de Administración de "ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A." en el contexto de su reunión celebrada en Madrid, en el domicilio social, a 16 de noviembre de 2021.

En Madrid, a 16 de noviembre de 2021

Orson Alcocer Rodríguez
Secretario no Consejero del Consejo de Administración
ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

ANEXO III Certificación del auditor de las cuentas de la Sociedad emitida el día 16 de noviembre de 2021, en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias.



Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

Informe especial sobre aumento de capital por compensación
de créditos, supuesto previsto en el artículo 301
del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital



Informe especial sobre aumento de capital por compensación de créditos, supuesto previsto en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital

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

A los fines previstos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente informe especial sobre la propuesta formulada por los administradores el 16 de noviembre de 2021 que se presenta en el documento contable adjunto, de aumentar el capital hasta un importe máximo de 54.303.018 euros más una prima de emisión de 35.508.743,54 euros por compensación de créditos. Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los administradores en el documento antes mencionado, respecto al crédito destinado al aumento de capital y si el mismo, al menos en un 25 por 100, es líquido, vencido y exigible, y que el vencimiento del restante no es superior a cinco años.

El crédito a compensar será aquel importe debido por Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. a favor del prestamista acreedor, de acuerdo con lo previsto en el contrato de préstamo identificado en el documento contable adjunto. De acuerdo con lo establecido en este acuerdo, el principal más los intereses devengados del préstamo serán convertibles en acciones representativas del capital social de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A., a opción de ésta, por lo que el valor nominal más la prima de emisión por acción será igual a 1,6539000013 euros.

A la fecha de emisión del presente informe especial, el crédito a compensar registrado en los libros contables de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. totaliza un importe de 89.811.761,54 euros de valor nominal.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por los administradores ofrece información adecuada respecto al crédito a compensar para aumentar el capital social de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A., el cual, a la fecha de emisión del presente informe no cumple el requisito de ser al menos en un 25 por 100 líquido, vencido y exigible. Las nuevas condiciones con el prestamista deberán ser aprobadas por la Junta General de Accionistas en conformidad con la cláusula "Primera.- Liquidez, vencimiento y exigibilidad del crédito vinculado al préstamo" del acuerdo de crédito de fecha 15 de noviembre de 2021 detallado en el documento adjunto preparado por los administradores, quienes prevén que dichos créditos cumplirán en el momento de su compensación los requisitos establecidos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. En tal caso, se emitirá por nuestra parte un informe especial para constatar lo antedicho.

Este Informe especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

16 de noviembre de 2021

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28041
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/18145
30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO

Sello distintivo de otras actuaciones

ELIXVRS

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE "ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A." EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUMENTO DE SU CAPITAL SOCIAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS A QUE SE REFIERE EL PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA SU CELEBRACIÓN LOS DÍAS 17 Y 18 DE DICIEMBRE DE 2021, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE.

1. OBJETO DEL INFORME

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de "ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A." ("ELIX" o la "Sociedad") para justificar la modificación estatutaria vinculada a la propuesta de acuerdo de aumento de su capital social mediante la emisión y puesta en circulación de 54.303.018 nuevas acciones de la Sociedad de 1 euro de valor nominal cada una, cuyo desembolso se llevará a cabo mediante la compensación del importe del crédito vinculado al préstamo otorgado a la Sociedad por su accionista mayoritario, "Global Azawaki, S.L.U.", con fecha 1 de julio de 2021 (el "Préstamo"), propuesta que el Consejo de Administración ha acordado someter a la aprobación de la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad convocada para su celebración los días 17 y 18 de diciembre de 2021, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, bajo el punto primero de su orden del día (el "Aumento de Capital No Dinerario").

El informe se emite en cumplimiento de las exigencias establecidas en el artículo 286 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante, la "Ley de Sociedades de Capital"), a los efectos de la justificación de la propuesta de Aumento de Capital No Dinerario. Asimismo, habida cuenta de que la citada propuesta comprende un aumento del capital social de ELIX que, de resultar aprobado por la Junta General extraordinaria de accionistas, será desembolsado mediante compensación de créditos, el presente informe se emite también en cumplimiento de las exigencias establecidas en el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital, informando sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar, su concordancia con la contabilidad social, la identidad de los aportantes, el número de acciones que se emitirán al amparo del Aumento de Capital No Dinerario y el importe del Aumento de Capital No Dinerario.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE AUMENTO DE LA CIFRA DEL CAPITAL SOCIAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS Y CONSECUENTE MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES DE LA SOCIEDAD

La propuesta concerniente al Aumento de Capital No Dinerario trae causa del acuerdo alcanzado entre la Sociedad y su accionista mayoritario "Global Azawaki, S.L.U." en relación con el repago del Préstamo concedido por "Global Azawaki, S.L.U." a favor de la Sociedad el pasado día 1 de julio de 2021.

El Préstamo se concedió con el propósito de que, con ocasión de la adquisición de las acciones de ELIX por parte de sus actuales accionistas (esto es, "Global Azawaki, S.L.U." y "Allianz Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.") la Sociedad pudiera hacer frente al repago y cancelación de una financiación que fue otorgada a la Sociedad por diversas entidades

ELIXVRS

financieras y que se identifica en el contrato privado de formalización del Préstamo suscrito por “Global Azawaki, S.L.U.” y la Sociedad.

Cancelada la citada financiación, “Global Azawaki, S.L.U.” y la Sociedad han convenido en la oportunidad de proceder al repago del crédito vinculado al Préstamo mediante su compensación.

3. SITUACIÓN ACTUAL

A la fecha de este informe, el capital social de la Sociedad asciende a 84.168.021 euros, representado por 84.168.021 acciones ordinarias, con un valor nominal de 1 euro cada una y representadas por anotaciones en cuenta.

Todas las acciones de la Sociedad se encuentran incorporadas al segmento BME Growth del sistema multilateral de negociación BME MTF Equity.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta, correspondiendo la llevanza del Libro Registro de anotaciones en cuenta a “Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.” (“Iberclear”).

4. AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS DE LA SOCIEDAD

Se propone a la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad un aumento del capital social mediante la compensación del crédito que “Global Azawaki, S.L.U.” ostenta frente a la Sociedad y que se identifica detalladamente en el apartado 5 siguiente de este informe (el “Crédito”), por un importe, calculado a 17 de diciembre de 2021 (fecha prevista para la celebración de la Junta General extraordinaria de accionistas en primera convocatoria), de 89.811.761,54 euros, mediante la emisión de 54.303.018 nuevas acciones ordinarias por un valor nominal conjunto de 54.303.018 euros y con una prima de emisión conjunta de 35.508.743,54 euros.

Todas las acciones que se emitirán serán iguales que las existentes, tendrán un valor nominal de 1 euro por acción y se emitirán con una prima de emisión unitaria de 0,6539000013 euros por acción, asignándose, consecuentemente, un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,6539000013 euros por acción nueva.

5. IDENTIFICACIÓN DEL CRÉDITO A COMPENSAR

A continuación se hacen constar los datos identificativos del Crédito que ostenta “Global Azawaki, S.L.U.”, que trae causa del Préstamo y que, en su caso, será objeto de compensación en el contexto del Aumento de Capital No Dinerario:

Identidad del aportante del Crédito	“Global Azawaki, S.L.U.”, sociedad de responsabilidad limitada de carácter unipersonal debidamente constituida y existente de conformidad con la legislación del Reino de España, con domicilio social en el “Edificio Spaces”, sito en el número 200 del paseo de la Castellana, 28046 Madrid, España, titular de número de
--	--

ELIXVRS

	identificación fiscal B-88307319 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.764, folio 180, página M-689.211.
	“Global Azawaki, S.L.U.” es accionista mayoritario de la Sociedad. Es titular de 77.944.111 acciones ordinarias de la Sociedad, representativas de un 92,61% del capital social de ELIX.
Origen del Crédito	Contrato de préstamo suscrito por “Global Azawaki, S.L.U.” y la Sociedad con fecha 1 de julio de 2021.
Importe del principal vencido a la fecha de emisión de este informe	88.816.571,86 euros.
Importe de los intereses vencidos a la fecha de emisión de este informe	1.006.587,81 euros.
Importe objeto de compensación	89.811.761,54 euros.
Importe del principal vencido a 17 de diciembre de 2021	88.816.571,86 euros.
Importe de los intereses brutos vencidos a 17 de diciembre de 2021	1.228.629,24 euros.
Importe de la retención a cuenta del Impuesto sobre Sociedades a 17 de diciembre de 2021	233.439,56 euros.
Importe de los intereses capitalizables vencidos a 17 de diciembre de 2021 (netos de retención a cuenta)	995.189,68 euros.
Deudor	“ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.”
Acciones objeto de suscripción y desembolso	54.303.018 nuevas acciones ordinarias.
Valor nominal unitario de las acciones a suscribir y desembolsar	1 euro por nueva acción ordinaria.
Valor nominal conjunto de las acciones a suscribir y desembolsar	54.303.018,00 euros.

ELIXVRS

Prima de emisión unitaria de las acciones a suscribir y desembolsar	0,6539000013 euros por nueva acción ordinaria.
Prima de emisión conjunta de las acciones a suscribir y desembolsar	35.508.743,54 euros.
Capital social y número de acciones a la fecha del presente informe	84.168.021 euros, representado por 84.168.021 acciones ordinarias.
Capital social y número de acciones con ocasión de la ejecución del Aumento de Capital No Dinerario	138.471.039 euros, representado por 138.471.039 acciones ordinarias.

6. CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 301 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

Conforme a los términos de la cláusula primera (*Liquidez, vencimiento y exigibilidad del crédito vinculado al Préstamo*) del acuerdo alcanzado por la Sociedad y "Global Azawaki, S.L.U." con fecha 15 de noviembre de 2021, la Sociedad y "Global Azawaki, S.L.U." declararon que el Crédito vinculado al Préstamo será líquido, estará vencido y resultará exigible en su totalidad, por el importe de su nominal y de los intereses que resulten devengados a 17 de diciembre de 2021 (fecha prevista para la celebración en primera convocatoria de la Junta General extraordinaria de accionistas de ELIX), reuniendo, por tanto, desde esa fecha (incluida), los requisitos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital para su compensación.

7. CONCORDANCIA DE LOS DATOS RELATIVOS AL CRÉDITO CON LA CONTABILIDAD SOCIAL

El contenido de este informe y la existencia del Préstamo concuerda con la contabilidad de la Sociedad.

Asimismo, se hace constar que, con ocasión de la convocatoria de la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad, se pondrá a disposición de los socios en el domicilio social y, adicionalmente, se publicará en la página web corporativa de la Sociedad, en unión de este informe, una certificación del auditor de las cuentas de la Sociedad, que acredite que, una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos ofrecidos en el presente informe sobre el Crédito y el Aumento de Capital No Dinerario.

Asimismo, está previsto que, una vez celebrada la Junta General extraordinaria de accionistas y, en su caso, aprobada la propuesta de acuerdo a que se refiere este informe, se ponga a disposición de los accionistas en el domicilio social de ELIX, así como mediante su publicación en la página web corporativa de la Sociedad (www.elixvrs.com) y la página web del mercado (www.bmegrowth.es), una segunda certificación del auditor de las cuentas de la Sociedad, que

ELIXVRS

acreditará que, una vez verificada la contabilidad social, los datos contenidos en este informe acerca del importe del principal y de los intereses del Préstamo devengados a 17 de diciembre de 2021 (fecha prevista para la celebración de la Junta General extraordinaria de accionistas en primera convocatoria) resultan exactos.

8. INEXISTENCIA DE DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Se hace constar expresamente que, al no tratarse de un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, los accionistas de la Sociedad no tienen el derecho de suscripción preferente previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

9. AUMENTO DE CAPITAL Y SUSCRIPCIÓN DE ACCIONES

En caso de que la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad apruebe el Aumento de Capital No Dinerario, la Sociedad, como compensación del Crédito, procederá a aumentar su capital social y "Global Azawaki, S.L.U." procederá a suscribir y desembolsar la totalidad de las nuevas acciones que serán emitidas al amparo del Aumento de Capital No Dinerario.

El desembolso íntegro del valor nominal y la prima de emisión de cada nueva acción que se emita al amparo del Aumento de Capital No Dinerario se realizará mediante la compensación del importe del Crédito, que quedará extinguido en el importe compensado como consecuencia de la ejecución de los Aumento de Capital No Dinerario.

Las nuevas acciones objeto del Aumento de Capital No Dinerario atribuirán a su titular los mismos derechos políticos y económicos que el resto de las acciones de la Sociedad, a partir de la fecha en que el Aumento de Capital No Dinerario se declare suscrito y desembolsado y se produzca la correspondiente anotación en favor de su titular en el libro registro de anotaciones en cuenta de la Sociedad (cuya llevanza corresponde a Iberclear).

10. INCORPORACIÓN DE LAS NUEVAS ACCIONES A BME GROWTH

Tras la aprobación, en su caso, del Aumento de Capital No Dinerario por la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad, ésta solicitará la incorporación de las nuevas acciones ordinarias que se emitan en el marco del Aumento de Capital No Dinerario en el segmento de negociación BME Growth del BME MTF Equity.

Se hace constar expresamente que, en caso de que se solicitase posteriormente la exclusión de la negociación de las acciones de la Sociedad, ésta se adoptará con las mismas formalidades que resultan de aplicación y, en tal supuesto, se garantizará el interés de los accionistas que se opongan al acuerdo de exclusión o no lo voten.

11. AUTORIZACIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA IMPLEMENTAR EL AUMENTO DE CAPITAL

Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.(a) de la Ley de Sociedades de Capital, se propondrá a la Junta General extraordinaria que faculte al órgano de administración de la Sociedad, para que, en términos generales y si fuera necesario, pueda realizar cuantas

ELIXVRS

actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del Aumento de Capital No Dinerario.

12. PROPUESTA DE ACUERDO QUE SE SOMETE A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

La propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad es la siguiente:

"Aprobación de un aumento del capital social por un importe nominal de 54.303.018 euros, por compensación de créditos, mediante la emisión de 54.303.018 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, con una prima de emisión de 0,6539000013 euros por cada nueva acción ordinaria, con previsión de suscripción incompleta. Delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el acuerdo y para fijar sus condiciones en todo lo no previsto por la Junta General al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.(a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar nueva redacción al artículo 7 de los Estatutos Sociales.

1. Aumento del capital social

Se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad mediante la emisión de 54.303.018 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad. El valor efectivo total de la emisión asciende a 89.811.761,54 euros, de los de los cuales 54.303.018 euros se corresponden con el valor nominal conjunto de las nuevas acciones ordinarias objeto suscripción y 35.508.743,54 euros con la prima de emisión conjunta de esas acciones (el "Aumento de Capital No Dinerario").

El Aumento de Capital No Dinerario acordado se lleva a cabo en los términos y condiciones que se detallan a continuación:

1.1. Importe del aumento de capital social y prima de emisión

Se acuerda aumentar el capital social, mediante la compensación de un préstamo suscrito entre la Sociedad y "Global Azawaki, S.L.U.", accionista mayoritario de la Sociedad, con fecha 1 de Julio de 2021 por un importe principal de 88.816.571,86 € (el "Préstamo").

En la actualidad, la Sociedad no ha reembolsado ni total ni parcialmente el Préstamo por lo que, de conformidad con lo anterior, el importe total del préstamo susceptible de ser capitalizado ascenderá, a 17 de diciembre de 2021 (fecha prevista para la celebración de la Junta General extraordinaria de accionistas en primera convocatoria), ascenderá 89.811.761,54 euros,, de los cuales, 88.816.571,86 euros corresponderán al importe del principal prestado y 995.189,68 euros corresponderán a los intereses devengados hasta el día 17 de diciembre de 2021.

ELIXVRS

1.2. Identidad del Aportante

El Préstamo es aportado por "Global Azawaki, S.L.U.", sociedad de responsabilidad limitada de carácter unipersonal debidamente constituida y existente de conformidad con la legislación del Reino de España, con domicilio social en el "Edificio Spaces", sito en el número 200 del paseo de la Castellana, 28046 Madrid, España, titular de número de identificación fiscal B-88307319 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.764, folio 180, página M-689.211.

"Global Azawaki, S.L.U." es accionista mayoritario de la Sociedad. Es titular de 77.944.111 acciones ordinarias de la Sociedad, representativas de un 92,61% del capital social de ELIX.

1.3. Derecho de suscripción preferente

De conformidad con el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital y con base en que el aumento de capital propuesto se desembolsará por compensación de créditos, mediante la capitalización del crédito que trae causa del Préstamo, no existe derecho de suscripción preferente para los restantes accionistas.

1.4. Tipo de emisión

Las nuevas acciones se emiten a un tipo de emisión unitario de 1,6539000013 euros por acción nueva, de los cuales, 1 euro se corresponde con el valor nominal unitario de cada nueva acción y 0,6539000013 euros se corresponden con la prima de emisión unitaria de cada nueva acción.

En consecuencia, el valor efectivo total de la emisión asciende a 89.811.761,54 euros, de los de los cuales 54.303.018 euros se corresponden con el valor nominal conjunto de las nuevas acciones ordinarias objeto suscripción y 35.508.743,54 euros con la prima de emisión conjunta de esas acciones.

1.5. Representación de las nuevas acciones

Las nuevas acciones, junto con las ya existentes, quedan representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponde a "Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal" ("Iberclear") y sus entidades participantes.

1.6. Identificación del crédito a compensar

A continuación se hacen constar los datos identificativos del crédito que ostenta "Global Azawaki, S.L.U.", que trae causa del Préstamo y que, en su caso, será objeto de compensación en el contexto del Aumento de Capital No Dinerario:

Identidad del aportante del crédito

"Global Azawaki, S.L.U.", sociedad de responsabilidad limitada de carácter unipersonal debidamente constituida y existente de conformidad

ELIXVRS

con la legislación del Reino de España, con domicilio social en el "Edificio Spaces", sito en el número 200 del paseo de la Castellana, 28046 Madrid, España, titular de número de identificación fiscal B-88307319 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.764, folio 180, página M-689.211.

"Global Azawaki, S.L.U." es accionista mayoritario de la Sociedad. Es titular de 77.944.111 acciones ordinarias de la Sociedad, representativas de un 92,61% del capital social de ELIX.

Origen del crédito	Contrato de préstamo otorgado por "Global Azawaki, S.L.U." a favor de ELIX con fecha 1 de julio de 2021.
Importe del principal vencido a la fecha de formulación de esta propuesta de acuerdo	88.816.571,86 euros.
Importe de los intereses vencidos a la fecha de formulación de esta propuesta de acuerdo	1.006.587,81 euros.
Importe objeto de compensación	89.811.761,54 euros.
Importe del principal vencido a 17 de diciembre de 2021	88.816.571,86 euros.
Importe de los intereses brutos vencidos a 17 de diciembre de 2021	1.228.629,24 euros.
Importe de la retención a cuenta del Impuesto sobre sociedades a 17 de diciembre de 2021	233.439,56 euros.
Importe de los intereses capitalizables vencidos a 17 de diciembre de 2021 (netos de retención a cuenta)	995.189,68 euros.
Deudor	"ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A."
Acciones objeto de suscripción y desembolso	54.303.018 nuevas acciones ordinarias.

ELIXVRS

Valor nominal unitario de las acciones a suscribir y desembolsar	<i>1 euro por nueva acción ordinaria.</i>
Valor nominal conjunto de las acciones a suscribir y desembolsar	<i>54.303.018,00 euros.</i>
Prima de emisión unitaria de las acciones a suscribir y desembolsar	<i>0,6539000013 euros por nueva acción ordinaria.</i>
Prima de emisión conjunta de las acciones a suscribir y desembolsar	<i>35.508.743,54 euros.</i>
Capital social y número de acciones a la fecha de formulación de esta propuesta de acuerdo	<i>84.168.021 euros, representado por 84.168.021 acciones ordinarias.</i>
Capital social y número de acciones con ocasión de la ejecución del Aumento de Capital No Dinerario	<i>138.471.039 euros, representado por 138.471.039 acciones ordinarias.</i>

1.7. Derechos de las nuevas acciones

Las nuevas acciones son ordinarias, pertenecen a la misma clase que las restantes acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación y atribuyen los mismos derechos y obligaciones que éstas desde la fecha de su emisión.

1.8. Cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital

Conforme a los términos de la cláusula primera (Liquidez, vencimiento y exigibilidad del crédito vinculado al Préstamo) del acuerdo alcanzado por la Sociedad y "Global Azawaki, S.L.U." con fecha 15 de noviembre de 2021, la Sociedad y "Global Azawaki, S.L.U." declararon que el crédito vinculado al Préstamo será líquido, estará vencido y resultará exigible en su totalidad, por el importe de su nominal y de los intereses que resulten devengados a 17 de diciembre de 2021 (fecha prevista para la celebración en primera convocatoria de la Junta General extraordinaria de accionistas de ELIX), reuniendo, por tanto, desde esa fecha (incluida), los requisitos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital para su compensación.

ELIXVRS

1.9. Concordancia de los datos relativos al crédito con la contabilidad social

El contenido del informe de administradores sobre el crédito y el Aumento de Capital No Dinerario emitido por el Consejo de Administración en esta misma fecha, en relación con los datos y existencia del crédito que trae causa del Préstamo a cuya compensación se refiere esta propuesta de acuerdo, concuerda con la contabilidad de la Sociedad.

Así consta en la certificación del auditor de las cuentas de la Sociedad que, con ocasión de la convocatoria de la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad y en unión del citado informe de administradores, se pondrá a disposición de los accionistas en el domicilio social, publicándose, asimismo, en la página web corporativa de la Sociedad (www.elixvrs.com) y la página web del mercado (www.bmegrowth.es), acreditando que, una vez verificada la contabilidad social, los datos ofrecidos en el citado informe de administradores sobre el crédito y el Aumento de Capital No Dinerario resultan exactos.

Asimismo, está previsto que, una vez celebrada la Junta General extraordinaria de accionistas y, en su caso, aprobado el acuerdo a que se refiere esta propuesta, se ponga a disposición de los accionistas en el domicilio social de ELIX, así como mediante su publicación en la página web corporativa de la Sociedad (www.elixvrs.com) y la página web del mercado (www.bmegrowth.es), una segunda certificación del auditor de las cuentas de la Sociedad, que acreditará que, una vez verificada la contabilidad social, los datos contenidos en el citado informe de administradores sobre el crédito y el Aumento de Capital No Dinerario resultan exactos.

1.10. Inexistencia de derecho de suscripción preferente

Se hace constar expresamente que, al no tratarse de un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, los accionistas de la Sociedad no gozan del derecho de suscripción preferente previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

1.11. Aumento de capital y suscripción de acciones

En caso de que la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad apruebe el Aumento de Capital No Dinerario, la Sociedad, como compensación del crédito que trae causa del Préstamo, la Sociedad procederá a aumentar su capital social y "Global Azawaki, S.L.U." procederá a suscribir y desembolsar íntegramente la totalidad de las nuevas acciones que serán emitidas al amparo del Aumento de Capital No Dinerario.

El desembolso íntegro del valor nominal y la prima de emisión de cada nueva acción que se emita al amparo del Aumento de Capital No Dinerario se realizará mediante la compensación del importe del crédito, que quedará extinguido en el importe compensado como consecuencia de la ejecución del Aumento de Capital No Dinerario.

ELIXVRS

Las nuevas acciones objeto del Aumento de Capital No Dinerario atribuirán a su titular los mismos derechos políticos y económicos que el resto de las acciones de la Sociedad, a partir de la fecha en que el Aumento de Capital No Dinerario se declare suscrito y desembolsado y se produzca la correspondiente anotación en favor de su titular en el libro registro de anotaciones en cuenta de la Sociedad (cuya llevanza corresponde a Iberclear).

1.12. Plazo máximo de ejecución

Corresponderá al Consejo de Administración determinar la fecha en la que el acuerdo de Aumento de Capital No Dinerario deba ejecutarse dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha de su adopción por la Junta General extraordinaria de accionistas, transcurrido el cual sin que se haya ejecutado, el acuerdo quedará sin valor ni efecto.

1.13. Suscripción incompleta

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 507 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, el Aumento de Capital No Dinerario será eficaz aunque la suscripción no haya sido completa.

En caso de suscripción incompleta, el Aumento de Capital No Dinerario se limitará a la cantidad correspondiente al valor nominal de las acciones de la Sociedad efectivamente suscritas y desembolsadas, quedando sin efecto en cuanto al resto, en su caso.

1.14. Incorporación de las nuevas acciones a BME Growth

Se acuerda solicitar la incorporación de la totalidad de las nuevas acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo al segmento BME Growth del sistema multilateral de negociación BME MTF Equity.

Asimismo, se declara expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en un futuro en materia del mercado BME Growth y, especialmente, de contratación, permanencia y exclusión.

1.15. Delegación de facultades

Sin perjuicio de las delegaciones de facultades específicas contenidas en los apartados anteriores (que se deben entender concedidas con expresas facultades de sustitución en las personas aquí indicadas), se acuerda, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.(a) de la Ley de Sociedades de Capital, facultar al Consejo de Administración, con toda la amplitud que se requiera en derecho y con expresas facultades de sustitución en su Presidente y/o en su Secretario, para ejecutar el presente acuerdo dentro del plazo máximo establecido en el apartado 1.12 anterior, pudiendo realizar, con carácter indicativo y no limitativo, las siguientes actuaciones:

ELIXVRS

- (i) *Ampliar y desarrollar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto en el presente acuerdo.*
- (ii) *Declarar ejecutado el Aumento de Capital No Dinerario, emitiendo y poniendo en circulación las acciones nuevas que hayan sido suscritas y desembolsadas, así como dar nueva redacción al artículo 7 de los Estatutos Sociales relativo al capital, dejando sin efecto la parte del Aumento de Capital No Dinerario que no hubiere sido suscrito y desembolsado.*
- (iii) *Solicitar y gestionar la incorporación de las nuevas acciones de la Sociedad emitidas con ocasión de la ejecución del Aumento de Capital No Dinerario al segmento BME Growth del sistema multilateral de negociación BME MTF Equity.*
- (iv) *Solicitar, en su caso, la admisión a negociación de las nuevas acciones de la Sociedad en cualesquiera mercados de valores, regulados o no regulados, españoles o extranjeros, en los que las acciones de la Sociedad pudieran estar admitidas a negociación en el momento de la ejecución del acuerdo.*
- (v) *Redactar, suscribir y presentar, en su caso, ante las entidades supervisoras de BME MTF Equity, en relación con la incorporación de las acciones nuevas que se emitan con ocasión de la ejecución del Aumento de Capital No Dinerario, el documento de aumento de capital que corresponda (reducido o completo, según corresponda) y cuantos documentos suplementarios pudieran resultar necesarios, asumiendo la responsabilidad de su contenido, así como los demás documentos e informaciones que se requieran en cumplimiento de lo dispuesto en la normativa que resulte de aplicación a la Sociedad en cada momento.*
- (vi) *Realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión que se requiera ante las entidades supervisoras de BME MTF Equity e Iberclear, así como, en su caso, la Comisión Nacional del Mercado de Valores y cualquier otro organismo o entidad o registro, público o privado, español o extranjero.*
- (vii) *Negociar y firmar, en su caso, en los términos que estime más oportunos, los contratos que sean necesarios para el buen fin de la ejecución del presente acuerdo y, en particular y sin carácter limitativo, el correspondiente contrato de agencia.*
- (viii) *Otorgar en nombre de la Sociedad cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para la emisión de las acciones nuevas y su incorporación al segmento BME Growth del sistema multilateral de negociación BME MTF Equity y, en general, realizar cuantos trámites sean precisos para la ejecución de este acuerdo, así como subsanar, aclarar, interpretar, precisar o complementar los acuerdos adoptados por la Junta General extraordinaria de accionistas, y, en particular, subsanar cuantos defectos, omisiones, errores, de fondo o de forma, resultantes de la calificación verbal o escrita, impidieran el acceso de los acuerdos y de sus consecuencias al Registro Mercantil o cualesquiera otros registros públicos o privados.*

ELIXVRS

- (ix) *Por último, se autoriza expresamente al Consejo de Administración para que, a su vez, delegue a favor de cualquiera de sus miembros, de su Secretario o cualesquiera apoderados que se determinen, las facultades conferidas en virtud de estos acuerdos que sean legalmente delegables y para que otorgue a favor de los empleados de la Sociedad que estime oportunos los poderes pertinentes para el desarrollo de dichas facultades delegadas."*

13. PROPUESTA DE REDACCIÓN DE ARTÍCULO ESTATUTARIO

Tras el Aumento de Capital No Dinerario objeto de este informe, el artículo 7 de los Estatutos Sociales tendrá, en adelante, la siguiente redacción:

"Artículo 7.- Capital social.

- 1. El capital social se fija en CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MIL TREINTA Y NUEVE EUROS (138.471.039 €), estando totalmente suscrito y desembolsado, dividido en CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTAS SETENTA Y UN MIL TREINTA Y NUEVE (138.471.039) acciones, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas, representadas por anotaciones en cuenta.*
- 2. Todas las acciones pertenecen a una misma clase y serie y otorgan los mismos derechos políticos y económicos señalados en la legislación vigente."*

La Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad que apruebe, en su caso, el Aumento de Capital No Dinerario dará la redacción final al artículo estatutario.

* * *

ELIXVRS

Los miembros del Consejo de Administración de "ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A." emiten y suscriben el presente informe en Madrid, a 16 de noviembre de 2021,

V



D. Miguel Klaus Torres Lang
*Presidente del
Consejo de Administración*



D.ª Sonia Díaz
Consejera



D. Mariano Llorens Rodríguez
Consejero

ELIXVRS

El presente informe ha sido aprobado por unanimidad de todos los miembros del Consejo de Administración de "ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A." en el contexto de su reunión celebrada en Madrid, en el domicilio social, a 16 de noviembre de 2021.

En Madrid, a 16 de noviembre de 2021


Orson Alcocer Rodríguez
Secretario no Consejero del Consejo de Administración
ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

ANEXO IV Certificación del auditor de las cuentas de la Sociedad emitida el día 17 de diciembre de 2021, en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias.



Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

Informe especial sobre aumento de capital por compensación
de créditos, supuesto previsto en el artículo 301
del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital



Informe Especial sobre aumento de capital por compensación de créditos, supuesto previsto en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital

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

A los fines previstos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial en relación con la ejecución del acuerdo de aumentar el capital en 54.303.018 euros más una prima de emisión de 35.508.743,54 euros por compensación de créditos, según la certificación elaborada por el Secretario del Consejo de Administración con el visto bueno del Presidente del Consejo de Administración el 17 de diciembre de 2021, que se presenta adjunta.

Con fecha 16 de noviembre de 2021, y en relación con la propuesta de aumentar el capital hasta la cifra máxima de 54.303.018 euros más una prima de emisión de 35.508.743,54 euros por compensación de créditos formulada por los administradores en dicha fecha, emitimos un informe especial sobre aumento de capital por compensación de créditos en el que manifestábamos que, en nuestra opinión "el documento adjunto preparado por los administradores ofrece información adecuada respecto al crédito a compensar para aumentar el capital social de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A., el cual, a la fecha de emisión del presente informe no cumple el requisito de ser al menos en un 25 por 100 líquido, vencido y exigible. Las nuevas condiciones con el prestamista deberán ser aprobadas por la Junta General de Accionistas en conformidad con la cláusula "Primera.- Liquidez, vencimiento y exigibilidad del crédito vinculado al préstamo" del acuerdo de crédito de fecha 15 de noviembre de 2021 detallado en el documento adjunto preparado por los administradores, quienes prevén que dichos créditos cumplirán en el momento de su compensación los requisitos establecidos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. En tal caso, se emitirá por nuestra parte un informe especial para constatar lo antedicho."

Con posterioridad, el 17 de diciembre de 2021, la Junta de Accionistas de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. ha aprobado la ejecución de dicho aumento de capital en la cifra de 54.303.018 euros más una prima de emisión de 35.508.743,54 euros por compensación de créditos. A continuación, el Secretario del Consejo de Administración, con el visto bueno del Presidente del Consejo de Administración, ha expedido la certificación de dicho acuerdo que se incluye adjunta.

Hemos verificado, de acuerdo con normas profesionales aplicables, la certificación preparada por el Consejo de Administración en el documento adjunto antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25 por 100, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por el Consejo de Administración ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A., los cuales, a la fecha del presente informe, son líquidos, vencidos y exigibles en su totalidad.

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

17 de diciembre de 2021

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 2ª
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

