

# ELIXVRS

Madrid, a 28 de abril de 2023.

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (“Circular 3/2020”), por medio de la presente **ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.** (la “Sociedad”), publica para conocimiento del mercado la siguiente

## OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

1. Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad y sus sociedades dependientes correspondientes al ejercicio anual terminado el día 31 de diciembre de 2022.
2. Cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado de la Sociedad y sus sociedades dependientes correspondientes al ejercicio anual terminado el día 31 de diciembre de 2022.
3. Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales individuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el día 31 de diciembre de 2022.
4. Cuentas anuales individuales e informe de gestión de la sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el día 31 de diciembre de 2022.
5. Informe de la Sociedad sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la información existente aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020, se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,

**Orson Alcocer Rodríguez**

*Secretario no Consejero del Consejo de Administración*  
ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

**Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.  
y sociedades dependientes**

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2022

Informe de gestión consolidado



## Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

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

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 3 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* 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 las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

---

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
-----------------------------------------	-----------------------------------------------

Valoración de las inversiones inmobiliarias	
---------------------------------------------	--

Las inversiones inmobiliarias del Grupo constituyen aproximadamente un 93% del total de activos a 31 de diciembre de 2022. El Grupo valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en las notas 5.b y 6 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Las pérdidas por deterioro se reconocen por el exceso entre el valor neto contable del activo y el valor recuperable, entendido este como el mayor valor entre el valor razonable menos costes de ventas o el valor en uso. El Grupo ha registrado un deterioro sobre las inversiones inmobiliarias por importe de 1.011.766 euros a 31 de diciembre de 2022. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en la nota 5.b de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las rentabilidades de salida ('Exit yield'), llegando a una valoración final.

El Grupo registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 5.b de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales consolidadas en su conjunto y a que existe un riesgo inherente asociado a la valoración de dichas inversiones inmobiliarias.

Para las altas de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, hemos comprobado la documentación soporte de una muestra de las mismas y que su activación sea correcta.

Hemos comprobado las vidas útiles asignadas para las inversiones inmobiliarias y realizado pruebas sobre el cálculo aritmético de los gastos de amortización del ejercicio.

Para la evaluación de las potenciales pérdidas por deterioro hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes de la dirección sobre la que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada.
- Discusión con los expertos valoradores de las principales hipótesis claves de la valoración. Comprobación de dichas hipótesis con las condiciones del mercado.
- Obtención del análisis de deterioro de las inversiones inmobiliarias comprobando la diferencia entre el valor de mercado y el valor neto contable de los activos.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información relevada en las cuentas anuales consolidadas.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

**Aspectos más relevantes de la auditoría** **Modo en el que se han tratado en la auditoría****Reconocimiento de ingresos por prestaciones de servicios**

El Grupo presta servicios de alquiler de inmuebles, registrando por este concepto un importe de 7.739.341 euros en el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento según se detalla en la nota 5.j de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Consideramos el proceso de reconocimiento de ingresos como uno de los aspectos más relevantes de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales consolidadas en su conjunto y a que existe un riesgo asociado al reconocimiento de ingresos.

Hemos realizado un entendimiento del proceso de reconocimiento de ingresos por prestaciones de servicios, del tratamiento de las rentas y de la facturación de las mismas.

Para una muestra de contratos de arrendamiento y cobros, se ha comprobado que el ingreso se encuentra correctamente reconocido conforme a las estipulaciones de cada contrato.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

**Otra información: Informe de gestión consolidado**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

**Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas**

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, 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 cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, 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 las cuentas anuales consolidadas**

---

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, 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 las cuentas anuales consolidadas 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 las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas 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 las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

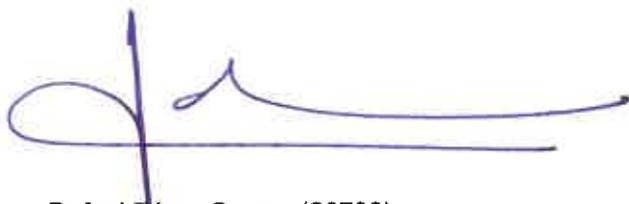
Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos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

---

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

13 de abril de 2023



# **ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Cuentas anuales consolidadas e informe de  
gestión consolidado correspondientes al  
ejercicio anual terminado el 31 de diciembre  
de 2022



# ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2022	31/12/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2022	31/12/2021
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Inversiones inmobiliarias-	Nota 6	351.418.979	161.574.093	FONDOS PROPIOS-	Nota 9	252.385.345	138.471.039
Terrenos		232.807.529	82.866.486	Capital-		252.385.345	138.471.039
Construcciones		118.611.450	76.072.056	Capital escriturado		115.773.347	40.413.380
Anticipos inversiones inmobiliarias	Nota 8.a	-	2.636.551	Prima de emisión		(63.914)	(16.299)
Inversiones financieras a largo plazo-		1.151.663	484.045	Reservas-		(63.914)	(16.299)
Otros activos financieros		1.151.663	484.045	Otras reservas		(83.914)	(16.299)
Activos por impuesto diferido		35.994	35.994	Reservas por fusión		(24.583)	(24.583)
Total activo no corriente		352.606.636	162.094.132	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Nota 9.c	(181.819)	(181.357)
				Resultados negativos de ejercicios anteriores	Nota 9.e	(19.273.922)	(7.386.306)
				Reservas en sociedades consolidadas	Nota 9.f	(1.424.897)	(710.597)
				Resultado del ejercicio		(4.484.317)	(12.601.915)
				Total patrimonio neto		342.685.240	157.963.362
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		1.881.827	2.220.346	Deudas a largo plazo-	Nota 11	1.623.642	1.006.196
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.315.898	573.727	Otros pasivos financieros		1.623.642	1.006.196
Deudores varios	Nota 12.a	126.822	250.788	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 11 y 14.b	29.999.646	-
Activos por impuesto corriente	Nota 12.a	219.644	50.346	Total pasivo no corriente		31.623.288	1.006.196
Otros créditos con las Administraciones Públicas		219.363	1.345.485	<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Inversiones financieras a corto plazo-	Nota 8.b	-	638.694	Deudas a corto plazo-	Nota 14.b	-	8.194
Créditos a terceros		-	350.000	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		1.525.593	8.049.916
Otros activos financieros		21.345.658	288.694	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-		478.781	32.848
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	Nota 8	21.345.658	7.441.469	Proveedores y acreedores comerciales	Nota 11	1.023.151	5.095.843
Tesorería		23.227.485	10.300.509	Acreeedores varios	Nota 11	23.662	238.282
Total activo corriente		375.834.121	172.394.641	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 12.a	1.525.593	13.425.083
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>375.834.121</b>	<b>172.394.641</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>375.834.121</b>	<b>172.394.641</b>
				<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2022.

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 13.a	7.739.341	3.080.143
Otros ingresos de explotación		89.226	767.414
Otros gastos de explotación-		(7.208.961)	(12.043.064)
Servicios exteriores	Nota 13.c	(5.886.766)	(10.529.945)
Tributos	Nota 13.c	(1.329.836)	(1.484.303)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		7.641	(28.816)
Amortización del inmovilizado	Nota 6	(3.199.512)	(1.184.251)
Otros resultados		(355)	(43.962)
<b>Resultado de explotación</b>		<b>(2.580.261)</b>	<b>(9.423.720)</b>
<b>Ingresos financieros-</b>		<b>7.332</b>	<b>7.507</b>
<b>De valores negociables y otros instrumentos financieros-</b>		<b>7.332</b>	<b>7.507</b>
En terceros		7.332	7.507
<b>Gastos financieros-</b>		<b>(1.911.388)</b>	<b>(3.185.703)</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 14.a	(1.911.388)	(1.347.594)
Por deudas con terceros		-	(1.838.109)
<b>Resultado financiero</b>		<b>(1.904.056)</b>	<b>(3.178.196)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>(4.484.317)</b>	<b>(12.601.915)</b>
Impuestos sobre beneficios	Nota 12	-	-
<b>Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas</b>		<b>(4.484.317)</b>	<b>(12.601.915)</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(4.484.317)</b>	<b>(12.601.915)</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2022.

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>(4.484.317)</b>	<b>(12.601.915)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto:		
Gastos ampliación capital	(68.420)	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>	<b>(68.420)</b>	<b>-</b>
Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
Por coberturas de flujos de efectivo (Nota 11.b)	-	966.833
<b>TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>-</b>	<b>966.833</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>(4.552.737)</b>	<b>(11.635.082)</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2022



**ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Reservas por fusión	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Reservas en sociedades de consolidación	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
<b>SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2020</b>	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	-	-	-	-	-	-	-	(12.601.916)	966.833	(11.635.083)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	(2.942.175)	(97.279)	3.039.453	-	-
Operaciones con socios o propietarios:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-Ampliación de capital (Nota 9)	54.303.018	35.508.744	2.989	-	-	-	-	-	-	89.814.751
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	-	-	(3.625)	-	-	-	-	(3.625)
<b>SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021</b>	138.471.039	40.413.380	(16.299)	(24.583)	(181.357)	7.386.306	(710.587)	(12.601.915)	-	157.963.362
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(68.421)	-	-	(11.887.615)	(714.300)	12.601.915	-	(4.552.737)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con socios o propietarios:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-Ampliación de capital (Nota 9)	113.914.306	75.359.967	806	-	-	-	-	-	-	189.274.273
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	(63.914)	(24.583)	(181.819)	(19.273.922)	(1.424.897)	(4.484.317)	-	344
<b>SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2022</b>	252.385.345	115.773.347	(63.914)	(24.583)	(181.819)	(19.273.922)	(1.424.897)	(4.484.317)	-	342.685.240

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2022.

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>(4.115.429)</b>	<b>(7.043.581)</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(4.484.317)</b>	<b>(12.601.916)</b>
<b>Ajustes al resultado</b>		<b>5.034.837</b>	<b>4.637.419</b>
- Amortización del inmovilizado	<b>Nota 6</b>	3.199.512	1.184.251
- Correcciones valorativas por deterioro de operaciones comerciales		(7.641)	28.817
- Otras correcciones al resultado		(68.422)	246.156
- Ingresos financieros		-	(7.507)
- Gastos financieros		1.911.388	3.185.703
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(3.553.589)</b>	<b>2.563.812</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar		346.157	(1.563.193)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(3.849.576)	3.397.765
- Otros activos y pasivos no corrientes		(50.170)	729.240
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(1.112.360)</b>	<b>(1.642.896)</b>
- Pagos de intereses		(1.112.360)	(1.642.896)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(192.405.704)</b>	<b>(29.034.852)</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(195.517.787)</b>	<b>(30.917.801)</b>
- Inversiones inmobiliarias	<b>Nota 6</b>	(195.517.787)	(30.703.659)
- Otros activos financieros	<b>Nota 8</b>	-	(214.142)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>3.112.083</b>	<b>1.882.949</b>
- Inversiones inmobiliarias		2.473.390	-
- Otros activos financieros		638.693	1.882.949
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>210.425.323</b>	<b>38.915.022</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>188.356.629</b>	<b>88.809.958</b>
- Emisión de instrumentos de patrimonio	<b>Nota 9.a</b>	188.356.285	88.813.583
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	<b>Nota 9.e</b>	-	(3.625)
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	<b>Nota 9.e</b>	344	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>22.068.694</b>	<b>(49.894.936)</b>
- Emisión de deudas con entidades de crédito	<b>Nota 11.a</b>	-	13.760.461
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	<b>Nota 14.b</b>	29.999.646	7.930.952
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	<b>Nota 11.a</b>	(7.930.952)	(71.586.349)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		<b>13.904.189</b>	<b>2.836.588</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		7.441.469	4.604.881
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		21.345.658	7.441.469

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2022

# ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(en euros)**

## 1. Información general sobre el Grupo

Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad Dominante") es una sociedad española, constituida por tiempo indefinido el 19 de mayo de 2017 con C.I.F. A87840112 bajo la denominación de Cleburne Spain, S.A. Posteriormente, con fecha 20 de julio de 2017, cambió su denominación social por la actual. Su domicilio social radica en calle Serrano 51, 4ª planta puerta 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.

A 31 de diciembre de 2022, Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante de un grupo (en adelante, "el Grupo") formado por tres sociedades: Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. como sociedad dominante y Vintage Rents, S.L.U. y Global Manzana, S.L.U. como sociedades dependientes. El citado Grupo desarrolla sus operaciones, básicamente, en el sector inmobiliario.

Hasta el 1 de julio de 2021 la Sociedad Dominante estaba 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 las presentes cuentas anuales consolidadas, los accionistas de la Sociedad Dominante son Global Azawaki, S.L. y Allianz Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. Estas sociedades están controladas por Allianz SE GmbH.

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



## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas, respecto a información de cuestiones medioambientales.

#### Acuerdo Marco de Inversión y contrato de Gestión

La Sociedad Dominante es el vehículo de un proyecto de inversión inicialmente regulado en virtud de un acuerdo marco de inversión ("el Acuerdo Marco de Inversión") que se firmó el 20 de julio de 2017 entre la Sociedad Dominante, sus accionistas originales, 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.

Se estableció que el Acuerdo Marco de Inversión terminaría al finalizar el proyecto descrito, si bien, existían cláusulas de vencimiento anticipado detalladas en dicho Acuerdo Marco de Inversión que, principalmente, hacían referencia a incumplimientos contractuales por parte de alguno de los socios. Adicionalmente, se establecieron otras cláusulas de finalización del acuerdo sujetas, por una parte, a que no se llegase a invertir el 20% del total de la inversión al finalizar el primer año del período de inversión y el 50% al finalizar el segundo año del período de inversión, y por otra, a que no más del 50% de los activos tuviesen 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 estableció una retribución a la Gestora por los servicios prestados según el siguiente detalle:

- Asset Management Fee: el Grupo abonaría 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 abonaría 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 debía abonar a la Gestora un 4,5% del total de los ingresos por rentas generados por los activos inmobiliarios.
- Sales Fee: el Grupo debía 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 hubiese distribuido a sus accionistas un importe igual al 100% de las aportaciones recibidas más un 9% de rentabilidad sobre estas contribuciones, la Gestora tendría 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:

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

- El período de inversión estipulado en el acuerdo quedaba 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 podría 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. quedaba 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 terminaría al finalizar el proyecto de inversión definido anteriormente, si bien, se incluyeron cláusulas de vencimiento anticipado, que principalmente hacían referencia a incumplimientos contractuales que, en su caso, pudiesen darse. Los Administradores de la Sociedad Dominante, mantienen que no se produjeron incumplimientos contractuales al 30 de junio de 2021.

#### Operaciones realizadas en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Durante el ejercicio 2022 se han producido las siguientes operaciones relevantes:

(i) Formando parte del saldo a 31 de diciembre de 2021 de Anticipos de Inversiones Inmobiliarias del Activo no corriente, se encontraba un importe de 2.466.181 euros correspondiente al pago de arras en el ejercicio 2020 de un edificio en Barcelona. Por el mismo concepto se encontraba un saldo de 285.000 euros en el Activo Corriente, Otros Activos Financieros. En cumplimiento de la normativa municipal, en el mes de octubre de 2021 se comunicó la operación al Ayuntamiento de Barcelona a los efectos de ejercer su derecho de tanteo, derecho que ejerció de tal forma que con fecha 31 de enero de 2022, el edificio fue adquirido por el Ayuntamiento y el contrato de arras resuelto. La Sociedad Dependiente, titular del contrato de arras, ha recuperado la totalidad de los pagos realizados, importe total de 2.751.181 euros con fecha 3 de febrero de 2022.

(ii) Con fecha 11 de mayo de 2022, se ha publicado en la página web de BME Growth, la inscripción en el Registro Mercantil de la ampliación de capital mediante aportación dineraria. Según dicho acuerdo, se han emitido 11.100.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal y 0,6539 euros de prima de emisión cada una. El importe total de la ampliación es de 18.358.290 euros. Con esta aportación se espera completar el plan de inversiones sobre la cartera de activos hasta su completa transformación y estabilización.

(iii) Con fecha 11 de marzo de 2022, la Sociedad ha adquirido la sociedad Global Sedano, S.L.U., constituida el 7 de febrero de 2022, por su valor nominal de 3.600 euros. En la misma fecha, se llevan a cabo, entre otros, los siguientes acuerdos:

(a) Modificación de su denominación social, pasando la sociedad a denominarse Global Manzana, S.L.

(b) Modificación de su objeto social y consiguiente modificación estatutaria, consistiendo el objeto social a partir de dicha fecha en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones.

(c) Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A., como socio único de la entidad española Global Manzana, S.L., decide que esta última opte, para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2022, por el régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades previsto para las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en 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 SOCIMI"). En concreto, Global Manzana, S.L. opta por el citado régimen especial en su condición de entidad íntegramente participada por una SOCIMI ("Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A."), todo ello, de acuerdo con lo establecido en los artículos 2.1.(c) y 8 de la Ley de SOCIMI.

(iv) Con fecha 17 de marzo de 2022, la citada sociedad Global Manzana, S.L.U., sociedad íntegramente participada por la Sociedad Dominante, ha adquirido a Testa Residencial SOCIMI, S.A. un portfolio de 245 unidades residenciales y un espacio comercial, distribuidos en ocho edificios residenciales, que han sido adquiridos en su totalidad, y un noveno edificio adicional, que ha sido adquirido sólo parcialmente, por cuanto algunas de las unidades residenciales que lo integran no pertenecían a Testa y continúan bajo la titularidad de sus propietarios. Los nueve edificios referidos anteriormente se ubican en el distrito de Chamartín (Madrid), en las calles: de Felix Boix, números 4,6 y 8, del doctor Fleming, números 39, 41, 43, 45 y 47 y de Carlos Maurrás, número 7 (en este último caso, una cuota de propiedad del 32,10%). El precio de la compraventa asciende a ciento ochenta y cinco millones (185.000.000) de euros. La adquisición ha sido financiada con recursos disponibles de Global Manzana, que proceden de financiación concedida por los accionistas de la Sociedad Dominante y de la propia Sociedad

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

(v) Con fecha 13 de junio de 2022 se ha formalizado mediante su inscripción en el Registro Mercantil, ampliación de capital mediante compensación de créditos en la Sociedad Dominante por importe de 170.915.984 euros. La ampliación ha supuesto la emisión de 102.814.306 acciones de 1 euro de valor nominal y una asunción de prima de emisión de 0,66 euros por acción. La ampliación ha sido suscrita por sus socios de referencia.

#### Operaciones realizadas en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Con fecha 15 de junio de 2021 varios accionistas de referencia de la Sociedad Dominante notificaron a Bolsas y Mercados Españoles Growth (BME Growth) que habían 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 adquirirían las acciones de la Sociedad Dominante representativas del 99,707% del capital social, materializándose el acuerdo con fecha 1 de julio de 2021.

Adicionalmente, con fecha 1 de julio de 2021, conjuntamente con la ejecución del contrato de compraventa, se llevaron 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 recibió una retribución de 6.822.366 euros (6.070.261 euros 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 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.

Con fecha 31 de diciembre de 2021 la Sociedad firmó un contrato de gestión con Allianz Real Estate GmbH (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. En el contrato de gestión se establece una retribución a la Gestora por los servicios prestados equivalente a un importe anual calculado al 0,45% anual del GAV. El periodo de cálculo de honorarios para el ejercicio 2021, se extiende entre el 1 de julio y el 31 de diciembre de 2021 y ha resultado en un coste total para el ejercicio de 466.238 euros. A partir de esta fecha, Elix SCM Partners pasa a ser considerada como Operating Manager.

#### **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 y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

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.

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

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 del alquiler de las fachadas de los inmuebles; durante el ejercicio que finalizó el 31 de diciembre de 2021 el importe de los ingresos por este concepto ascendió a 750.000 euros y en el ejercicio 2022 ha ascendido a 50.000 euros.

A este respecto, a 31 de diciembre de 2022, 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 formulación de los presentes estados financieros consolidados la Dirección General de Tributos no ha dado respuesta. A 31 de diciembre de 2022 no se produce incumplimiento.

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 podrá ser considerado subsanado por el Grupo en el ejercicio 2022 al haber terminado la relación contractual del mencionado contrato de alquiler en enero de 2022 (Nota 7).

Al 31 de diciembre de 2022, el capital, propiedad de los accionistas de referencia es del 99,9% no existiendo en dicha fecha, accionistas minoritarios. Los Administrados de la Sociedad Dominante consideran que esta circunstancia no supone un incumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI.

## **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.

Los supuestos por los que se consolidan estas sociedades corresponden a las situaciones contempladas en el art. 2 de las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas (NOFCAC), que se indican a continuación:

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

1. Cuando la sociedad dominante se encuentre en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:
  - a) Que la sociedad dominante posea la mayoría de los derechos de voto.
  - b) Que la sociedad dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
  - c) Que la sociedad dominante pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros socios, de la mayoría de los derechos de voto.
  - d) Que la sociedad dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. Esta circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la sociedad dominante o de otra dominada por ésta.

La participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de la sociedad dependiente consolidada se presenta bajo la denominación "Socios externos" dentro del epígrafe "Patrimonio neto" del balance consolidado y en "Resultado atribuido a los socios externos" dentro de la cuenta de resultados consolidadas, respectivamente.

#### Variaciones en el perímetro de consolidación-

Durante el ejercicio 2022 se ha incorporado al grupo, la sociedad Global Manzana, S.L.U. mediante su adquisición por parte de la Sociedad Dominante, el día 11 de marzo de 2022 de la totalidad de las 3.600 participaciones de un euro de valor nominal por un precio de adquisición de 3.600 euros.

Durante el ejercicio 2021 no hubo variaciones en el perímetro de consolidación. Los principales datos relacionados con la sociedad dependiente del Grupo son los siguientes:

#### Ejercicio 2022

Nombre	Euros	Euros
	Vintage Rents, S.L.U. (*)	Global Manzana, S.L.U. (*)
Dirección	Serrano 51, 4ª planta puerta derecha, Madrid	Serrano 51, 4ª planta puerta derecha, Madrid
Actividad	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento
Fracción del capital que se posee:		
Directamente	100%	100%
Capital	3.000	165.324.115
Prima de asunción	-	5.595.469
Reservas	-	(21.834)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.426.397)	-
Otras aportaciones	16.261.078	-
Resultados netos del periodo	(67.800)	(3.291.724)

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

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(en euros)

### Ejercicio 2021

	Euros
Nombre	Vintage Rents, S.L.U. (*)
Dirección	Serrano 51, 4ª planta puerta 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 ejercicio	(714.300)

(\*) 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

Estas cuentas anuales consolidadas se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio reformado conforme a la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, el RD 1514/2007, de 20 de noviembre el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y el RD 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas (NOFCAC) y sus modificaciones posteriores siendo las últimas las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, en todo lo que no se oponga a lo establecido en la mencionada reforma mercantil, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo consolidado. Igualmente queda sometido también a:

- 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.
- Ley 11/2009 de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021 de 9 del julio 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).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

#### b) Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas 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.

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

Por su parte, las cuentas anuales de la Sociedad Dominante del ejercicio 2021 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 13 de junio de 2022.

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

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Dominante han aprobado las cuentas anuales 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 la memoria consolidada adjunta 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).
- 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 31 de diciembre de 2022, 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).



## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

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 cuentas anuales consolidadas referida a 31 de diciembre de 2022, se presenta, a efectos comparativos, con la información referida al 31 de diciembre de 2021.

#### **f) Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance 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 la correspondiente memoria consolidada.

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

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2021.

#### **h) Situación financiera**

A 31 de diciembre de 2022 el Grupo mantiene un fondo de maniobra positivo por importe de 21.702 miles de euros (fondo de maniobra negativo a 31 de diciembre de 2021 por importe de 3.125 miles de euros).

En este contexto, los Administradores de la Sociedad Dominante, han decidido formular las presentes cuentas anuales 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 consolidado adjunto.

#### **i) Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados de la guerra de Ucrania**

Con fecha 24 de febrero de 2022 comenzó la invasión de Rusia a Ucrania dando lugar a una guerra entre ambos países cuyas consecuencias y alcance, a día de hoy, son todavía inciertas. Los Administradores de la Sociedad Dominante, tras evaluar la posible repercusión que esta situación pudiera causar, han considerado que, a priori, no tendría impacto directo ya que la totalidad de sus operaciones son nacionales y no cuentan con ninguna dependencia de materias primas que puedan verse afectadas por cortes de suministros.

No obstante, la citada situación ha generado un incremento de la incertidumbre en los mercados globales y un marcado aumento del coste de la energía y otros recursos naturales, particularmente en Europa que, en conjunción con otros factores, se ha traducido al entorno macroeconómico español en un incremento en la inflación y del coste de vida que ha propiciado una subida de tipos de interés por el Banco Central Europeo en respuesta. La mencionada situación y sus potenciales impactos indirectos está siendo monitorizada por los Administradores. De la misma forma, los terceros expertos independientes contratados por el Grupo han tenido en consideración la situación económica existente al cierre del ejercicio al determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, si bien éste se pudiera ver afectado por rápidos cambios en las circunstancias de mercado causados por impactos geopolíticos y económicos a nivel global. Dada la incertidumbre y volatilidad geopolítica existente, los Administradores de la Sociedad Dominante continúan realizando una supervisión constante de la evolución del conflicto y sus consecuencias, con el fin de afrontar con éxito los posibles impactos futuros que pudieran producirse.

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

Los Administradores de la Sociedad Dominante realizarán propuesta de aplicación de la pérdida del ejercicio a Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores.



## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(en euros)

### 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 las cuentas anuales consolidadas con una base de valoración homogénea.

#### b) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance 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 ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022, y durante el ejercicio 2021, 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



## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

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 2022 dicha valoración ha sido realizada 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 4,9% y el 5,25% al cierre del período anual terminado el 31 de diciembre de 2021 (el 2,5% y el 5% al 31 de diciembre de 2021).

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.

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, de acuerdo con los informes de valoración realizados por expertos independientes, la valoración de las inversiones inmobiliarias del portfolio Vintage es de 252.164 miles de euros (240.131 miles de euros de valoración de las inversiones inmobiliarias y 7.046 miles de euros de valor de los contratos de arras al 31 de diciembre de 2021) y no presentan indicios de deterioro. En este sentido, una eventual disminución del 10% de las valoraciones, no supondría un registro de un deterioro alguno de valor al cierre del ejercicio.

En cuanto a la valoración al 31 de diciembre de 2022 del portfolio de Global Manzana, S.L.U., el valor de mercado es de 186.500 miles de euros y ha supuesto un deterioro en las cuentas de 1.011 miles de euros.

#### 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.

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, 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 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 –**

##### Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y

b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

##### *Valoración inicial*

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considere que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.



## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

#### *Valoración posterior*

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

#### *Deterioro del valor*

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

#### Activos financieros a coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

#### *Valoración inicial*

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en los que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

#### *Valoración posterior*

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

#### *Deterioro del valor*

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.

b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. Al 31 de diciembre de 2022, no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

#### ***Pasivos financieros –***

##### *Pasivos financieros a coste amortizado*

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y

b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

##### *Valoración inicial*

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

##### *Valoración posterior*

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

## **ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)**

#### **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 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 y por la Ley 11/2021 de 9 de julio, 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. La modificación en la Ley 11/2021 grava con un 15% los beneficios no distribuidos a través de dividendos, circunstancia que no es de aplicación para la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021. 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.

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

La Sociedad Dominante y la sociedad dependiente, Global Manzana, S.L.U. estarán sometidas 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.

A 31 de diciembre de 2022, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que cumplen con todos los requisitos del régimen SOCIMI. Los Administradores de la Sociedad Dominante, monitorizan de forma periódica el cumplimiento de las condiciones establecidas en el mencionado régimen fiscal (véase Nota 1, Régimen SOCIMI).

#### **Régimen EDAV**

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

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

La renta bonificada resultará del ingreso íntegro obtenido minorando en:

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

La cuantía de la bonificación aplicable será: del 40% 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 40% 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 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

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

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**

La presente memoria consolidada se presenta 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 la memoria consolidada 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.

Las cuentas anuales consolidadas 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, sino que se informa sobre los mismos en la memoria consolidada.

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.

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

#### *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.

En este sentido, el efecto de las bonificaciones concedidas por el Grupo durante el ejercicio 2020 supuso un impacto de 165.630 euros, no habiendo bonificaciones adicionales en el ejercicio 2021 ni 2022.

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 consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 y del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

**ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(en euros)****31 de diciembre de 2022**

	Euros				31/12/2022
	31/12/2021	Altas / (Dotaciones)	Bajas	Traspasos	
<b>Terrenos y construcciones:</b>					
Coste	161.465.477	195.689.627	(171.839)	151.766	357.135.032
Anticipos a proveedores	2.635.552	-	(2.473.389)	(162.162)	-
Amortización acumulada	(2.526.936)	(2.190.350)	2.603	10.396	(4.704.287)
Deterioros	-	(1.011.766)	-	-	(1.011.766)
<b>Total</b>	<b>161.574.093</b>	<b>192.487.512</b>	<b>(2.642.626)</b>	<b>-</b>	<b>351.418.979</b>

**31 de diciembre de 2021**

	Euros			31/12/2021
	31/12/2020	Altas / (Dotaciones)	Traspasos	
<b>Terrenos y construcciones:</b>				
Coste	129.414.182	30.339.612	1.711.682	161.465.477
Anticipos a proveedores	3.983.189	364.045	(1.711.682)	2.635.552
Amortización acumulada	(1.342.685)	(1.184.251)	-	(2.526.936)
<b>Total</b>	<b>132.054.686</b>	<b>29.519.407</b>	<b>-</b>	<b>161.574.093</b>

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

Las altas habidas durante el ejercicio 2022 se corresponden:

(i) A las nuevas inversiones de mejora y rehabilitación realizadas en los edificios adquiridos en los ejercicios anteriores.

(ii) Con fecha 17 de marzo de 2022, la sociedad Global Manzana, S.L., sociedad íntegramente participada por la Sociedad Dominante, ha adquirido a Testa Residencial SOCIMI, S.A. un portfolio de 245 unidades residenciales y un espacio comercial, distribuidos en ocho edificios residenciales, que han sido adquiridos en su totalidad, y un noveno edificio adicional, que ha sido adquirido sólo parcialmente, por cuanto algunas de las unidades residenciales que lo integran no pertenecían a Testa y continúan bajo la titularidad de sus propietarios. Los nueve edificios referidos anteriormente se ubican en el distrito de Chamartín (Madrid), en las calles: de Felix Boix, números 4,6 y 8, del doctor Fleming, números 39, 41, 43, 45 y 47 y de Carlos Maurrás, número 7 (en este último caso, una cuota de propiedad del 32,10%). El precio de la compraventa asciende a ciento ochenta y cinco millones (185.000.000) de euros. La adquisición ha sido financiada con recursos disponibles de Manzana, que proceden de financiación concedida por los accionistas de la Sociedad Dominante y de la propia Sociedad.

La baja reflejada durante el ejercicio 2022 en el epígrafe "Anticipos a proveedores" corresponden a la recuperación de las arras penitenciales por un inmueble localizado en Barcelona que finalmente no ha sido adquirido.

Las altas habidas durante el ejercicio 2021 corresponden principalmente:

(i) A las nuevas inversiones de mejora y rehabilitación realizadas en los edificios adquiridos en los ejercicios anteriores.

(ii) A la adquisición con fecha 1 de julio de 2021, en el marco de la operación de compraventa de acciones llevada a cabo en dicha fecha, de tres inmuebles localizados en Madrid por importe de 15.339.991 euros más los costes e impuestos no deducibles asociados a los mismos que se encontraba en arras penitenciales al 31 de diciembre de 2020 por importe de 1.500.000 euros, más 17.007 euros de costes e impuestos no deducibles. Dichos edificios adquiridos están conformados por 47 unidades residenciales y 5 unidades comerciales.

Las bajas reflejadas durante el ejercicio 2021 en el epígrafe "Anticipos a proveedores" corresponden precisamente a las arras penitenciales de los tres inmuebles localizados en Madrid adquiridos durante el ejercicio, que totalizaban un importe de 1.711.682 euros, teniendo en cuenta las arras penitenciales a fecha de cierre de ejercicio anual

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

2020 (1.500.000 euros) y las arras entregadas durante el ejercicio 2021 (211.682 euros) previamente a su adquisición.

A 31 de diciembre de 2022, el Grupo no tiene compromisos firmes para la realización de nuevas inversiones ni proyectos de rehabilitación en sus inversiones inmobiliarias.

A continuación, se muestra el detalle de los edificios de inversiones inmobiliarias que mantiene el Grupo a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 a su valor neto contable:

#### 31 de diciembre de 2022

	Euros				
	Coste Bruto		Deterioro	Amortización acumulada	Valor neto contable
	Terrenos	Construcciones			
Edificios en Madrid	201.201.874	90.216.136	(1.011.766)	(2.991.245)	287.414.998
Edificios en Barcelona	31.605.655	34.111.367	-	(1.713.041)	64.003.981
<b>Total</b>	<b>232.807.529</b>	<b>124.327.503</b>	<b>(1.011.766)</b>	<b>(4.704.287)</b>	<b>351.418.979</b>

#### 31 de diciembre de 2021

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor neto contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso		
Edificios en Madrid	51.260.831	47.819.990	106.705	(1.409.077)	97.778.449
Edificios en Barcelona	31.605.655	30.768.607	2.528.846	(1.107.464)	63.795.644
<b>Total</b>	<b>82.866.486</b>	<b>78.688.597</b>	<b>2.635.551</b>	<b>(2.516.551)</b>	<b>161.574.093</b>

Los inmuebles ubicados en Madrid cuentan con una superficie total de 66.944 metros cuadrados (22.422 metros cuadrados en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021) y tienen una ocupación del 63,6% al cierre de ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 tenían una ocupación del 54%). Por su parte, los inmuebles ubicados en Barcelona cuentan con una superficie total de 12.065 metros cuadrados (13.726 metros cuadrados en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021) y tienen una ocupación del 89,5% al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 tenían una ocupación del 39,4%).

La información correspondiente a los ingresos y gastos operacionales generados por las inversiones inmobiliarias es la siguiente:

	a 31 diciembre 2022	a 31 diciembre 2021
Ingresos por arrendamiento	7.739.341	3.829.788
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	1.864.684	981.072
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-	30.836

Los activos inmobiliarios del Grupo no cuentan con cargas hipotecarias al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, habiendo sido canceladas las financiaciones bancarias existentes con fecha 1 de julio de 2021, en el marco de la operación de compraventa de acciones formalizado en dicha fecha.

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

En el cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 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. A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

#### **7. Arrendamientos**

En su posición como arrendador, a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre 2021, 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

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Euros	
	31.12.2022	31.12.2021
Menos de un año	230.562	885.450
Entre uno y cinco años	8.645.199	612.368
Más de cinco años	27.776.582	-

A 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantenía 1.623.642 euros como importes recibidos de los inquilinos en concepto de fianzas exigidas y depósitos en garantía (1.006.196 euros al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021), las cuales han sido depositadas ante el instituto de la vivienda correspondiente por importe de 1.082.167 euros (415.384 euros al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021) (Nota.8).

El importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingresos en el período anual terminado el 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2022	31.12.2021
Cuotas contingentes reconocidas en el ejercicio	50.000	750.000

Estas cuotas se corresponden con un contrato de arrendamiento de fachada y surge efectos a partir del 1 de febrero de 2021 con una duración de 11 meses habiendo finalizado en febrero de 2022.

#### **8. Activos financieros**

##### **a) Activos financieros a coste amortizado a largo plazo**

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(en euros)

31 de diciembre de 2022

	Euros			
	Créditos a terceros	Fianzas	Otros activos financieros	Total no corriente
Activos financieros a largo plazo	-	1.082.167	69.495	1.151.663
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2022</b>	-	<b>1.082.167</b>	<b>69.495</b>	<b>1.151.663</b>

31 de diciembre de 2021

	Euros			
	Créditos a terceros	Fianzas	Otros activos financieros	Total no corriente
Activos financieros a largo plazo	-	415.384	68.661	484.045
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	-	<b>415.384</b>	<b>68.661</b>	<b>484.045</b>

La partida de otros activos financieros se corresponde con los depósitos realizados con la empresa encargada del Property Management a cuenta de las liquidaciones mensuales.

### **b) Activos financieros a coste amortizado a corto plazo**

Por su parte, el saldo del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" a 31 de diciembre de 2021, recoge principalmente:

(i) Crédito concedido a Proyecto Ágata, S.L. por importe de 0 euros a 31 de diciembre de 2022 (285.000 euros en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021). Dicho crédito fue liquidado en el mes de febrero de 2022.

(ii) Crédito concedido a la sociedad Elix SCM Partners, S.L. (sociedad vinculada hasta el 30 de junio de 2021), correspondiendo a 31 de diciembre de 2021 al principal 350.000 euros y a los intereses devengados y no cobrados 3.694 euros. Este crédito ha sido totalmente cancelado al cierre del ejercicio 2022 (Nota 14.c).

### **c) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El saldo del epígrafe se corresponde con saldos en cuenta corriente en bancos nacionales de máxima solvencia y se encuentra totalmente disponible, no existiendo restricciones para su uso.

## **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.

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

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.

Con fecha 15 de junio de 2021 varios accionistas de referencia de la Sociedad Dominante notificaron a Bolsas y Mercados Españoles Growth (BME Growth) que habían 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 adquirirían las acciones de la Sociedad Dominante representativas del 99,707% del capital social. Con fecha 1 de julio de 2021 dicho acuerdo se materializa, ejecutándose la compraventa de las acciones anteriormente citadas (Notas 1 y 16.e).

Con fecha 17 de diciembre de 2021, la Sociedad Dominante celebró una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se ha aprobado una nueva ampliación de capital mediante capitalización de créditos y emisión de 54.303.018 nuevas acciones ordinarias, y con una prima de emisión de 0,6539 euros por acción, con el objeto de incrementar los fondos propios de la Sociedad en un importe de 89.811.762 euros (Nota 13). Dicha ampliación de capital ha sido totalmente suscrita y desembolsada, y ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 18 de enero de 2022.

Con fecha 10 de marzo de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en virtud de la facultad delegada por la Junta General extraordinaria de accionistas celebrada en primera convocatoria el 17 de diciembre de 2021, acordó aumentar el capital social de la Sociedad en un importe nominal máximo de 11.100.000,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 11.100.000 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, emitiéndose las nuevas acciones a un tipo de

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

emisión por acción de 1,6539 euros de los cuales 1,00 euro por acción se corresponde con el valor nominal de las acciones y 0,6539000013 euros por acción a la prima de emisión. Suscrita completamente, el importe total efectivo de la emisión ha ascendido a 18.358.290,01 euros, de los cuales 11.100.000,00 euros son de cifra de capital social (nominal) y 7.258.290,01 euros son de prima de emisión. Dicha ampliación de capital ha sido totalmente suscrita y desembolsada, y ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 21 de abril de 2022.

Con fecha 7 de junio de 2022 (elevado a público el 13 de junio de 2022), la Sociedad Dominante celebró una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se ha aprobado una nueva ampliación de capital mediante capitalización de créditos y emisión de 102.814.306 nuevas acciones ordinarias, y con una prima de emisión de 0,662375499 euros por acción, con el objeto de incrementar los fondos propios de la Sociedad en un importe de 170.915.984 euros. Dicha ampliación de capital ha sido totalmente suscrita y desembolsada, y ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 16 de junio de 2022.

A 31 de diciembre de 2022 el capital social de la Sociedad Dominante está formado por un total de 252.385.345 acciones de un euro de valor nominal cada una totalmente suscritas y desembolsadas.

A continuación, se presenta la relación de accionistas que, a fecha 31 de diciembre de 2022, mantienen una participación significativa (igual o superior al 5% o, si inferior, próxima al 5%) en la Sociedad Dominante:

Accionista	Número de acciones	% Capital
Global Azawaki, S.L.	240.001.960	95,886%
Allianz Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	10.203.462	4,043%

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2022, la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

#### **c) Reserva por fusión**

Durante el ejercicio 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

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021 de 9 de julio 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.

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, la Sociedad Dominante no ha repartido dividendos.

#### e) Acciones propias

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

##### 31 de diciembre de 2022

	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	179.923	181.819	1,67	1.670	1,68	2.014

##### 31 de diciembre de 2021

	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	1,11	21.599

A la fecha de preparación de las cuentas anuales consolidadas, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha tomado la decisión de proveer de liquidez las acciones propias antes indicadas. Al cierre del ejercicio 2022 la Sociedad Dominante poseía 179.923 acciones propias de un coste de adquisición de 181.819 euros (1,01 euros por acción). Por su parte, al cierre del ejercicio 2021 la Sociedad Dominante poseía 180.123 acciones propias de un coste de adquisición de 181.357 euros (1,01 euros por acción).

No ha habido variación significativa en la cotización entre 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2022. El volumen de acciones negociadas durante el periodo ha sido de 1.200 acciones.

Esta autocartera está gestionada por Renta 4, proveedor de liquidez de la Sociedad Dominante.

#### f) Reservas consolidadas en sociedades por integración global

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

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(en euros)

Sociedad del Grupo	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
<b>Sociedad consolidada por Integración global:</b>		
Vintage Rents, S.L.U.	(1.424.897)	(710.597)
Global Manzana, S.L.U.	-	-
<b>Total</b>	<b>(1.424.897)</b>	<b>(710.597)</b>

### 10. Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad Dominante no es conocedor de contingencias o litigios que se encuentren en curso que pudieran tener impacto significativo alguno en las cuentas anuales consolidadas.

### 11. Pasivos financieros

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo y corto plazo" y "Proveedores y acreedores comerciales" 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Euros			
	Corriente		No Corriente	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 14)	-	8.049.916	29.999.646	-
Proveedores y acreedores comerciales	1.501.931	5.128.691	-	-
Otros pasivos financieros	-	8.194	1.623.642	1.006.196
<b>Total</b>	<b>1.501.931</b>	<b>13.186.801</b>	<b>31.623.288</b>	<b>1.006.196</b>

Formando parte del saldo de Proveedores y acreedores comerciales se encuentran los saldos pendientes de pago al cierre del ejercicio con:

- Elix SCM Partners como gestora de la Sociedad Dominante y de la Sociedad Dependiente Vintage Rents (Nota 14) por importe de 389.453 euros a 31 de diciembre de 2022 (3.871.798 euros a 31 de diciembre de 2021).
- Allianz RE GmbH como asset manager (Nota 14) por importe de cero euros a 31 de diciembre de 2022 (526.792 euros a 31 de diciembre de 2021).
- Retenciones en garantía de las obras de construcción realizadas por importe de 127.430 euros a 31 de diciembre de 2022 (cero euros a 31 de diciembre de 2021)
- Acreedores facturas pendientes de recibir por importe de 609.077 euros a 31 de diciembre de 2022 (1.040.854 euros a 31 de diciembre de 2021). Este importe comprende diversas provisiones de gastos realizadas tales como: IBI anual, gasto de seguros de cobertura de los activos inmobiliarios, asesores legales y otros similares.

#### a) Deudas con partes vinculadas

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(en euros)

31 de diciembre de 2022

	Euros	
	Corto plazo	Largo plazo
<b>Deudas con empresas vinculadas (Nota 14.b):</b>		
- Préstamos	-	29.999.646
- Intereses devengados no pagados	-	-
<b>Total</b>	-	<b>29.999.646</b>

31 de diciembre de 2021

	Euros	
	Corto plazo	Largo plazo
<b>Deudas con empresas vinculadas:</b>		
- Préstamos	7.930.952	-
- Intereses devengados no pagados	118.964	-
<b>Total</b>	<b>8.049.916</b>	-

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

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del total de deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

31 de diciembre de 2022

	Euros				
	Corto plazo	2024	2025	2026 y siguientes	Total Largo plazo
Préstamos hipotecarios	-	-	-	-	-
Póliza de crédito	-	-	-	-	-
Gastos de formalización	-	-	-	-	-
Intereses devengados no pagados	-	-	-	-	-
Préstamos con empresas del Grupo	-	-	-	29.999.646	29.999.646
<b>Total</b>	-	-	-	<b>29.999.646</b>	<b>29.999.646</b>

31 de diciembre de 2021

	Euros				
	Corto plazo	2023	2024	2025 y siguientes	Total Largo plazo
Préstamos hipotecarios	-	-	-	-	-
Póliza de crédito	-	-	-	-	-
Gastos de formalización	-	-	-	-	-
Intereses devengados no pagados	118.964	-	-	-	-
Préstamos con empresas del Grupo	7.930.952	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>8.049.916</b>	-	-	-	-

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(en euros)

### b) 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.

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia inició la invasión de Ucrania, lo cual marcó el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. Durante el ejercicio 2022 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, continúa el conflicto y las consecuencias reales y la duración del mismo son aún inciertas para la economía mundial.

Tras una evaluación preliminar de la situación a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Grupo considera que dicho conflicto no tiene ni tendrá un impacto directo ni significativo sobre sus operaciones, y por tanto no se prevé ninguna consecuencia a causa del mismo.

#### 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.

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

#### 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 y la Sociedad Dependiente Global Manzana, S.L.U., se han 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, las sociedades pasarían a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

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

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición Final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016.

	31/12/2022	31/12/2021
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	21,22	15,55
Ratio de operaciones pagadas	21,32	12,79
Ratio de operaciones pendientes de pago	17,38	44,18
	Euros	
Total pagos realizados	16.906.309	40.395.676
Total pagos pendientes	428.123	3.890.776

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

<b>Número (unidades)</b>	<b>2022</b>
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	6.610
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	85%
<b>Volumen (miles de euros)</b>	<b>2022</b>
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	16.594.504
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	96%

Se entenderá por "Periodo medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

Dicho "Período medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

#### 12. Administraciones públicas y situación fiscal

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

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Euros			
	31/12/2022		31/12/2021	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública deudora por IVA	219.363	-	1.345.845	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	23.662	-	238.282
Hacienda Pública deudora por IS	219.644	-	50.346	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	-
Hacienda Pública deudora por retenciones en alquileres	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>439.007</b>	<b>23.662</b>	<b>1.395.832</b>	<b>238.282</b>

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

	Sociedad Dominante	Vintage Rents	Global Manzana
Ejercicio 2022	55%	8%	21%
Ejercicio 2021	59%	0%	-

##### 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	
	2022	2021
Resultado contable antes de impuestos	(4.484.317)	(12.601.915)
Diferencias permanentes	147.874	84.775
Diferencias temporales	843.311	1.856.935
Base imponible fiscal	(3.493.132)	(10.660.205)

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

Las diferencias permanentes se corresponden a gastos no deducibles por multas, sanciones y liberalidades mientras que las temporales vienen por causa de la limitación anual de la deducibilidad de los gastos financieros.

#### 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 a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Resultado contable antes de impuestos	(4.484.317)	(12.601.915)
Diferencias permanentes	147.874	84.775
Diferencias temporales	843.311	1.856.935
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>(3.493.132)</b>	<b>(10.660.205)</b>
Cuota	-	-
<b>Total, ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2022 el Grupo tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde el ejercicio 2019. 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 las cuentas anuales consolidadas.

## 13. Ingresos y gastos

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

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 y al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros	
	2022	2021
Locales comerciales	1.525.061	776.105
Edificios residenciales	6.214.280	2.304.038
<b>Total</b>	<b>7.739.341</b>	<b>3.080.143</b>

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

#### b) Otros gastos de explotación

Los epígrafes "Servicios Exteriores" y "Tributos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 y al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021, presenta la siguiente composición:

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(en euros)

	Euros	
	2022	2021
Servicios de profesionales independientes	4.774.039	4.044.614
Primas de seguros	33.288	44.531
Servicios bancarios y similares	83.252	39.437
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	305	3.203
Suministros	386.550	212.351
Otros gastos	609.332	6.185.805
Tributos	1.329.836	1.484.303
<b>Total</b>	<b>7.216.602</b>	<b>12.014.244</b>

Los gastos registrados en 2021 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); en el epígrafe de "Otros gastos" se recoge fundamentalmente el importe correspondiente al Profit Participation de la Gestora en el marco de la operación de compraventa de acciones de la Sociedad Dominante de 1 de julio de 2021, que ascendía a 5.823.481 euros; 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	
	31/12/2022	31/12/2021
<b>Sociedad Dominante:</b> Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.	(1.125.293)	(11.887.615)
<b>Sociedades consolidadas por Integración global:</b> Vintage Rents, S.L.U.	(67.300)	(714.300)
Global Manzana, S.L.U.	(3.291.725)	-
<b>Total</b>	<b>(4.484.318)</b>	<b>(12.601.915)</b>

## 14. Operaciones y saldos con partes vinculadas

### a) Operaciones con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

El detalle de operaciones realizadas con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas durante los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(en euros)

### Ejercicio 2022

	Euros		
	Gastos financieros	Servicios recibidos y otros	Ingresos financieros
Allianz RE GmbH	-	1.738.469	-
Allianz SE GmbH	-	90.098	-
Allianz Compañía de Seguros, S.A..	74.573	-	-
Allianz Finance IX Lux	681.268	-	-
Global Azawaki, S.L.	1.155.547	18.325	-
<b>Total</b>	<b>1.911.388</b>	<b>1.846.892</b>	-

### Ejercicio 2021

	Euros	
	Gastos financieros	Servicios recibidos y otros
Allianz RE GmbH	-	526.792
Global Azawaki, S.L.	1.347.594	-
<b>Total</b>	<b>1.347.594</b>	<b>526.792</b>

### b) *Saldos con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas*

El detalle de saldos realizados con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

### Ejercicio 2022

	Euros		
	Créditos con empresas del grupo	Préstamos empresas grupo	Acreedores facturas pendientes recibir
Allianz Finance IX Lux	-	28.785.975	-
Allianz Compañía Seguros, S.A.	-	1.213.671	-
Allianz SE GmbH	-	-	-
Allianz RE GmbH	-	-	-
Global Azawaki, S.L.	-	-	-
<b>Total</b>	-	<b>29.999.646</b>	-

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(en euros)

### Ejercicio 2021

	Euros		
	Créditos con empresas del grupo	Préstamos con accionistas	Acreedores facturas pendientes recibir
Allianz RE GmbH	-	-	526.792
Global Azawaki, S.L.	8.049.916	-	-
<b>Total</b>	<b>8.049.916</b>	<b>-</b>	<b>526.792</b>

Las operaciones realizadas con las empresas del Grupo y asociadas han sido las siguientes:

- (i) Con fecha 1 de julio de 2021, la Sociedad Dependiente Vintage Rents, S.L.U. firmó un préstamo con el accionista Global Azawaki por importe de 7.930.952 euros el cual devenga un tipo de interés fijo del 3%. El importe de los intereses devengados durante el ejercicio 2021 hasta el 31 de diciembre ha sido de 118.964 euros. Dicho préstamo ha sido cancelado económicamente con fecha 13 de abril de 2022 generando unos intereses en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, de 68.074 euros.
- (ii) Con fecha 1 de julio de 2021, la Sociedad Dominante firmó un préstamo con el accionista Global Azawaki por importe de 88.816.572 euros (nota 2) el cual devengó un tipo de interés fijo del 3%. El importe de los intereses devengados durante el ejercicio 2021 hasta el 31 de diciembre ha sido de 1.228.629 euros. Con fecha 17 de diciembre de 2021, fue capitalizado mediante ampliación de capital con prima de emisión (nota 9).
- (iii) Con fecha 11 de marzo de 2022, los accionistas de la Sociedad Dominante firmaron sendos préstamos con esta, por importe total de 169.997.995 euros a un tipo fijo del 3%. Dichos préstamos han sido capitalizados junto con los intereses devengados con fecha 6 de junio de 2022 por importe de 1.133.320 (nota 9). Dichos fondos han sido utilizados para la adquisición de los edificios por parte de la sociedad dependiente, Global Manzana, S.L.U.
- (iv) Con fecha 11 de marzo de 2022, las sociedades Allianz Finance IX Luxembourg S.A. y Allianz Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. firmaron sendos préstamos a largo plazo con la sociedad dependiente, Global Manzana, S.L.U. por importe de 28.785.975 y 1.213.671 euros respectivamente. Ambos préstamos tienen vencimiento único a 5 años y el tipo de interés estimado por la dirección ha sido del 3%. Estos fondos han sido utilizados para la adquisición de los edificios por parte de la sociedad dependiente, Global Manzana, S.L.U. (nota 2). Los intereses devengados a 31 de diciembre de 2022 por ambos préstamos han sido de 681.268 y 74.537 euros respectivamente.

Con fecha 31 de diciembre de 2021, las sociedades del grupo formalizaron contrato de prestación de servicios en concepto de Asset Management con la sociedad del Grupo, Allianz Real Estate GmbH para la gestión de la cartera de activos (nota 2). Por dichos servicios se ha devengado unos honorarios totales a 31 de diciembre de 2022 de 1.738.469 euros (526.792 euros a 31 de diciembre de 2021).

### c) Operaciones con vinculadas

La Grupo no ha realizado operaciones con partes vinculadas durante los ejercicios 2022 y 2021.

Con fecha 1 de julio de 2021 como se ha explicado en diferentes apartados de la memoria, se produjo un cambio en el control accionarial. Consecuencia de ese cambio, las sociedades Elix SCM Partners, Rousaud Costas y Elix Ventures dejaron de ostentar participación en el capital de la Sociedad. Por tanto, a efectos de la memoria, no se consideran partes vinculadas al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021. El resto de sociedades vinculadas a 31 de diciembre de 2020 (Proyecto Ágata y KM2) lo eran a través de su vinculación indirecta con las sociedades mencionadas.

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

El Grupo tiene suscrito con Elix SCM Partners, S.L. (el "Operating Manager") un contrato de gestión. El importe total devengado al 31 de diciembre de 2022 correspondiente al Operating Management Fee asciende a 1.133.333 euros (1.045.365 euros al 31 de diciembre de 2021), así como 143.382 euros (194.143 euros al 31 de diciembre de 2021) correspondientes al Rental Management Fee. Como consecuencia de la operación de cambio de control del Grupo, se devengaron en 2021 unos honorarios en concepto de "promote fee" por importe de 5.823.481 euros. Estos importes se han registrado en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias de las cuentas anuales consolidadas.

Adicionalmente, en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" del balance consolidado se han registrado honorarios en concepto de Project Management Fee por importe de 735.936 euros (1.888.507 euros al 31 de diciembre de 2021) así como 473.315 euros (262.426 euros al 31 de diciembre de 2021) por lo proyectos de rehabilitación y obra nueva realizados por la "Gestora".

#### **d) Saldos con vinculadas**

Conforme lo indicado en el apartado anterior, el Grupo no mantiene saldos con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2022 ni al 31 de diciembre de 2021.

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

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 y en el ejercicio 2021 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 2 hombres y 1 mujer a 31 de diciembre de 2022 (2 hombres y 1 mujer a 31 de diciembre de 2021). El Grupo no cuenta con personal considerado Alta Dirección.

Los seguros de responsabilidad civil de Administradores de la Sociedad Dominante son contratados y desembolsados por la sociedad Allianz Seguros a 31 de diciembre de 2022 y en el ejercicio 2021 no hay pagos en conceptos de primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil de Administradores.

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

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 y en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, 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 y la Ley 11/2021**

A continuación, detallamos las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021:

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

A 31 de diciembre de 2022, 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

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad Dominante únicamente dispone de reservas negativas por las pérdidas obtenidas en los ejercicios 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021 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 cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

La Sociedad Dominante, ni durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, 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 cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento 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	01/07/2021
Madrid	01/07/2021

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(en euros)

Inmueble	Fecha de adquisición
Madrid	01/07/2021
Madrid	17/03/2022

A 31 de diciembre de 2022, el valor de mercado de los activos es de 438.664 miles de euros.

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

Con fecha 4 de junio de 2018, la Sociedad Dominante adquirió la totalidad del capital social de la sociedad Vintage Rents, S.L.U. y con fecha 11 de marzo de 2022 la totalidad del capital social de la sociedad Global Manzana, 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 351.418.979 euros, registrados en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" del balance consolidado, que representan un 99% del total del activo sin considerar el epígrafe de "efectivo y otros líquidos equivalentes" del balance consolidado.

- 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.

### 16. Otra información

#### a) Personal

El Grupo no cuenta con personal propio en 2022 y 2021 ya que todas sus operaciones están externalizadas.

#### b) Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2022 y 2021, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad Dominante (Deloitte, S.L. hasta 30 de septiembre de 2021 y PricewaterhouseCoopers Auditores S.L. desde su nombramiento en octubre de 2021) ascienden a:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Servicios de Auditoría	79.200	83.400
Otros servicios de verificación (*)	22.000	3.000
<b>Total servicios de Auditoría y Verificación</b>	<b>101.200</b>	<b>86.400</b>

(\*) No se han prestado servicios fiscales ni otros servicios exigidos al auditor de cuentas por otra normativa durante el ejercicio ni otros servicios, así como tampoco se han prestado servicios por la red del auditor.

## **ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)**

Los importes incluidos en el cuadro anterior incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios 2022 y 2021 con independencia del momento de su facturación.

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

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

#### **d) *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 ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, 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***

Desde la fecha del cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 no se han producido hechos relevantes, que puedan afectar de forma relevante las presentes cuentas anuales consolidadas.

Madrid, a 28 de marzo de 2023



# ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2022

### I. Evolución del Grupo en el ejercicio

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

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

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

Con fecha 16 de noviembre de 2017, la Sociedad adquirió su primer inmueble ubicado en Madrid, con el objeto de rehabilitar el activo para su arrendamiento. Posteriormente, con fecha 22 de diciembre de 2017, la Sociedad adquirió su segundo inmueble ubicado en Madrid, con el objeto de rehabilitar el activo para su arrendamiento.

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

El 7 de mayo de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de Elix, aprobó la adquisición de acciones propias en autocartera con objeto de ponerlas a disposición del proveedor de liquidez de la Sociedad Dominante, con el límite de 300.000 euros. En la citada Junta de 7 de mayo de 2018, asimismo, se adoptaron los siguientes acuerdos que fueron elevados a público en fecha de 18 de mayo de 2018, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Antonio Morenés Giles, con el número 1268 de su protocolo: (i) aumento del capital social en 29.999.998 euros, dejándolo cifrado en 45.059.998 euros, (ii) creación de la página web de la Sociedad Dominante, (iii) incorporación al MAB, (iv) modificar la forma en que se encuentran representadas las acciones de forma que pasen a estar representadas por anotaciones en cuenta y (v) la refundición de los estatutos sociales para adaptar a la Sociedad Dominante a la incorporación al MAB.

La Sociedad procedió en fecha de 30 de mayo de 2018, mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Ariel Sultán Benguigui, con el número 3658 de su protocolo, a la adquisición de la totalidad de las participaciones sociales de la Sociedad denominada Bristol Solutions, S.L. (actualmente denominada, Vintage Rents, S.L.U.). Finalmente, en fecha de 13 de julio de 2018, con efectos al 17 de julio del mismo año, se declaró incorporada la Sociedad Dominante al segmento SOCIMI del MAB.

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

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

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

En fecha de 26 de diciembre de 2019, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Juan José de Palacio, con el número 3771 de su protocolo, se amplió el capital social en 16.729.468 euros, con una prima de emisión de 2.509.420 euros, dejándolo cifrado en la suma de 8.141.900 euros, mediante capitalización de un



46

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2022

contrato de crédito suscrito con el accionista mayoritario, Vintage JV Sàrl en fecha de 5 de diciembre de 2018, modificado en fechas de 14 de enero de 2019, 20 de mayo de 2019 y 28 de junio de 2019.

Vintage Rents, S.L.U. (en adelante, "la Sociedad Dependiente 1" o "Vintage Rents"), anteriormente denominada Bristol Solutions, S.L., se constituyó, con un capital social de 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones sociales de 1 Euro de valor nominal cada una de ellas, en escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, don Ariel Sultán Benguigui, el día 2 de Mayo de 2018, con el número 3035 de su protocolo. Dicha escritura se inscribió en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 46.409, folio 140, hoja B-519028, inscripción 1ª, en fecha 10 de mayo de 2018.

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

Consecuentemente, en fecha 4 de junio de 2018, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Andrés de la Fuente O'Connor, bajo el número 1030 de su protocolo, se elevaron a público, entre otros, los acuerdos de (i) modificación de la denominación social, adoptando la actual denominación de Vintage Rents, S.L.U., (ii) traslado de domicilio social a Madrid, Calle Velázquez 140, 70, 4º ext-izq, (iii) la refundición de estatutos sociales y (iv) la declaración de unipersonalidad sobrevenida, siendo el socio único la Sociedad Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

En fecha 19 de octubre de 2018, la Sociedad Dependiente presentó la comunicación de la opción por el régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas previsto en el capítulo III del título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades, para su aplicación a partir del mismo ejercicio 2018 y siguientes. Vintage Rents, trasladó su domicilio social de nuevo a la Calle Serrano, número 19, 2º derecha de Madrid 28001, en virtud de la escritura autorizada en fecha 5 de junio de 2019, por el notario de Madrid, Don Antonio Morenés Giles, con el número 2.601 de su protocolo, que causó la inscripción 3ª en el Registro Mercantil de Madrid.

Inver-Guilhou, S.L.U. (en adelante, "la Sociedad Dependiente 2" o "Inver-Guilhou"), se constituyó, por tiempo indefinido, mediante escritura autorizada por el Notario de Valladolid, Don Julián Manteca Alonso-Cortés, el día 13 de marzo de dos mil, con el número 549 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 15.251, Folio 170, Sección 8ª, Hoja M-255.433. La Sociedad Dominante procedió en fecha de 9 de octubre de 2019 mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Pablo Ramallo Taboada, con el número 2559 de su protocolo, a la adquisición de la totalidad de las participaciones sociales de la Sociedad Inver-Guilhou, esto es, las 2.077.998 participaciones sociales de 1 euro cada una de ellas.

En la fecha 9 de octubre de 2019, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Pablo Ramallo Taboada, bajo el número 2560 de su protocolo, se elevaron a público, entre otros, los acuerdos de (i) aceptación de renuncia del cargo de administrador único (ii) nombramiento de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A., como nuevo administrador único, (iii) traslado de domicilio social a Madrid 28001, Serrano 19, 2º derecha, (iv) modificación del sistema de retribución del Órgano de Administración y (v) la refundición de estatutos sociales. Asimismo, en fecha de 9 de octubre de 2019, mediante la escritura otorgada ante el notario de Madrid, Don Pablo Ramallo Taboada, bajo el número 2562 de su protocolo, se procedió a la declaración de unipersonalidad de Inver-Guilhou

En fecha 16 de diciembre de 2020, la Sociedad Dominante celebró una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se ha aprobado una nueva ampliación de capital mediante capitalización de créditos y emisión de 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 ha sido totalmente suscrita y desembolsada, y ha sido 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 nueva 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 Dominante en un importe de 3.151.016 euros. Dicha ampliación de

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2022

capital fue totalmente suscrita y desembolsada y ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 29 de diciembre de 2020.

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 Real Estate GmbH, 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, conjuntamente con la ejecución del mencionado contrato de compraventa, se han llevado a cabo las siguientes operaciones adicionales:

(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.

(ii) A consecuencia, para poder realizar el repago de la deuda con las entidades financieras, la Sociedad Dominante ha suscrito un contrato de préstamo con Global Azawaki, S.L.U. con un principal de 88.816.571 euros a un tipo de interés fijo del 3% y cuyo vencimiento es el 1 de julio de 2036; Con la misma fecha y en las mismas condiciones, la Sociedad Dependiente suscribió préstamo por importe de 7.930.952 euros.

(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 5.823.481 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 adjunta. Junto con esta terminación se ha formalizado un nuevo contrato de gestión de los activos manteniendo a la Gestora de la Sociedad.

(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 1.500.000 euros más 16.902 euros de costes e impuestos no deducibles asociadas a la misma.

(v) Terminación del contrato de crédito suscrito entre la Sociedad 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, sus accionistas, la sociedad gestora y el equipo de dirección.

El día 19 de octubre de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó trasladar el domicilio social a la calle Serrano, número 51, 4º-D, 28006 Madrid. Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura de traslado de domicilio otorgada en fecha de 5 de noviembre de 2021 ante el Notario de Madrid don Antonio Morenés Giles, bajo el número 1368 de su protocolo. Con fecha 29 de noviembre de 2021 la escritura fue calificada, causando la inscripción 20ª en la hoja de la Sociedad abierta en el Registro Mercantil de Madrid.

Con fecha 5 de noviembre de 2021 mediante escritura pública ante el Notario de Madrid, Antonio Morenés Giles y bajo el número 1370 de su protocolo, se eleva a público el acuerdo de 19 de octubre de 2021 de la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante por el cual se nombra como auditor de la Sociedad a PricewaterhouseCoopers Auditores S.L., para los ejercicios 2021, 2022 y 2023.

Con fecha 17 de diciembre de 2021, la Sociedad Dominante celebró una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se ha aprobado una nueva ampliación de capital mediante capitalización de créditos y emisión de 54.303.018 nuevas acciones ordinarias, y con una prima de emisión de 0,6539 euros por acción, con el objeto de incrementar los fondos propios de la Sociedad en un importe de 89.811.761 euros (Nota 13.2). Dicha ampliación de capital ha sido totalmente suscrita y desembolsada, y ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 18 de enero de 2022.

Con fecha 11 de marzo de 2022, se ha publicado en la página web de BME Growth, documento informativo de ampliación de capital mediante aportación dineraria. Según dicho acuerdo, se emitirán 11.100.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal y 0,6539 euros de prima de emisión cada una. El importe total de la ampliación es de 18.358.290 euros y se espera sea formalizada mediante escritura pública a principios del mes de abril de

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2022

2022. Con esta aportación se espera completar el plan de inversiones sobre la cartera de activos hasta su completa transformación y estabilización. Dicha ampliación de capital se ha elevado a público en escritura ante el notario de Madrid Cristina Caballería Martel, con fecha 8 de abril de 2022 y número de protocolo 835.

Con fecha 11 de marzo de 2022, la Sociedad Dominante ha adquirido la sociedad Global Sedano, S.L.U., constituida el 7 de febrero de 2022, por su valor nominal de 3.600 euros. En la misma fecha, se llevan a cabo, entre otros, los siguientes acuerdos:

- (i) Modificación de su denominación social, pasando la sociedad a denominarse Global Manzana, S.L.
- (ii) Modificación de su objeto social y consiguiente modificación estatutaria, consistiendo el objeto social a partir de dicha fecha en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones.
- (iii) Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.", como socio único de la entidad española "Global Manzana, S.L.", decide que esta última opte, para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2022, por el régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades previsto para las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en 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 SOCIMI"). En concreto, "Global Manzana, S.L." opta por el citado régimen especial en su condición de entidad íntegramente participada por una SOCIMI ("Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A."), todo ello, de acuerdo con lo establecido en los artículos 2.1.(c) y 8 de la Ley de SOCIMI.

Con fecha 17 de marzo de 2022, la sociedad Global Manzana, S.L., sociedad íntegramente participada por la Sociedad Dominante, ha adquirido a Testa Residencial SOCIMI, S.A. un portfolio de 245 unidades residenciales y un espacio comercial, distribuidos en ocho edificios residenciales, que han sido adquiridos en su totalidad, y un noveno edificio adicional, que ha sido adquirido sólo parcialmente, por cuanto algunas de las unidades residenciales que lo integran no pertenecían a Testa y continúan bajo la titularidad de sus propietarios.

Los nueve edificios referidos anteriormente se ubican en el distrito de Chamartín (Madrid), en las calles: de Felix Boix, números 4,6 y 8, del doctor Fleming, números 39, 41, 43, 45 y 47 y de Carlos Maurrás, número 7 (en este último caso, una cuota de propiedad del 32,10%). El precio de la compraventa asciende a ciento ochenta y cinco millones (185.000.000) de euros. La adquisición ha sido financiada con recursos disponibles de Manzana, que proceden de financiación concedida por los accionistas de la Sociedad y de la propia Sociedad.

Para financiar la anterior inversión, con fecha 13 de junio de 2022 mediante escritura pública ante el notario de Madrid Cristina Caballería Martel y número de protocolo 1316 se elevó a público, acuerdo de la Junta General de Accionistas para ampliar el capital en 170.915.883 euros mediante la emisión de 102.814.306 nuevas acciones de un euro de valor nominal y una prima de emisión de 0,6624 euros.

Al 31 de diciembre de 2022 el capital social de la Sociedad Dominante está formado por un total de 252.385.345 acciones de un euro de valor nominal cada una totalmente suscritas y desembolsadas.

#### Evolución en el periodo

El resultado consolidado del ejercicio 2022 refleja unas pérdidas de 4.484.317 euros (12.601.915 euros de pérdidas en ejercicio anterior). Por primera vez desde su constitución, se ha generado un resultado positivo antes de amortizaciones, intereses e impuestos de 619 miles euros, en línea a las previsiones realizadas y como resultado del ciclo expansivo en el que se encuentra el Grupo, y su estrategia de creación de valor.

Durante el ejercicio 2022, se han adquirido nuevos inmuebles en Madrid, por parte de la Sociedad Dependiente (Nota 1). El total de inmuebles en cartera ubicados en Madrid cuenta con una superficie total de 66.944 metros cuadrados (27.422 metros cuadrados en el ejercicio 2021) y tienen una ocupación del 63,6% al 31 de diciembre de 2022 (al cierre del ejercicio 2021 tenía una ocupación del 53,9%).

Durante el ejercicio, no se han adquirido ni comprometido inmuebles en Barcelona. Se mantiene la propiedad de los inmuebles ubicados en Barcelona que cuentan con una superficie total de 12.065 metros cuadrados (12.065

# ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2022

metros cuadrados en el ejercicio 2021), y que tienen una ocupación a 31 de diciembre de 2022 del 89,5% (al cierre del ejercicio 2021 tenían una ocupación del 39,4%).

En el ejercicio 2022 los ingresos consolidados derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascienden a 7.739.341 euros (3.080.143 euros en el ejercicio 2021) (Nota 13.1).

### II. Principales Riesgos del negocio

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia inició la invasión de Ucrania, lo cual marcó el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. Durante el ejercicio 2022 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, continúa el conflicto y las consecuencias reales y la duración del mismo son aún inciertas para la economía mundial.

Tras una evaluación preliminar de la situación a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Grupo considera que dicho conflicto no tiene ni tendrá un impacto directo ni significativo sobre sus operaciones, y por tanto no se prevé ninguna consecuencia a causa del mismo.

El Grupo tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están controladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante. Los principales riesgos que afectan al Grupo son los siguientes:

#### a) Riesgo de mercado

El sector inmobiliario es un sector cíclico.

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

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

#### b) Riesgo de tipo de interés

Tanto la tesorería como la deuda financiera del Grupo, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja consolidados. Sin embargo, el Grupo contrata instrumentos de cobertura de tipo de interés, para protegerse de las posibles fluctuaciones. Al cierre del ejercicio 2022, el Grupo no cuenta con deuda financiera por lo que se estima este riesgo de bajo impacto.

#### c) 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. El Grupo mantiene políticas de control del riesgo basadas en el análisis de riesgo y en un bajo nivel de concentración del crédito.

## **ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2022**

#### **d) 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.

#### **e) Riesgo de las operaciones**

La situación ocasionada por la crisis sanitaria del Covid-19 y su evolución en los próximos meses 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.

#### **f) 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 14, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad Dominante pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

### **III. Evolución previsible**

Para 2023, el objetivo es alcanzar la estabilización completa de la cartera de activos y de los ingresos por arrendamientos a partir del segundo semestre del año. Como parte central de la estrategia de modernización de la cartera de inmuebles, está previsto un plan de inversiones a medio y largo plazo centrado en la eficiencia energética enfocado a la reducción de la huella de carbón y la reducción de los consumos energéticos.

### **IV. Hechos posteriores**

Desde la fecha del cierre el 31 de diciembre de 2022 no se han producido hechos relevantes, distintos a los mencionados, que puedan afectar de forma relevante las presentes cuentas consolidadas.

### **V. Período medio de pago a proveedores**

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

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2022

	31/12/2022	31/12/2021
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	21,22	15,55
Ratio de operaciones pagadas	21,32	12,79
Ratio de operaciones pendientes de pago	17,38	44,18
	Euros	
Total pagos realizados	16.906.309	40.395.676
Total pagos pendientes	428.123	3.890.776

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

<b>Número (unidades)</b>	<b>2022</b>
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	6.610
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	85%
<b>Volumen (miles de euros)</b>	<b>2022</b>
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	16.594.504
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	96%

Se entenderá por "Periodo medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

#### VI. Actividades de investigación y desarrollo

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se han realizado labores de investigación y desarrollo.

#### VII. Operaciones con acciones propias

Al cierre del ejercicio 2022 la Sociedad Dominante poseía 179.923 acciones propias de un coste de adquisición de 181.819 euros (1,01 euros por acción). Por su parte, al cierre del ejercicio 2021 la Sociedad Dominante poseía 180.123 acciones propias de un coste de adquisición de 181.357 euros (1,01 euros por acción).

No ha habido variación significativa en la cotización entre 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2022. El volumen de acciones negociadas durante el periodo ha sido de 1.000 acciones.

Esta autocartera está gestionada por Renta 4, proveedor de liquidez de la Compañía.

## **ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2022**

#### **VIII. Información medioambiental**

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 significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

#### **IX. Personal**

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Grupo no cuenta con personal propio dado que la totalidad de las operaciones y la administración está externalizada.

## **Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

### **Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022**

La formulación de las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión consolidados de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante con vistas a su posterior aprobación por los Accionistas. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión consolidados están extendidas en 53 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 28 de marzo de 2023



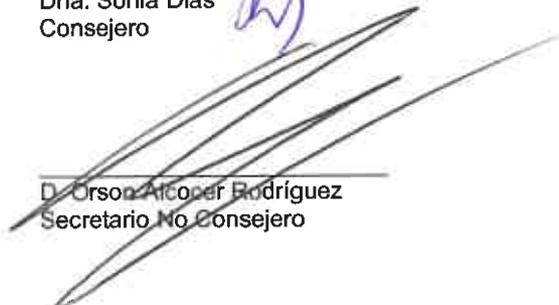
D. Miguel Klaus Torres Lang  
Consejero



D. Mariano Eloy Llorens Rodríguez  
Consejero



Dña. Sonia Dias  
Consejero



D. Orson Alcocer Rodríguez  
Secretario No Consejero



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

Informe de auditoría,  
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2022  
Informe de gestión



## Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
-----------------------------------------	-----------------------------------------------

Valoración de las inversiones inmobiliarias	
---------------------------------------------	--

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad ascienden a 150.574.707 euros a 31 de diciembre de 2022. La sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en las notas 4.1 y 5 de las cuentas anuales adjuntas.

Las pérdidas por deterioro se reconocen por el exceso entre el valor neto contable del activo y el valor recuperable, entendido este como el mayor valor entre el valor razonable menos costes de ventas o el valor en uso. La Sociedad no ha registrado deterioro sobre las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2022. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en la nota 4.1 de las cuentas anuales adjuntas. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las rentabilidades de salida ('Exit yield'), llegando a una valoración final.

La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 4.1 de las cuentas anuales adjuntas.

Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales en su conjunto y a que existe un riesgo inherente asociado a la valoración de dichas inversiones inmobiliarias.

Para las altas de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, hemos comprobado la documentación soporte de una muestra de las mismas y que su activación sea correcta.

Hemos comprobado las vidas útiles asignadas para las inversiones inmobiliarias y realizado pruebas sobre el cálculo aritmético de los gastos de amortización del ejercicio.

Para la evaluación de las potenciales pérdidas por deterioro hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes de la dirección sobre la que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada.
- Discusión con los expertos valoradores de las principales hipótesis claves de la valoración. Comprobación de dichas hipótesis con las condiciones del mercado.
- Comprobación de que la valoración estimada por el experto es superior al valor neto contable registrado y que no se dependen indicios de deterioro de las inversiones inmobiliarias.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información relevada en las cuentas anuales.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

**Aspectos más relevantes de la auditoría****Modo en el que se han tratado en la auditoría****Valoración de las inversiones en empresas del grupo y asociadas**

Al 31 de diciembre de 2022 el valor neto contable de las inversiones en patrimonio de empresas del grupo y asociadas registradas en el activo no corriente asciende a 187.182.162 euros.

Tal y como se indica en la nota 4.3.2 de las cuentas anuales adjuntas, la Sociedad valora las inversiones en patrimonio de empresas del grupo y asociadas por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido este como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión.

Consideramos la valoración de las inversiones en patrimonio de empresas del grupo y asociadas como uno de los aspectos más relevantes de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales en su conjunto y a que existe un riesgo inherente asociado a la valoración de dichas inversiones.

Hemos obtenido los importes de patrimonio neto de las entidades participadas y los importes de las plusvalías tácitas identificadas.

Las plusvalías tácitas corresponden a la diferencia entre el valor razonable y el valor en libros de los inmuebles en propiedad de las entidades participadas. Hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos de la dirección, contrastando la coherencia de las estimaciones.

Adicionalmente, hemos obtenido el plan de negocio realizado por la Sociedad para su participada Global Manzana, S.L., comprobando que los flujos futuros estimados cubren el valor neto contable de dicha inversión.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable el objetivo de auditoría para el cual dichos procedimientos fueron diseñados.

**Reconocimiento de ingresos por prestaciones de servicios**

La Sociedad presta servicios de alquiler de inmuebles, registrando por este concepto un importe de 5.247.748 euros en el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento según se detalla en la nota 4.9 de las cuentas anuales adjuntas.

Consideramos el proceso de reconocimiento de ingresos como uno de los aspectos más relevantes de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales en su conjunto y a que existe un riesgo asociado al reconocimiento de ingresos.

Hemos realizado un entendimiento del proceso de reconocimiento de ingresos por prestaciones de servicios, del tratamiento de las rentas y de la facturación de las mismas.

Para una muestra de contratos de arrendamiento y cobros, se ha comprobado que el ingreso se encuentra correctamente reconocido conforme a las estipulaciones de cada contrato.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

---

### **Otra información: Informe de gestión**

---

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

---

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

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

---

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

---

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

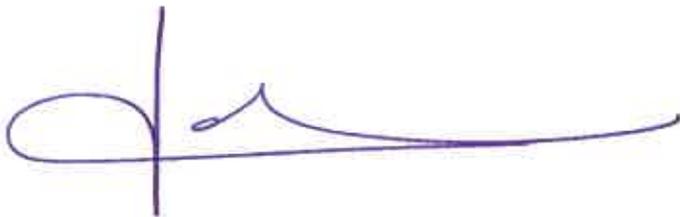
Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso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

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

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

---

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

13 de abril de 2023



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/06779

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

# **ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales del ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2022  
e Informe de Gestión



# ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

## BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2022	31/12/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2022	31/12/2021
<b>ACTIVO</b>							
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Inversiones inmobiliarias-				<b>FONDOS PROPIOS:</b>	Nota 8	252.385.345	138.471.038
Terrenos	Nota 5	150.574.707	144.608.594	Capital		252.385.345	138.471.038
Construcciones		76.483.479	76.585.691	Capital escriturado		115.773.347	40.413.380
Anticipos inversiones inmobiliarias		74.091.228	67.883.366	Prima de emisión		(62.080)	(16.299)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-		187.182.162	10.101.500	Reservas-	Nota 8.3	(62.080)	(16.299)
Instrumentos de patrimonio	Nota 7.3	187.182.162	10.101.500	Otras reservas		(24.583)	(24.583)
Inversiones financieras a largo plazo-	Nota 7.1	908.593	417.820	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Nota 8.5	(181.819)	(181.357)
Otros activos financieros	Nota 13.4	908.593	417.820	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(19.273.922)	(7.386.306)
Total activo no corriente		338.665.462	155.127.915	Resultado del ejercicio	Nota 3	(1.125.293)	(11.887.615)
				Total patrimonio neto		347.490.996	159.388.256
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	Nota 7.4	1.734.610	2.193.098				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 13	1.289.633	560.390				
Deudores varios	Nota 13	57.068	239.765				
Activos por impuesto corriente	Nota 11.1	219.644	50.346	<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 11.1	168.264	1.342.597	Deudas a largo plazo-		1.099.511	849.953
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo-			661.078	Otros pasivos financieros	Nota 6	1.099.511	849.953
Créditos a empresas	Nota 13.2		661.078	Total pasivo no corriente		1.099.511	849.953
Inversiones financieras a corto plazo-			353.694				
Créditos a terceros	Notas 7.2		350.000	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		1.186.235	5.236.673
Otros activos financieros	Notas 7.2		3.694	Proveedores y acreedores comerciales		317.570	32.848
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		9.376.671	7.139.099	Acreedores varios		854.997	4.966.551
Tesorería		9.376.671	7.139.099	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 11.1	13.669	237.275
Total activo corriente		11.111.281	10.346.969	Total pasivo corriente		1.186.235	5.236.673
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>349.776.743</b>	<b>165.474.884</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>349.776.743</b>	<b>165.474.884</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022.

**ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL**  
**TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 12.1	5.247.748	2.676.813
Otros ingresos de explotación		89.225	767.414
Otros gastos de explotación-		(4.987.136)	(11.521.807)
Servicios exteriores	Nota 12.3	(4.234.823)	(10.179.074)
Tributos	Nota 12.3	(759.954)	(1.313.916)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		7.641	(28.817)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(1.424.177)	(1.007.283)
Otros resultados		(58.285)	(22.611)
<b>Resultado de explotación</b>		<b>(1.132.626)</b>	<b>(9.107.474)</b>
<b>Ingresos financieros-</b>		<b>1.140.652</b>	<b>7.507</b>
<b>De valores negociables y otros instrumentos financieros-</b>		<b>1.140.652</b>	<b>7.507</b>
En empresas del grupo y asociadas	Nota 13.1	1.133.320	-
En terceros		7.332	7.507
<b>Gastos financieros-</b>		<b>(1.133.320)</b>	<b>(2.787.648)</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 13.1	(1.133.320)	(1.228.629)
Por deudas con terceros		-	(1.559.019)
<b>Diferencias de cambio</b>		<b>7.332</b>	<b>(2.780.141)</b>
<b>Resultado financiero</b>		<b>(1.125.293)</b>	<b>(11.887.615)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>(1.125.293)</b>	<b>(11.887.615)</b>
Impuestos sobre beneficios	Nota 11.3	-	-
<b>Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas</b>		<b>(1.125.293)</b>	<b>(11.887.615)</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(1.125.293)</b>	<b>(11.887.615)</b>

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

(Euros)

	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>(1.125.293)</b>	<b>(11.887.615)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto:		
Gastos ampliación capital (Nota 10.2)	(46.586)	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>	<b>(46.586)</b>	<b>-</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
Por coberturas de flujos de efectivo (Nota 10.2)	-	760.658
<b>TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>-</b>	<b>760.658</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>(1.171.879)</b>	<b>(11.126.957)</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022.

**ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**B) ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Reservas por fusión	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados negativos anteriores del ejercicio	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	TOTAL
<b>SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2020</b>	84.168.021	4.904.636	(19.288)	(24.583)	(177.732)	4.444.131	(2.942.174)	(760.658)	80.704.091
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(11.887.615)	760.658	(11.126.957)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	(2.942.174)	2.942.174	-	-
Operaciones con socios o propietarios:	54.303.017	35.508.744	2.989	-	-	-	-	-	89.814.751
-Ampliación de capital (Nota 8)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.625)
Operaciones con acciones propias (netas) (Nota 8.5)	-	-	-	-	(3.625)	-	-	-	-
<b>SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021</b>	138.471.038	40.413.380	16.299	(24.583)	(181.357)	7.386.306	(11.887.615)	-	159.388.258
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(11.125.293)	-	(1.125.293)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	(11.887.615)	11.887.615	-	-
Operaciones con socios o propietarios:	113.914.306	75.359.967	(46.586)	-	-	-	-	-	189.227.687
-Ampliación de capital (Nota 8)	-	-	806	-	(462)	-	-	-	344
Operaciones con acciones propias (netas) (Nota 8.5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2022</b>	252.385.345	115.773.347	(62.080)	(24.583)	(181.819)	(19.273.922)	(1.125.293)	-	347.490.996

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022.

**ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION</b>		<b>(4.674.932)</b>	<b>(6.966.410)</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.125.793)	(11.887.615)
Ajustes al resultado		1.409.204	3.971.220
- Amortización del inmovilizado	Nota 5	1.424.177	1.007.283
- Correcciones valorativas por deterioro de operaciones comerciales		(7.641)	28.817
- Otras correcciones al resultado		-	154.979
- Gastos financieros empresas vinculadas		1.133.320	1.228.629
- Ingresos financieros		(1.140.652)	(7.507)
- Gastos financieros		-	1.559.019
Cambios en el capital corriente		(3.825.523)	2.338.848
- Deudores y otras cuentas a cobrar		466.129	(1.563.482)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(4.050.438)	3.391.268
- Otros activos y pasivos no corrientes		(241.214)	511.062
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.133.320)	(1.388.864)
- Pagos de intereses		(1.133.320)	(1.388.864)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		<b>(182.315.528)</b>	<b>(29.161.168)</b>
Pagos por inversiones		(182.659.221)	(31.044.117)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 5	(7.390.290)	(30.659.897)
- Empresas del grupo y asociadas	Notas 7.3 y 13.2	(175.278.931)	(170.078)
- Otros activos financieros	Nota 7.1	-	(214.142)
Cobros por desinversiones		353.693	1.882.949
- Otros activos financieros		353.693	1.882.949
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION</b>		<b>189.228.031</b>	<b>38.734.071</b>
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		189.228.031	88.809.958
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 8.1	189.227.687	88.813.583
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 8.5	-	(3.625)
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	Nota 8.5	344	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-	(50.075.887)
- Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 10.1	-	13.760.461
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 10.1	-	(63.836.348)
<b>AUMENTO/DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>2.237.571</b>	<b>2.606.492</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		7.139.099	4.532.607
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		9.376.671	7.139.099

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2022.

# ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

## **1. Actividad de la Empresa**

Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad") es una sociedad española, constituida por tiempo indefinido el 19 de mayo de 2017 con C.I.F. A87840112 bajo la denominación de Cleburne Spain, S.A. Posteriormente, con fecha 20 de julio de 2017, cambió su denominación social por la actual. Su domicilio social radica en calle Serrano 51, 4º derecha de Madrid.

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

La Sociedad tiene por objeto social las siguientes actividades:

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

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

La Sociedad está controlada por las sociedades Global Azawaki, S.L. y Allianz Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. que, a su vez, están controladas por la sociedad Allianz SE GmbH.

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad hizo efectiva, con el objetivo de cumplir con los diferentes requerimientos que regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), la incorporación de la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de la Sociedad en Bolsas y Mercados Españoles Growyh (BME Growth), anteriormente Mercado Alternativo Bursatil (MAB), con fecha 11 de julio de 2018. Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales, respecto a información de cuestiones medioambientales.

Con fecha 20 de mayo de 2020, fue aprobado por el órgano de administración de las sociedades involucradas en el proyecto de fusión, por el que la Sociedad (Sociedad Absorbente) absorbe a Inver-Ghulhou, S.L. (Sociedad Absorbida). Dicho proyecto de fusión fue elevado a público con fecha 3 de septiembre de 2020 e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 25 de septiembre de 2020. El balance considerado en el proyecto de fusión corresponde al balance cerrado el 31 de diciembre de 2019 de la sociedad Inver-Guilhou, S.L. La fecha de efectos contables de dicha fusión ha sido el 1 de enero de 2020.

Conforme a lo que se indica en la Nota 7.3, la Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de dos sociedades y de acuerdo con la normativa vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las presentes cuentas anuales están referidas a la Sociedad individualmente y, en consecuencia, no reflejan las variaciones que se producirían en los diferentes componentes del patrimonio y de la cuenta de pérdidas y ganancias si se procediese a la consolidación de la referida Sociedad Dependiente. El efecto estimado de la consolidación, preparado en base a los registros contables de las sociedades, en comparación con las

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

cuentas anuales adjuntas, supondría un incremento de los activos y un decremento del patrimonio neto al 31 de diciembre de 2022 de 26.057.378 y 4.805.756 euros (6.919.757 euros de incremento de activos y 1.424.896 euros de decremento del patrimonio neto, al 31 de diciembre de 2021), respectivamente, así como un incremento en las ventas del ejercicio 2022 de 2.491.593 euros (403.330 euros de incremento en el ejercicio 2021) y un incremento de las pérdidas del ejercicio 2022 de 3.359.024 euros (714.300 euros de incremento de pérdidas en el ejercicio 2021).

### Acuerdo Marco de Inversión y contrato de Gestión

La Sociedad Dominante es el vehículo de un proyecto de inversión inicialmente regulado en virtud de un acuerdo marco de inversión ("el Acuerdo Marco de Inversión") que se firmó el 20 de julio de 2017 entre la Sociedad Dominante, sus accionistas originales, 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.

Se estableció que el Acuerdo Marco de Inversión terminaría al finalizar el proyecto descrito, si bien, existían cláusulas de vencimiento anticipado detalladas en dicho Acuerdo Marco de Inversión que, principalmente, hacían referencia a incumplimientos contractuales por parte de alguno de los socios. Adicionalmente, se establecieron otras cláusulas de finalización del acuerdo sujetas, por una parte, a que no se llegase 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 tuviesen 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. 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.

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 quedaba 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 podría 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. quedaba 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 terminaría al finalizar el proyecto de inversión definido anteriormente, si bien, se incluyeron cláusulas de vencimiento anticipado, que principalmente hacían referencia a incumplimientos contractuales que, en su caso, pudiesen darse. Los Administradores de la Sociedad Dominante, mantienen que no se produjeron incumplimientos contractuales al 31 de diciembre de 2022.

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

### Operaciones realizadas en el período anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(i) Con fecha 11 de mayo de 2022, se ha publicado en la página web de BME Growth, la inscripción en el Registro Mercantil de la ampliación de capital mediante aportación dineraria. Según dicho acuerdo, se han emitido 11.100.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal y 0,6539 euros de prima de emisión cada una. El importe total de la ampliación es de 18.358.290 euros. Con esta aportación se espera completar el plan de inversiones sobre la cartera de activos hasta su completa transformación y estabilización.

(ii) Con fecha 11 de marzo de 2022, la Sociedad ha adquirido la sociedad Global Sedano, S.L.U., constituida el 7 de febrero de 2022, por su valor nominal de 3.600 euros. En la misma fecha, se llevan a cabo, entre otros, los siguientes acuerdos:

(a) Modificación de su denominación social, pasando la sociedad a denominarse Global Manzana, S.L.

(b) Modificación de su objeto social y consiguiente modificación estatutaria, consistiendo el objeto social a partir de dicha fecha en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones.

(c) Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A., como socio único de la entidad española Global Manzana, S.L., decide que esta última opte, para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2022, por el régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades previsto para las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en 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 SOCIMI"). En concreto, Global Manzana, S.L. opta por el citado régimen especial en su condición de entidad íntegramente participada por una SOCIMI ("Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A."), todo ello, de acuerdo con lo establecido en los artículos 2.1.(c) y 8 de la Ley de SOCIMI.

(iii) Con fecha 17 de marzo de 2022, la citada sociedad Global Manzana, S.L.U., sociedad íntegramente participada por la Sociedad, ha adquirido a Testa Residencial SOCIMI, S.A. un portfolio de 245 unidades residenciales y un espacio comercial, distribuidos en ocho edificios residenciales, que han sido adquiridos en su totalidad, y un noveno edificio adicional, que ha sido adquirido sólo parcialmente, por cuanto algunas de las unidades residenciales que lo integran no pertenecían a Testa y continúan bajo la titularidad de sus propietarios. Los nueve edificios referidos anteriormente se ubican en el distrito de Chamartín (Madrid), en las calles: de Felix Boix, números 4,6 y 8, del doctor Fleming, números 39, 41, 43, 45 y 47 y de Carlos Maurrás, número 7 (en este último caso, una cuota de propiedad del 32,10%). El precio de la compraventa asciende a ciento ochenta y cinco millones (185.000.000) de euros. La adquisición ha sido financiada con recursos disponibles de Global Manzana, que proceden de financiación concedida por los accionistas de la Sociedad Dominante y de la propia Sociedad

(iv) Con fecha 13 de junio de 2022 se ha formalizado mediante su inscripción en el Registro Mercantil, ampliación de capital mediante compensación de créditos en la Sociedad Dominante por importe de 170.915.984 euros. La ampliación ha supuesto la emisión de 102.814.306 acciones de 1 euro de valor nominal y una asunción de prima de emisión de 0,66 euros por acción. La ampliación ha sido suscrita por sus socios de referencia.

### Operaciones realizadas en el período anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Con fecha 15 de junio de 2021 varios accionistas de referencia de la Sociedad Dominante notificaron a Bolsas y Mercados Españoles Growth (BME Growth) que habían 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 GmbH, en virtud del cual, dichas sociedades adquirirían las acciones de la Sociedad Dominante representativas del 99,707% del capital social, materializándose el acuerdo con fecha 1 de julio de 2021.

Adicionalmente, con fecha 1 de julio de 2021, conjuntamente con la ejecución del contrato de compraventa, se llevaron 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 10).

(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 recibió una retribución de 5.823.481 euros (6.545.010 euros de gasto total registrado en el ejercicio de los cuales, 721.529 euros se corresponden con el 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



## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

### Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

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 consolidada adjunta (Nota 12.1). La terminación de dicho contrato de gestión ha sido perfeccionada mediante un contrato entre las partes. En este sentido, los Administradores de la Sociedad 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 la sociedad 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. Este préstamo fue capitalizado al cierre del ejercicio (nota 8).

(v) Terminación del contrato de crédito suscrito entre la Sociedad 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.

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

(vii) Con fecha 31 de diciembre de 2021 la Sociedad firmó un contrato de gestión con Allianz Real Estate GmbH (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. En el contrato de gestión se establece una retribución a la Gestora por los servicios prestados equivalente a un importe anual calculado al 0,45% anual del GAV. El periodo de cálculo de honorarios para el ejercicio 2021, se extiende entre el 1 de julio y el 31 de diciembre de 2021 y resultó en un coste total para el ejercicio de 466.238 euros. Correspondientes al ejercicio 2022, los honorarios han sido de 1.012.866 euros.

#### **Régimen de SOCIMI**

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, 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 periodos 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

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

### Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

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

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

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

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

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 del alquiler de las fachadas de los inmuebles; durante el periodo anual que finaliza el 31 de diciembre de 2022 el importe de los ingresos por este concepto ascendió a 50.000 euros (750.000 euros por este concepto en 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, la Sociedad ha realizado una consulta vinculante a la Dirección General de Tributos

# ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

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 cumplimiento del requisito de ingresos en 2022, subsanan la anterior circunstancia.

Al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2022, los Administradores de la Sociedad consideran que cumplen con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

### ***2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad***

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

- a) Código de Comercio, Ley de Modificaciones Estructurales y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021 y sus Adaptaciones Sectoriales, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden del 28 de diciembre de 1994.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021 de 9 del julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

### ***2.2. Imagen fiel***

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2021 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 7 de junio de 2022.

### ***2.3. Principios contables no obligatorios aplicados***

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

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

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



# ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

## Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2022, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

- Las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de cierre, que podrían tener un efecto significativo sobre las cuentas anuales en el próximo ejercicio, se refieren a:
  - La evaluación de la situación financiera (Nota 2.8).
  - La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.1).
  - El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Nota 4.1).
  - Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Nota 9).
  - La estimación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el régimen SOCIMI y del gasto por Impuesto de Sociedades de acuerdo a la normativa aplicable a las sociedades del régimen SOCIMI (Nota 14).

### 2.5. Comparación de la información

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2022 y 2021 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

### 2.6. Agrupación de partidas

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

### 2.7. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2021.

### 2.8. Situación financiera

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo por importe de 9.925 miles de euros (fondo de maniobra positivo en 2021 por importe de 5.110 miles de euros).

Los Administradores de la Sociedad llevan a cabo un seguimiento de la posición de tesorería de la Sociedad mediante un presupuesto de tesorería que contempla el flujo operativo obtenido de la explotación de las inversiones inmobiliarias en régimen de alquiler, el flujo de financiación que mantiene la Sociedad y el flujo de inversión destinado a la rehabilitación y reposicionamiento de activos adquiridos en el presente y pasados ejercicios, así como el flujo destinado a la adquisición de las nuevas inversiones descritas en la Nota 5.

En este contexto, los Administradores de la Sociedad, han decidido formular las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y la liquidación de los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance adjunto, considerando que la generación de los flujos de explotación descritos, las fuentes de financiación mencionadas junto con eventuales compromisos de aplazamiento de las deudas descritas con entidades vinculadas mitigan la incertidumbre acerca de la continuidad de las operaciones de la Sociedad.

### 2.9. Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados de la guerra de Ucrania

Con fecha 24 de febrero de 2022 comenzó la invasión de Rusia a Ucrania dando lugar a una guerra entre ambos países cuyas consecuencias y alcance, a día de hoy, son todavía inciertas. Los Administradores de la Sociedad, tras evaluar la posible repercusión que esta situación pudiera causar, han considerado que, a priori, no tendría impacto directo ya que la totalidad de sus operaciones son nacionales y no cuentan con ninguna dependencia de materias primas que puedan verse afectadas por cortes de suministros.

# ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

No obstante, la citada situación ha generado un incremento de la incertidumbre en los mercados globales y un marcado aumento del coste de la energía y otros recursos naturales, particularmente en Europa que, en conjunción con otros factores, se ha traducido al entorno macroeconómico español en un incremento en la inflación y del coste de vida que ha propiciado una subida de tipos de interés por el Banco Central Europeo en respuesta. La mencionada situación y sus potenciales impactos indirectos está siendo monitorizada por los Administradores. De la misma forma, los terceros expertos independientes contratados por la Sociedad han tenido en consideración la situación económica existente al cierre del ejercicio al determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, si bien éste se pudiera ver afectado por rápidos cambios en las circunstancias de mercado causados por impactos geopolíticos y económicos a nivel global. Dada la incertidumbre y volatilidad geopolítica existente, los Administradores de la Sociedad continúan realizando una supervisión constante de la evolución del conflicto y sus consecuencias, con el fin de afrontar con éxito los posibles impactos futuros que pudieran producirse.

### **3. Aplicación del resultado**

El resultado negativo que arroja la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 se aplicará a resultados negativos de ejercicios anteriores.

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

#### **4.1. Inversiones inmobiliarias**

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

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

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se 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 los ejercicios 2022 y 2021, no se han capitalizado gastos financieros por dicho concepto.

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

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50
Mobiliario	10

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

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado. Los Administradores, a efectos de determinar el valor neto de realización, utilizan las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes. Al cierre del ejercicio 2022 y 2021 dicha valoración ha sido realizada por Cushman & Wakefield Limited sucursal en España.

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

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

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

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

Las tasas de descuento aplicadas a la cartera de activos de la Sociedad han sido entre el 2% y el 4% en el 2022 (2,5% y 5% en el 2021).

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, de acuerdo con los informes de valoración realizados por expertos independientes, la valoración de las inversiones inmobiliarias no presenta indicios de deterioro, siendo su valor de mercado de 232.677 miles de euros (219.901 miles de euros al 31 de diciembre de 2021). A 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se han registrado deterioros en la sociedad. En este sentido, una eventual disminución del 10% de las valoraciones, no supondría un registro de un deterioro alguno de valor al cierre del periodo.

### 4.2. Arrendamientos

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la totalidad de los arrendamientos de que dispone la Sociedad se consideran operativos.

#### *Arrendamiento operativo -*

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

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

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

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

### 4.3. Instrumentos financieros

#### 4.3.1. Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y

b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

#### *Valoración inicial*

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considerará que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

#### *Valoración posterior*

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

#### *Deterioro del valor*

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

### 4.3.2. Activos financieros a coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable

#### *Valoración inicial*

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en los que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

#### *Valoración posterior*

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como participe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

### Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

#### *Deterioro del valor*

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.

b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

#### *4.3.3. Pasivos financieros a coste amortizado*

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo ó crédito recibidos por la empresa

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

### *Valoración inicial*

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

### *Valoración posterior*

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe

#### *4.3.4. Instrumentos financieros*

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

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

La Sociedad aplica coberturas de flujos de efectivo, que se contabilizan tal y como se describe a continuación: en este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo periodo 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 periodo.

## **ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

### **4.4. Impuesto sobre beneficios**

#### ***Régimen general***

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Régimen SOCIMI***

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021 de 9 de julio, 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. La modificación en la Ley 11/2021 grava con un 15% los beneficios no distribuidos a través de dividendos, circunstancia que no es de aplicación para la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021. En el caso de generarse bases imponibles negativas no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

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

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

Al 31 de diciembre de 2022, los Administradores manifiestan que cumplen con todos los requisitos del régimen SOCIMI. Los Administradores de la Sociedad, monitorizan de forma periódica el cumplimiento de las condiciones establecidas en el mencionado régimen fiscal.

## **ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

### **4.5. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

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

### **4.6. Partidas corrientes y no corrientes**

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

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

### **4.7. Moneda funcional**

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

### **4.8. Provisiones y contingencias**

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

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

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

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

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

## **ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

### **4.9. Ingresos y gastos**

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

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

#### *Condiciones de arrendamiento específicas -*

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por la Sociedad a sus clientes. La Sociedad 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 2.9, podrán considerarse rentas variables, esto es, ser registrados como menor ingresos del ejercicio.

En este sentido, el efecto de las bonificaciones concedidas por la Sociedad durante el ejercicio 2020 supuso un impacto de 165.630 euros, no habiendo bonificaciones adicionales en el ejercicio 2022 ni 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.

### **4.10. Transacciones con vinculadas**

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

### **4.11. Estado de flujos de efectivo**

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

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

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

## **5. Inversiones inmobiliarias**

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2022 y 2021, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

### Ejercicio 2022

	Euros			
	31/12/2021	Altas / (Dotaciones)	Trasposos	31/12/2022
<b>Terrenos y construcciones:</b>				
Coste	146.468.401	7.390.290	139.538	153.998.229
Anticipos a proveedores	139.538	-	(139.538)	-
Amortización acumulada	(1.999.345)	(1.424.177)	-	(3.423.522)
<b>Total</b>	<b>144.608.594</b>	<b>5.966.113</b>	<b>-</b>	<b>150.574.707</b>

### Ejercicio 2021

	Euros			
	31/12/2020	Altas / (Dotaciones)	Trasposos	31/12/2021
<b>Terrenos y construcciones:</b>				
Coste	114.431.037	30.325.682	1.711.682	146.468.401
Anticipos a proveedores	1.517.007	334.214	(1.711.682)	139.538
Amortización acumulada	(992.062)	(1.007.283)	-	(1.999.345)
<b>Total</b>	<b>114.955.982</b>	<b>29.652.612</b>	<b>-</b>	<b>144.608.594</b>

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

Las altas habidas durante el ejercicio 2022 se corresponden con los trabajos de rehabilitación y reforma de los edificios que aún se encontraban en estado de obras. Dichas obras han finalizado significativamente al cierre del ejercicio.

Las altas habidas durante el ejercicio 2021 corresponden, principalmente, a la adquisición de tres inmuebles localizados en Madrid por importe de 15.339.991 euros más los costes e impuestos no deducibles asociados a los mismos que se encontraba en arras penitenciales al 31 de diciembre de 2020 por importe de 1.500.000 euros, más 17.007 euros de costes e impuestos no deducibles, así como a las nuevas inversiones realizadas en los edificios adquiridos en los ejercicios anteriores.

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021, la Sociedad no tenía compromisos firmes para la realización de nuevas inversiones ni proyectos de rehabilitación en sus inversiones inmobiliarias.

Las altas habidas durante el ejercicio 2021 corresponden a los siguientes inmuebles:

- Tres edificios sitos en Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yacen los mismos. Dichos edificios adquiridos están conformados por 47 unidades residenciales y 5 unidades comerciales.

A continuación, se muestra el detalle de los edificios de inversiones inmobiliarias que mantiene la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 a su valor neto contable:

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

### Ejercicio 2022

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor neto contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
Edificios en Madrid	51.158.619	52.162.648	-	-2.406.269	100.914.998
Edificios en Barcelona	25.324.860	25.352.102	-	-1.017.253	49.659.709
<b>Total</b>	<b>76.483.479</b>	<b>77.514.750</b>	<b>-</b>	<b>-3.423.522</b>	<b>150.574.707</b>

### Ejercicio 2021

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor neto contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
Edificios en Madrid	51.260.831	39.114.104	106.705	-902.629	89.579.011
Edificios en Barcelona	25.324.860	30.768.607	32.832	-1.096.716	55.029.583
<b>Total</b>	<b>76.585.691</b>	<b>69.882.711</b>	<b>139.538</b>	<b>-1.999.345</b>	<b>144.608.594</b>

Los inmuebles ubicados en Madrid cuentan con una superficie total 27.422 metros cuadrados (27.422 metros cuadrados en el ejercicio 2021) y tienen una ocupación del 78,1% al 31 de diciembre de 2022 (al cierre del ejercicio 2021 tenía una ocupación del 53,9%). Por su parte, los inmuebles ubicados en Barcelona cuentan con una superficie total de 10.191 metros cuadrados (10.191 metros cuadrados en el ejercicio 2021), y que tienen una ocupación a 31 de diciembre de 2022 del 88,6% (al cierre del ejercicio 2021 tenían una ocupación del 13,8%).

La información correspondiente a los ingresos y gastos operacionales generados por las inversiones inmobiliarias es la siguiente:

	a 31 diciembre 2022	a 31 diciembre 2021
Ingresos por arrendamiento	5.336.973	3.427.158
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	1.181.002	872.644
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-	30.836

Al cierre del ejercicio 2022 la totalidad de los edificios de la cartera de activos están totalmente transformados y en explotación.

Al cierre del ejercicio 2022 no existen activos con carga hipotecaria por contratos de financiación u otros (ningún activo en garantía hipotecaria al 31 de diciembre de 2021).

Al cierre del ejercicio 2022 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 fusión, 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.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2022 y 2021 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

### 6. Arrendamientos

En su posición como arrendatario, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la mayoría de los arrendamientos operativos que la Sociedad tienen contratados son rescindibles por los arrendatarios con un preaviso, en su mayoría, de un mes.

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Euros	
	31.12.2022	31.12.2021
Menos de un año	0	885.450
Entre uno y cinco años	2.124.543	612.368
Más de cinco años	21.133.909	0

Al cierre del ejercicio 2022, la Sociedad mantenía 1.099.511 euros como importes recibidos de los inquilinos en concepto de fianzas exigidas y depósitos en garantía (849.953 euros en el ejercicio 2021) (Nota 10), las cuales han sido depositadas ante el instituto de la vivienda correspondiente por importe de 855.908 euros (364.159 euros en el ejercicio 2021) (Nota 7).

El importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingresos en el ejercicio 2022, es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2022	31.12.2021
Cuotas contingentes reconocidas en el ejercicio	50.000	750.000

Estas cuotas se corresponden con un contrato de arrendamiento de fachada y surge efectos a partir del 1 de febrero de 2021 con una duración de 12 meses.

### 7. Activos financieros

#### 7.1 Activos financieros a coste amortizado a largo plazo y corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

#### Ejercicio 2022

	Euros			
	Créditos a terceros	Fianzas	Otros activos financieros	Total no corriente
Activos financieros a coste amortizado	-	855.908	52.685	908.593
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2022</b>	-	<b>855.908</b>	<b>52.685</b>	<b>908.593</b>

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

### Ejercicio 2021

	Euros			
	Créditos a terceros	Fianzas	Otros activos financieros	Total no corriente
Activos financieros a coste amortizado	-	364.159	53.661	417.820
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>-</b>	<b>364.159</b>	<b>53.661</b>	<b>417.820</b>

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

### Ejercicio 2022

	Euros		
	Clientes por ventas	Deudores varios	Total
Activos financieros a coste amortizado	1.289.633	57.068	1.346.701
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2022</b>	<b>1.298.633</b>	<b>57.068</b>	<b>1.346.701</b>

### Ejercicio 2021

	Euros		
	Clientes por ventas	Deudores varios	Total
Activos financieros a coste amortizado	560.390	239.765	800.155
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>560.390</b>	<b>239.765</b>	<b>800.155</b>

### 7.2 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al 31 de diciembre de 2022 es de cero euros. El saldo existente a 31 de diciembre de 2021 correspondía principalmente al principal y a los intereses devengados y no cobrados del crédito concedido a la sociedad Elix SCM Partners, S.L. por importe de 353.694 euros. 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), la Sociedad anticipó 350.000 euros del Asset Management Fee a la gestora Elix SCM Partners, S.L. El calendario de devolución de dicho importe fue 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. Al cierre del ejercicio 2022 este crédito está totalmente liquidado.

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

### 7.3 Empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2022 y 2021 es la siguiente:

#### Ejercicio 2022

	Euros			
	31/12/2021	Altas / (Dotación)	(Bajas) / Reversiones	31/12/2022
Vintage Rents, S.L.U.	10.101.500	6.161.079	-	16.262.578
Global Manzana, S.L.U.	-	170.919.583	-	170.919.584
<b>Participaciones en empresas del grupo a 31.12.2022</b>	<b>10.101.500</b>	<b>177.080.662</b>	<b>-</b>	<b>187.182.162</b>

#### Ejercicio 2021

	Euros				
	31/12/2020	Altas / (Dotación)	(Bajas) / Reversiones	Bajas por fusión	31/12/2021
Vintage Rents, S.L.	10.101.500	-	-	-	10.101.500
<b>Participaciones en empresas del grupo a 31.12.2021</b>	<b>10.101.500</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.101.500</b>

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

Con fecha 9 de octubre de 2019, Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. adquirió la totalidad del capital social de la sociedad Inver-Guilhou, S.L.U. El precio de la operación ascendió a 8.349.910 euros. Asimismo, en la misma fecha la Sociedad suscribió una póliza de crédito por importe de 4.000.000 euros de principal con la finalidad de poder atender cualquier obligación de pago vinculada a la actividad de Inver Guilhou, S.L.U. y cuyo saldo dispuesto al 31 de diciembre de 2020 ascendió a 3.937.385 euros. Esta financiación tenía una duración de 12 meses tácitamente prorrogable anualmente bajo acuerdo de las partes, y devengaba un tipo de interés fijo de 2,80% y se encontraba garantizada mediante la pignoración del 100% de las participaciones de la mencionada sociedad adquirida. Según se indica en la Nota 1, dicha sociedad fue absorbida por la Sociedad, por lo que ha sido extinguida.

Con fecha 25 de marzo de 2020, los Administradores de la Sociedad realizaron una aportación no dineraria a Vintage Rents, S.L., correspondiente a la totalidad de los derechos de crédito que ostentaba la Sociedad por importe de 7.000.000 euros (Nota 13.2). Asimismo, en la misma fecha los Administradores de la Sociedad realizaron una aportación no dineraria adicional a la filial por importe de 2.200.000 euros, los cuales se corresponden a la cesión de los derechos de crédito por dicho importe de 2.000.000 euros, derivados del derecho de crédito que ostentaba frente a la mercantil Proyecto Ágata, S.L.

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha realizado aportaciones adicionales a la sociedad Vintage Rents, S.L.U. por importe de 5.500.000 euros. Este importe se ha destinado en la sociedad participada para atender a la cancelación económica del préstamo que mantenía con Global Azawaki, S.L. Con fecha diciembre de 2022, estas aportaciones junto con las realizadas en el ejercicio 2021, se han traspasado a aportaciones de socios a los efectos de la cuenta 118, por un importe total de 6.161.078 euros.

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

Con fecha 11 de marzo de 2022, la Sociedad ha adquirido la sociedad Global Sedano, S.L.U., constituida el 7 de febrero de 2022, por su valor nominal de 3.600 euros. Con fecha 17 de marzo de 2022, la sociedad Global Manzana, S.L., sociedad íntegramente participada por la Sociedad, ha adquirido a Testa Residencial SOCIMI, S.A. un portfolio de 245 unidades residenciales y un espacio comercial, distribuidos en ocho edificios residenciales, que han sido adquiridos en su totalidad, y un noveno edificio adicional, que ha sido adquirido sólo parcialmente, por cuanto algunas de las unidades residenciales que lo integran no pertenecían a Testa y continúan bajo la titularidad de sus propietarios.

Los nueve edificios referidos anteriormente se ubican en el distrito de Chamartín (Madrid), en las calles: de Felix Boix, números 4,6 y 8, del doctor Fleming, números 39, 41, 43, 45 y 47 y de Carlos Maurrás, número 7 (en este último caso, una cuota de propiedad del 32,10%). El precio de la compraventa asciende a ciento ochenta y cinco millones (185.000.000) de euros.

Para financiar la anterior inversión, con fecha 11 de marzo de 2022, la Sociedad ha concedido un préstamo a Global Manzana, S.L.U. por importe de 169.997.995 euros. Este préstamo ha sido capitalizado mediante escritura pública ante el notario de Madrid Cristina Caballería Martel y número de protocolo 1316 mediante la emisión de 102.814.306 nuevas acciones de un euro de valor nominal y una prima de emisión de 0,6624 euros. Los principales datos relacionados con la sociedad del Grupo son los siguientes:

### Ejercicio 2022

Nombre	Euros	
	Vintage Rents, S.L.U. (*)	Global Manzana, S.L.U. (*)
Dirección	Calle Serrano, 51, 4º derecha, Madrid	Calle Serrano, 51, 4º derecha, Madrid
Actividad	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento
Fracción del capital que se posee:		
Directamente	100%	100%
Capital	3.000	165.324.115
Prima de asunción	-	5.595.469
Reservas	-	-
Otras aportaciones	16.261.078	-
Resultados netos del periodo	(67.300)	(3.291.724)

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

### Ejercicio 2021

Nombre	Euros
	Vintage Rents, S.L.U. (*)
Dirección	Calle Serrano, 51, 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	-
Otras aportaciones	10.100.000
Resultados netos del periodo	(714.300)

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

# ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

## Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

En la determinación del valor recuperable de las participaciones mantenidas a efectos del cálculo de la provisión por deterioro, los Administradores han tenido en consideración el patrimonio neto de las mismas más las plusvalías tácitas netas del efecto fiscal de dichas sociedades dependientes. En este sentido, en la estimación de las plusvalías tácitas, los Administradores de la Sociedad han considerado las valoraciones realizadas por un tercero independiente y las previsiones futuras de generación de beneficios. Dichas valoraciones se han realizado mediante el método descrito en la Nota 4.1.

Al 31 de diciembre de los ejercicios 2022 y 2021, la Sociedad no ha registrado provisión alguna por deterioro de las participaciones mantenidas.

### **7.3 Clientes por ventas y prestaciones de servicios**

El saldo del epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" a 31 de diciembre de 2022 es de 1.289.633 euros (560.390 euros en ejercicio 2021). Dicho saldo se corresponde principalmente al importe de las carencias de ingresos en contratos de alquiler formalizados durante el ejercicio 2022 por importe de 481.435 euros y el resto, 808.198 euros, correspondientes a provisiones de ingresos de alquiler devengados a 31 de diciembre de 2022 y que han sido facturados por alguno de los operadores que gestionan edificios de la cartera con posterioridad al cierre del ejercicio.

## **8. Patrimonio neto y fondos propios**

### **8.1. Capital social**

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

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

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

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

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

Con fecha 19 de diciembre de 2019, la Sociedad 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 en un importe de 19.238.888 euros. 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 celebró una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se ha aprobado una nueva ampliación de capital mediante capitalización de créditos y emisión de 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

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

### Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

importe de 14.317.456 euros. Dicha ampliación de capital fue totalmente suscrita y desembolsada, y ha sido 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 nueva 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.

Con fecha 17 de diciembre de 2021, la Sociedad celebró una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se ha aprobado una nueva ampliación de capital mediante capitalización de créditos y emisión de 54.303.018 nuevas acciones ordinarias, y con una prima de emisión de 0,6539 euros por acción, con el objeto de incrementar los fondos propios de la Sociedad en un importe de 89.811.762 euros (Nota 13). Dicha ampliación de capital ha sido totalmente suscrita y desembolsada, y ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 18 de enero de 2022.

Con fecha 15 de junio de 2021 varios accionistas de referencia de la Sociedad Dominante notificaron a Bolsas y Mercados Españoles Growth (BME Growth) que suscribieron 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, adquirieron, las acciones de la Sociedad Dominante representativas del 99,707% del capital social, habiéndose materializado con fecha 1 de julio de 2021.

Con fecha 11 de marzo de 2022, se ha publicado en la página web de BME Growth, documento informativo de ampliación de capital mediante aportación dineraria. Según dicho acuerdo, se emitirán 11.100.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal y 0,6539 euros de prima de emisión cada una. El importe total de la ampliación es de 18.358.290 euros y se espera sea formalizada mediante escritura pública a principios del mes de abril de 2022. Con esta aportación se espera completar el plan de inversiones sobre la cartera de activos hasta su completa transformación y estabilización. Dicha ampliación de capital se ha elevado a público en escritura ante el notario de Madrid Cristina Caballería Martel, con fecha 8 de abril de 2022 y número de protocolo 835.

Con fecha 11 de marzo de 2022, la Sociedad ha adquirido la sociedad Global Sedano, S.L.U., constituida el 7 de febrero de 2022, por su valor nominal de 3.600 euros. En la misma fecha, se llevan a cabo, entre otros, los siguientes acuerdos:

- (i) Modificación de su denominación social, pasando la sociedad a denominarse Global Manzana, S.L.
- (ii) Modificación de su objeto social y consiguiente modificación estatutaria, consistiendo el objeto social a partir de dicha fecha en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones.
- (iii) Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A., como socio único de la entidad española "Global Manzana, S.L.", decide que esta última opte, para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2022, por el régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades previsto para las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en 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 SOCIMI"). En concreto, "Global Manzana, S.L." opta por el citado régimen especial en su condición de entidad íntegramente participada por una SOCIMI ("Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A."), todo ello, de acuerdo con lo establecido en los artículos 2.1.(c) y 8 de la Ley de SOCIMI.

Con fecha 17 de marzo de 2022, la sociedad Global Manzana, S.L., sociedad íntegramente participada por la Sociedad, ha adquirido a Testa Residencial SOCIMI, S.A. un portfolio de 245 unidades residenciales y un espacio comercial, distribuidos en ocho edificios residenciales, que han sido adquiridos en su totalidad, y un noveno edificio adicional, que ha sido adquirido sólo parcialmente, por cuanto algunas de las unidades residenciales que lo integran no pertenecían a Testa y continúan bajo la titularidad de sus propietarios.

Los nueve edificios referidos anteriormente se ubican en el distrito de Chamartín (Madrid), en las calles: de Felix Boix, números 4,6 y 8, del doctor Fleming, números 39, 41, 43, 45 y 47 y de Carlos Maurrás, número 7 (en este último caso, una cuota de propiedad del 32,10%). El precio de la compraventa asciende a ciento ochenta y cinco millones (185.000.000) de euros. La adquisición ha sido financiada con recursos disponibles



## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

de Manzana, que proceden de financiación concedida por los accionistas de la Sociedad y de la propia Sociedad.

Para financiar la anterior inversión, con fecha 13 de junio de 2022 mediante escritura pública ante el notario de Madrid Cristina Caballería Martel y número de protocolo 1316 se elevó a público, acuerdo de la Junta General de Accionistas para ampliar el capital en 170.915.883 euros mediante la emisión de 102.814.306 nuevas acciones de un euro de valor nominal y una prima de emisión de 0,6624 euros. A 31 de diciembre de 2022 el capital social de la Sociedad está formado por un total de 252.385.345 acciones de un euro de valor nominal cada una totalmente suscritas y desembolsadas.

A continuación, se presenta la relación de accionistas que, a fecha 31 de diciembre de 2022, mantienen una participación significativa (igual o superior al 5% o, si inferior, próxima al 5%) en la Sociedad:

Accionista	Número de acciones	% Capital
Global Azawaki, S.L.	240.001.960	95,886%
Allianz Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	10.203.462	4,043%

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

### 8.2. Reserva legal y otras reservas

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

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

Al 31 de diciembre de 2022, la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

### 8.3. Reserva por fusión

Durante el ejercicio 2020, como consecuencia de la operación de fusión por absorción de la Sociedad y la filial Inver-Guilhou, S.L., se generaron reservas de fusión negativas por importe de 24.583 euros registradas en el epígrafe de "Reservas por fusión".

### 8.4. Limitaciones a la distribución de dividendos

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 38 de sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021 de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

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

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no ha repartido dividendos.

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

### 8.5. Acciones propias

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

**31 de diciembre de 2022**

	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	179.923	181.819	1,67	1.670	1,68	2.014

**31 de diciembre de 2021**

	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	1,11	21.599

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

Al cierre del ejercicio 2022 la Sociedad poseía 179.923 acciones propias de un coste de adquisición de 181.819 euros (1,01 euros por acción). Por su parte, al cierre del ejercicio 2021 la Sociedad poseía 180.123 acciones propias de un coste de adquisición de 181.357 euros (1,01 euros por acción).

No ha habido variación significativa en la cotización entre 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2022. El volumen de acciones negociadas durante el periodo ha sido de 1.200 acciones.

Esta autocartera está gestionada por Renta 4, proveedor de liquidez de la Compañía

### 9. Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no es conocedor de contingencias o litigios que se encuentren en curso que pudieran tener impacto significativo alguno en las cuentas anuales adjuntas.

### 10. Pasivos financieros a coste amortizado

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo y corto plazo" y "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" al cierre del ejercicio 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros			
	Corriente		No Corriente	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Otros pasivos financieros	-	-	1.099.511	849.953
Proveedores y acreedores comerciales	1.172.566	4.999.398	-	-
<b>Total</b>	<b>1.172.566</b>	<b>4.999.398</b>	<b>1.099.511</b>	<b>849.953</b>

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

### Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

Formando parte del saldo de Proveedores y acreedores comerciales se encuentran los saldos pendientes de pago al cierre del ejercicio con:

- Elix SCM Partners como gestora de la sociedad (Nota 13) por importe de 377.654 euros a 31 de diciembre de 2022 (3.864.703 euros a 31 de diciembre de 2021).

#### 10.1 Deudas con entidades de crédito

La Sociedad no mantenía saldos con entidades de créditos a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

##### Antecedentes operaciones de deuda financiera

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

La primera de las financiaciones se amortizaba 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 estipuló en el contrato de financiación, se amortizaría en una única cuota final con fecha de vencimiento el 20 de agosto de 2025.

La primera de las financiaciones se estructuró en dos tramos: un primer tramo de 1.100.000 euros y un segundo tramo a disponer durante el período de rehabilitación y reforma de los inmuebles, mediante la presentación las correspondientes Certificaciones de Obra expedidas. Dicha financiación se amortizará en tres cuotas diferentes, siendo la primera por un importe de 260.000 euros con vencimiento el 16 de mayo de 2023, la segunda por un importe de 260.000 euros con un vencimiento el 16 de mayo de 2024, y la tercera por un importe de 2.080.000 euros con vencimiento el 16 de mayo de 2025, siendo esta la fecha de vencimiento del préstamo. Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad había dispuesto de la totalidad de la financiación por importe de 2.600.000 euros.

Por otro lado, de la segunda financiación, se dispuso 2.400.000 euros en el momento de la formalización del contrato y se estableció un periodo máximo de 24 meses desde la formalización para disponer del importe restante al mencionado contrato de financiación. Dicha financiación se amortizará de forma mensual a partir del 12 de agosto de 2021 por importe de 27.859 euros hasta el reembolso total de la financiación el 12 de agosto de 2039. Al 31 de diciembre de 2020 el Grupo había dispuesto de la totalidad del préstamo.

El Grupo contrató una cobertura de tipo de interés para la segunda financiación, por importe de 1.100.000 euros cuya fecha de vencimiento era el 22 de mayo de 2022.

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

En determinados contratos de financiación, se establecía, 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 caso de incumplimiento, la Sociedad estaría obligada a la amortización parcial del préstamo con el fin de reestablecer el nivel de las referidas ratios. En caso contrario supondría el vencimiento anticipado del préstamo. El importe de la deuda sujeta a covenants era de 44.868 miles de euros al 31 de diciembre de 2020.

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

### Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

Al 31 de diciembre de 2021, los Administradores de la Sociedad estimaron que se cumplieron 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, la Sociedad 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, la Sociedad no estaba obligada al cumplimiento de las ratios financieras hasta 30 de junio de 2022.

En virtud de todos los contratos de financiación suscritos, la Sociedad mantenía cuentas corrientes indisponibles con las citadas entidades de crédito por importe de 1.814.906 euros al 31 de diciembre de 2020 (Nota 7.1). Con fecha 1 de julio de 2021, dichos saldos pasaron a estar disponibles y traspasados al epígrafe de tesorería.

Adicionalmente, con fecha 29 de octubre de 2019, la Sociedad 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 31 de diciembre de 2020 ascendía a 3.937.385 euros. Esta financiación tenía una duración de 12 meses tácitamente prorrogable anualmente bajo acuerdo de las partes, devenga un tipo de interés fijo del 2,80% y se encontraba garantizada mediante la pignoración del 100% de las participaciones de la mencionada sociedad adquirida (Nota 1). Dicha pignoración sobre el 100% de las participaciones de la sociedad Inver-Guilhou S.L. fue cancelada sin garantía adicional alguna a consecuencia del proceso de fusión de dicha filial con la Sociedad descrita en la Nota 1.

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2021 la Sociedad había 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 5), habiendo dispuesto además de préstamos anteriormente formalizados por un importe de 1.477.793 euros, como consecuencia del avance en la ejecución de las obras.

La financiación formalizada en 2021 se estructuró 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 a medida que se cumpliesen ciertas condiciones tras la puesta en explotación del inmueble. La fecha de vencimiento del mencionado préstamo era el 22 de enero de 2026. La disposición realizada durante el ejercicio ascendió a 3.600.000 euros, derivándose gastos de formalización por importe de 124.608 euros

Con fecha 1 de julio de 2021, en el marco de la operación de compraventa de acciones formalizado en dicha fecha, se procedió a la amortización, repago y terminación de la totalidad de los contratos de financiación y de cobertura de tipos de interés suscritos por la Sociedad con las distintas entidades bancarias, junto con la cancelación de sus garantías reales y personales, procediendo los fondos del préstamo suscrito entre la Sociedad y Global Azawaki, S.L.U.:

(i) Préstamo cuyo principal era de 88.816.572 euros, con vencimiento 1 de julio de 2036 y tipo de interés fijo del 3%. A cierre del ejercicio 2021 este préstamo fue capitalizado.

#### 10.2 Instrumentos financieros derivados

Hasta julio de 2021, la Sociedad mantenía instrumentos financieros derivados. El objetivo de las contrataciones de los derivados para gestionar el riesgo de tipo de interés era acotar la fluctuación en los flujos de efectivo a desembolsar por el pago referenciado a tipos de interés variable (Euríbor) de las financiaciones de la Sociedad.

No existen derivados sobre tipo de interés vigentes al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

No existen intereses pendientes de pago al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre 2022 (cero euros al cierre del 2021). Al 31 de diciembre de 2022 no existen gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los contratos de derivados de la Sociedad (685.925 euros al 31 de diciembre de 2021).



## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

### 10.3 Factores de riesgo financiero

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

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia inició la invasión de Ucrania, lo cual marcó el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. Durante el ejercicio 2022 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, continúa el conflicto y las consecuencias reales y la duración del mismo son aún inciertas para la economía mundial.

Tras una evaluación preliminar de la situación a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Grupo considera que dicho conflicto no tiene ni tendrá un impacto directo ni significativo sobre sus operaciones, y por tanto no se prevé ninguna consecuencia a causa del mismo.

#### a) *Riesgo de mercado*

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

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

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.

El sector inmobiliario es un sector competitivo. Las actividades en las que opera Elix se encuadran en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros. La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Es posible que los grupos y sociedades con los que Elix compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera o pudiera operar en el futuro, y pudieran reducir las oportunidades de negocio de Elix. La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios.

#### b) *Riesgo de crédito*

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

#### c) *Riesgo de liquidez*

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

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance.

### d) Riesgo fiscal

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

### 10.4. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición Final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016.

	2022	2021
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	22,54	15,55
Ratio de operaciones pagadas	22,68	12,78
Ratio de operaciones pendientes de pago	17,55	44,22
	Euros	
Total pagos realizados	12.827.777	40.052.311
Total pagos pendientes	382.483	3.877.760

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

<b>Número (unidades)</b>	<b>2022</b>
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	5.971
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	98%
<b>Volumen (miles de euros)</b>	<b>2022</b>
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	12.827
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	97%

Se entenderá por "Periodo medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

### 11. Administraciones Públicas y situación fiscal

#### 11.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros			
	31/12/2022		31/12/2021	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública deudora por IVA	168.264	-	1.342.597	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	13.669	-	237.275
Activo y pasivo por impuesto corriente	219.644	-	50.346	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	-
Hacienda Pública deudora por retenciones en alquileres	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>387.908</b>	<b>13.669</b>	<b>1.392.943</b>	<b>237.275</b>

Las rentas procedentes del alquiler de edificios residenciales, están exentas de IVA. La Sociedad registra el IVA asociado a los gastos vinculados a dichas rentas como mayor gasto de explotación. Asimismo, la Sociedad se deduce el IVA, siguiendo el régimen general, de aquellos gastos vinculados a rentas procedentes de actividades no exentas. En el caso de gastos generales no vinculados a una actividad específica, la Sociedad opta por la aplicación de la prorrata especial del IVA, siendo el porcentaje de IVA no deducible en sus actividades sujetas del 55% (59% en ejercicio anterior).

#### 11.2. Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en los ejercicios 2022 y 2021 es la siguiente:

##### Ejercicio 2022

Concepto	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(1.125.293)
Diferencias permanentes:	141.498	-	141.498
Diferencias temporales:	-	-	-
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>141.498</b>	<b>-</b>	<b>(983.795)</b>

##### Ejercicio 2021

Concepto	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(11.887.615)
Diferencias permanentes:	85.424	(22.000)	63.424
Diferencias temporales:	1.848.268	-	1.848.268
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>1.933.692</b>	<b>(22.000)</b>	<b>(9.975.923)</b>

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

Los ajustes temporales del ejercicio 2021 se corresponden a la limitación en la deducibilidad de gastos financieros de acuerdo con lo previsto en el artículo 16 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto. La conciliación entre los ingresos y gastos de los ejercicios 2022 y 2021, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

#### Ejercicio 2022

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(1.125.293)
Diferencias permanentes	141.498	-	141.498
Diferencias temporales	-	-	-
<b>Base imponible fiscal</b>			<b>(983.795)</b>
Cuota al 0%			-
<b>Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>			<b>-</b>

#### Ejercicio 2021

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(11.887.615)
Diferencias permanentes	85.424	(22.000)	63.424
Diferencias temporales	1.848.268	-	1.848.268
<b>Base imponible fiscal</b>			<b>(9.975.923)</b>
Cuota al 0%			-
<b>Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>			<b>-</b>

### 11.4. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2022 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos de los últimos 4 años. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

## 12. Ingresos y gastos

### 12.1. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2022 y 2021, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros	
	2022	2021
Locales comerciales	1.184.676	765.167
Edificios residenciales	4.063.072	1.911.645
<b>Total</b>	<b>5.247.748</b>	<b>2.676.813</b>

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

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

### 12.2 Gasto de personal

La Sociedad no cuenta con personal propio ni en 2022 ni 2021.

### 12.3. Otros gastos de explotación

Los epígrafes "Servicios exteriores" y "Tributos" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2022 y 2021 adjunta presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2022	2021
Servicios de profesionales independientes	3.316.378	3.769.464
Primas de seguros	48.063	32.591
Servicios bancarios y similares	27.596	38.949
Publicidad y propaganda	305	3.203
Suministros	296.654	196.661
Otros gastos	545.827	6.138.206
Tributos	759.954	1.313.916
<b>Total</b>	<b>4.994.777</b>	<b>11.492.990</b>

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

## 13. Operaciones y saldos con partes vinculadas

### 13.1. Operaciones con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

El detalle de operaciones realizadas con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas durante los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

#### Ejercicio 2022

	Euros		
	Gastos financieros	Servicios recibidos y otros	Ingresos financieros
Allianz RE GmbH	-	1.012.866	-
Allianz SE GmbH	-	46.107	-
Global Manzana, S.L.U.	-	-	1.133.320
Allianz Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	45.850	-	-
Global Azawaki, S.L.	1.087.470	15.553	-
<b>Total</b>	<b>1.133.320</b>	<b>1.074.526</b>	<b>1.133.320</b>

#### Ejercicio 2021

	Euros	
	Gastos financieros	Servicios recibidos y otros
Allianz RE GmbH	-	466.238

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

	Euros	
	Gastos financieros	Servicios recibidos y otros
Global Azawaki, S.L.	1.228.629	-
<b>Total</b>	<b>1.228.629</b>	<b>466.238</b>

### 13.2. Saldos con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

El detalle de saldos realizados con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

#### Ejercicio 2022

	Euros		
	Créditos con empresas del grupo	Préstamos con accionistas	Acreedores facturas pendientes recibir
Vintage Rents, S.L.U.	-	-	-
Allianz SE GmbH	-	-	-
Global Manzana, S.L.U.	-	-	-
Allianz RE GmbH	-	-	-
Global Azawaki, S.L.	-	-	-
Elix SCM Partners, S.L.	-	-	377.654
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>377.654</b>

#### Ejercicio 2021

	Euros		
	Créditos con empresas del grupo	Préstamos con accionistas	Acreedores facturas pendientes recibir
Vintage Rents, S.L.	661.078	-	-
Allianz RE GmbH	-	-	466.238
Global Azawaki, S.L.	-	-	-
<b>Total</b>	<b>661.078</b>	<b>-</b>	<b>466.238</b>

Con fecha 7 de mayo de 2018 la Sociedad firmó una línea de crédito con la sociedad participada Vintage Rents, S.L. con el objetivo de otorgar la financiación necesaria a los efectos de adquirir inmuebles por un importe máximo de 7.000.000 euros con vencimiento 30 de mayo de 2023 a un tipo de interés Euribor (3 meses) más 200 puntos básicos. Con fecha 25 de marzo de 2020, la Sociedad ha decidido realizar una aportación a los fondos propios de la filial, sin contraprestación alguna y sin aumento de capital de Vintage Rents S.L., de la totalidad de los derechos de crédito por importe de 7.000.000 euros (Nota 7.3).

Con fecha 5 de diciembre de 2018 la Sociedad formalizó un contrato de crédito con Vintage JV, S.à r.l., novado el 14 de enero de 2019, con un límite máximo de 25.000.000 euros, con un tipo de interés Euribor 6m + 2,50% y vencimiento el 31 de diciembre de 2020, cuya finalidad es cubrir las posibles necesidades de tesorería

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

### Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

relacionadas con los proyectos de la Sociedad. En las condiciones contractuales del citado crédito, se contempla la posibilidad de capitalizar, a opción de la Sociedad previa autorización de la Junta General de Accionistas, las disposiciones efectuadas en nuevas acciones de la Sociedad.

Con fecha 14 de enero de 2019, se firmó una novación y modificación del contrato en la que se estableció que el importe mínimo de cada disposición quedaría 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 produciría 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.

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 novó nuevamente el mencionado crédito, en el sentido de (i) establecer que la referida capitalización se produjera 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, pero no por referencia al promedio de cotización de sus acciones en el BME Growth sino por referencia al valor publicado en la última valoración Net Asset Value (valor neto de los activos o NAV en inglés) semestral o anual de la Sociedad que esté disponible, manteniéndose el resto de condiciones del mismo. Además, en la misma fecha, la Sociedad 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 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 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 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 8.1), la Sociedad 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 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 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 ha solicitado una disposición por importe de 4.000.000 euros, en el marco del contrato de crédito formalizado el 5 de diciembre de 2018 con Vintage JV, S.à r.l.

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 9.1), la Sociedad 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.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad realizó desembolsos a la cuenta corriente con la sociedad dependiente, Vintage Rents, por importe de 170.078 euros. Los desembolsos realizados por este concepto durante el ejercicio 2022 han sido de 5.500.000 euros. Con fecha 23 de diciembre de 2022, se formalizó acta de socio único para convertir estas aportaciones en aportaciones de socios a los efectos de la cuenta 118.

### 13.3. Operaciones con vinculadas

La Sociedad no ha realizado operaciones con partes vinculadas durante los ejercicios 2022 y 2021.

Con fecha 1 de julio de 2021 como se ha explicado en diferentes apartados de la memoria, se produjo un cambio en el control accionario. Consecuencia de ese cambio, las sociedades Elix SCM Partners, Rousaud

## **ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

Costas y Elix Ventures han dejado de ostentar participación en el capital de la Sociedad. Por tanto, a efectos de la memoria, no se consideran partes vinculadas al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021. El resto de sociedades vinculadas a 31 de diciembre de 2020 (Proyecto Ágata y KM2) lo eran a través de su vinculación indirecta con las sociedades mencionadas.

La Sociedad tiene suscrito con Elix SCM Partners, S.L. (el "Operating Manager") un contrato de gestión. El importe total devengado al 31 de diciembre de 2021 correspondiente al Operating Management Fee asciende a 1.037.855 euros (921.527 euros al 31 de diciembre de 2021), así como 115.071 euros (194.143 euros al 31 de diciembre de 2021) correspondientes al Rental Management Fee. Como consecuencia de la operación de cambio de control de la Sociedad, se devengaron unos honorarios en concepto de "promote fee" por importe de 5.823.481 euros en el ejercicio 2021. Estos importes se registran en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias de las cuentas anuales.

Adicionalmente, en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" del balance se han registrado honorarios en concepto de Project Management Fee por importe de 735.936 euros (1.888.507 euros al 31 de diciembre de 2021) así como 465.336 euros (262.426 euros al 31 de diciembre de 2021) por lo proyectos de rehabilitación y obra nueva realizados por la "Gestora".

### **13.4. Saldos con vinculadas**

La Sociedad no mantiene saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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

Durante el ejercicio 2022 y 2021, no se han devengado sueldos, dietas ni otras remuneraciones a los Administradores, ni se les han concedido créditos, anticipos ni garantías. La Sociedad no ha contraído ninguna obligación en materia de fondos o planes de pensiones a favor de los Administradores. Las funciones de Alta Dirección son realizadas por los miembros del Consejo de Administración formado por 2 hombres y 1 mujer a 31 de diciembre de 2022 (2 hombres y 1 mujer a 31 de diciembre de 2021).

Los seguros de responsabilidad civil de Administradores son contratados y desembolsados por la sociedad, Allianz Real Estate a 31 de diciembre de 2021 (por la sociedad Vintage JV S.à.r.l. al 31 de diciembre de 2020) y no hay pagos en conceptos de primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil de Administradores.

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

Durante el ejercicio 2022 y 2021, ni los Administradores de Elix Vintage SOCIMI, S.A., ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los órganos de gobierno de la Sociedad situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

## **14. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021**

A continuación, detallamos las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y por la Ley 11/2021:

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

A cierre del ejercicio 2022, la Sociedad carece de reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen especial de SOCIMI, por lo que no es de aplicación.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad únicamente dispone de reservas negativas por las pérdidas obtenidas en los ejercicios 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021 procedente de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento. El detalle de las reservas por el año en que se originaron es el siguiente:

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

	Euros
Ejercicio 2017	(928.823)
Ejercicio 2018	(1.533.415)
Ejercicio 2019	(1.981.893)
Ejercicio 2020	(2.942.174)
Ejercicio 2021	(11.887.615)
<b>Total</b>	<b>(19.273.920)</b>

- 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 cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen. La Sociedad no ha distribuido ningún dividendo desde su constitución
- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento o al tipo general. No se han distribuido dividendos en ningún ejercicio.
- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores: No se han distribuido con cargo a reservas en ningún ejercicio.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

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

Inmueble	Fecha de adquisición
Madrid	16/11/2017
Madrid	22/12/2017
Madrid	01/03/2018
Madrid	09/05/2018
Barcelona	30/07/2018
Madrid	12/07/2019
Madrid	09/10/2019
Madrid	09/10/2019
Madrid	26/11/2019
Madrid	27/12/2019
Madrid	27/12/2019
Madrid	13/01/2020
Madrid	01/07/2021
Madrid	01/07/2021
Madrid	01/07/2021

Al 31 de diciembre de 2022 el valor de mercado de los activos es de 232.677 miles de euros.

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

Con fecha 4 de junio de 2018, la Sociedad adquirió la totalidad del capital social de la sociedad Vintage Rents, S.L.U. Con fecha 11 de marzo de 2022, la Sociedad adquirió la totalidad del capital social de la sociedad Global Manzana, 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 150.574.707 euros, registrados en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación adjunto así como las inversiones realizadas en la sociedad Vintage Rents, S.L.U. por importe de 16.262.578 y en la sociedad Global Manzana, S.L.U. por importe de 170.919.583, registrado en el epígrafe de "Instrumentos de patrimonio

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (en euros)

- Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo” del balance de situación adjunto, que representan un 99,22% del total del activo sin considerar el epígrafe de “efectivo y otros líquidos equivalentes” del balance de situación adjunto.

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

### **15. Otra información**

#### **15.1. Personal**

La Sociedad no cuenta con personal propio en 2022 y 2021 ya que todas sus funciones están externalizadas.

#### **15.2. Honorarios de auditoría**

Durante los ejercicios 2022 y 2021, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad (Deloitte, S.L. hasta 30 de septiembre de 2021 y PricewaterhouseCoopers Auditores S.L. desde su nombramiento en octubre de 2021) ascienden a:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Servicios de Auditoría	35.400	83.400
Otros servicios de verificación	3.000	3.000
<b>Total servicios de Auditoría y Verificación</b>	<b>38.400</b>	<b>86.400</b>

*(\*) No se han prestado servicios fiscales ni otros servicios exigidos al auditor de cuentas por otra normativa durante el ejercicio ni otros servicios, así como tampoco se han prestado servicios por la red del auditor.*

Los importes incluidos en el cuadro anterior incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios 2022 y 2021 con independencia del momento de su facturación.

#### **15.3. Modificación o resolución de contratos**

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

### **16. Hechos posteriores**

Desde la fecha del cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 no se han producido hechos relevantes, que puedan afectar de forma relevante las presentes cuentas anuales.

Madrid, a 28 de marzo de 2023



## Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

### Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

#### I. Evolución de la Sociedad en el ejercicio

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

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

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

Con fecha 16 de noviembre de 2017, la Sociedad adquirió su primer inmueble ubicado en Madrid, con el objeto de rehabilitar el activo para su arrendamiento. Posteriormente, con fecha 22 de diciembre de 2017, la Sociedad adquirió su segundo inmueble ubicado en Madrid, con el objeto de rehabilitar el activo para su arrendamiento.

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

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

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

La Sociedad procedió en fecha de 30 de mayo de 2018, mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Ariel Sultán Benguigui, con el número 3658 de su protocolo, a la adquisición de la totalidad de las participaciones sociales de la Sociedad denominada Bristol Solutions, S.L. (actualmente denominada, Vintage Rents, S.L.U.). Finalmente, en fecha de 13 de julio de 2018, con efectos al 17 de julio del mismo año, se declaró incorporada la Sociedad al segmento SOCIMI del MAB.

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

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

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

En fecha de 26 de diciembre de 2019, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Juan José de Palacio, con el número 3771 de su protocolo, se amplió el capital social en 16.729.468 euros, con una prima de emisión de 2.509.420 euros, dejándolo cifrado en la suma de 8.141.900 euros, mediante capitalización de un

## Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

### Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

contrato de crédito suscrito con el accionista mayoritario, Vintage JV Sàrl en fecha de 5 de diciembre de 2018, modificado en fechas de 14 de enero de 2019, 20 de mayo de 2019 y 28 de junio de 2019.

En fecha 16 de diciembre de 2020, la Sociedad celebró una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se ha aprobado una nueva ampliación de capital mediante capitalización de créditos y emisión de 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 ha sido totalmente suscrita y desembolsada, y ha sido 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 nueva 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 ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 29 de diciembre de 2020.

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 Real Estate GmbH, 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, conjuntamente con la ejecución del mencionado contrato de compraventa, se han llevado a cabo las siguientes operaciones adicionales:

(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.

(ii) A consecuencia, para poder realizar el repago de la deuda con las entidades financieras, la Sociedad ha suscrito un contrato de préstamo con Global Azawaki, S.L.U. con un principal de 88.816.571 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 5.823.481 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 adjunta. Junto con esta terminación se ha formalizado un nuevo contrato de gestión de los activos manteniendo a la Gestora de la Sociedad.

(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 1.500.000 euros más 16.902 euros de costes e impuestos no deducibles asociadas a la misma.

(v) Terminación del contrato de crédito suscrito entre la Sociedad 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, sus accionistas, la sociedad gestora y el equipo de dirección.

El día 19 de octubre de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó trasladar el domicilio social a la calle Serrano, número 51, 4º-D, 28006 Madrid. Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura de traslado de domicilio otorgada en fecha de 5 de noviembre de 2021 ante el Notario de Madrid don Antonio Morenés Giles, bajo el número 1368 de su protocolo.

## Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

### Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Con fecha 29 de noviembre de 2021 la escritura fue calificada, causando la inscripción 20ª en la hoja de la Sociedad abierta en el Registro Mercantil de Madrid.

Con fecha 5 de noviembre de 2021 mediante escritura pública ante el Notario de Madrid, Antonio Morenés Giles y bajo el número 1370 de su protocolo, se eleva a público el acuerdo de 19 de octubre de 2021 de la Junta General de Accionistas por el cual se nombra como auditor de la Sociedad a PricewaterhouseCoopers Auditores S.L., para los ejercicios 2021, 2022 y 2023.

Con fecha 17 de diciembre de 2021, la Sociedad celebró una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se ha aprobado una nueva ampliación de capital mediante capitalización de créditos y emisión de 54.303.018 nuevas acciones ordinarias, y con una prima de emisión de 0,6539 euros por acción, con el objeto de incrementar los fondos propios de la Sociedad en un importe de 89.811.761 euros (Nota 13.2). Dicha ampliación de capital ha sido totalmente suscrita y desembolsada, y ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 18 de enero de 2022.

Con fecha 11 de marzo de 2022, se ha publicado en la página web de BME Growth, documento informativo de ampliación de capital mediante aportación dineraria. Según dicho acuerdo, se emitirán 11.100.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal y 0,6539 euros de prima de emisión cada una. El importe total de la ampliación es de 18.358.290 euros y se espera sea formalizada mediante escritura pública a principios del mes de abril de 2022. Con esta aportación se espera completar el plan de inversiones sobre la cartera de activos hasta su completa transformación y estabilización. Dicha ampliación de capital se ha elevado a público en escritura ante el notario de Madrid Cristina Caballería Martel, con fecha 8 de abril de 2022 y número de protocolo 835.

Con fecha 11 de marzo de 2022, la Sociedad ha adquirido la sociedad Global Sedano, S.L.U., constituida el 7 de febrero de 2022, por su valor nominal de 3.600 euros. En la misma fecha, se llevan a cabo, entre otros, los siguientes acuerdos:

- (i) Modificación de su denominación social, pasando la sociedad a denominarse Global Manzana, S.L.
- (ii) Modificación de su objeto social y consiguiente modificación estatutaria, consistiendo el objeto social a partir de dicha fecha en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones.
- (iii) Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A., como socio único de la entidad española "Global Manzana, S.L.", decide que esta última opte, para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2022, por el régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades previsto para las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en 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 SOCIMI"). En concreto, "Global Manzana, S.L." opta por el citado régimen especial en su condición de entidad íntegramente participada por una SOCIMI ("Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A."), todo ello, de acuerdo con lo establecido en los artículos 2.1.(c) y 8 de la Ley de SOCIMI.

Con fecha 17 de marzo de 2022, la sociedad Global Manzana, S.L., sociedad íntegramente participada por la Sociedad, ha adquirido a Testa Residencial SOCIMI, S.A. un portfolio de 245 unidades residenciales y un espacio comercial, distribuidos en ocho edificios residenciales, que han sido adquiridos en su totalidad, y un noveno edificio adicional, que ha sido adquirido sólo parcialmente, por cuanto algunas de las unidades residenciales que lo integran no pertenecían a Testa y continúan bajo la titularidad de sus propietarios.

Los nueve edificios referidos anteriormente se ubican en el distrito de Chamartín (Madrid), en las calles: de Felix Boix, números 4,6 y 8, del doctor Fleming, números 39, 41, 43, 45 y 47 y de Carlos Maurrás, número 7 (en este último caso, una cuota de propiedad del 32,10%). El precio de la compraventa asciende a ciento ochenta y cinco millones (185.000.000) de euros. La adquisición ha sido financiada con recursos disponibles de Manzana, que proceden de financiación concedida por los accionistas de la Sociedad y de la propia Sociedad.

Para financiar la anterior inversión, con fecha 13 de junio de 2022 mediante escritura pública ante el notario de Madrid Cristina Caballería Martel y número de protocolo 1316 se elevó a público, acuerdo de la Junta General de

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

### **Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

Accionistas para ampliar el capital en 170.915.883 euros mediante la emisión de 102.814.306 nuevas acciones de un euro de valor nominal y una prima de emisión de 0,6624 euros.

Al 31 de diciembre de 2022 el capital social de la Sociedad está formado por un total de 252.385.345 acciones de un euro de valor nominal cada una totalmente suscritas y desembolsadas.

#### Evolución en el periodo

El resultado del ejercicio 2022 refleja unas pérdidas de 1.125.293 euros (11.887.615 euros en el ejercicio anterior), en línea a las previsiones realizadas y como resultado de la progresiva estabilización y puesta en valor de la cartera de activos, y su estrategia de creación de valor. A nivel de resultado antes de amortizaciones, intereses e impuestos, se ha generado un beneficio de 291.552 euros (8.100.191 euros de pérdidas en ejercicio anterior).

Durante el ejercicio, no se han adquirido ni comprometido inmuebles.

El total de inmuebles en cartera ubicados en Madrid cuenta con una superficie total de 27.422 metros cuadrados (27.422 metros cuadrados en el ejercicio anterior) y tienen una ocupación del 78,1% al 31 de diciembre de 2022 (al cierre del ejercicio anterior tenía una ocupación del 53,9%).

Se mantiene la propiedad de los cuatro inmuebles ubicados en Barcelona que cuentan con una superficie total de 10.191 metros cuadrados (10.191 metros cuadrados en el ejercicio anterior), y que tienen una ocupación a 31 de diciembre de 2022 del 88,6% (al cierre del ejercicio anterior tenían una ocupación del 13,8%).

En el ejercicio 2022 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascienden a 5.247.748 euros (2.676.813 euros en el ejercicio anterior) (Nota 12.1).

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

## **II. Principales Riesgos del negocio**

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

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia inició la invasión de Ucrania, lo cual marcó el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. Durante el ejercicio 2022 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, continúa el conflicto y las consecuencias reales y la duración del mismo son aún inciertas para la economía mundial.

Tras una evaluación preliminar de la situación a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Grupo considera que dicho conflicto no tiene ni tendrá un impacto directo ni significativo sobre sus operaciones, y por tanto no se prevé ninguna consecuencia a causa del mismo.

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

#### **a) Riesgo de mercado**

El sector inmobiliario es un sector cíclico

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

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

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

### **Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

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

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

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

#### **b) Riesgo de tipo de interés**

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

Al cierre del ejercicio 2022, la Sociedad no cuenta con deuda financiera por lo que se estima este riesgo de bajo impacto.

#### **c) Riesgo de crédito**

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

#### **d) Riesgo de liquidez**

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

#### **e) Riesgo de las operaciones**

La situación ocasionada por la crisis sanitaria del Covid-19 y su evolución en los próximos meses 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.

#### **f) 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 14, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad Dominante pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

Asimismo, a la fecha de formulación de las presentes notas explicativas la Sociedad cotiza en el mercado de negociación de SOCIMI's de BME Growth.

## Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

### Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

#### III. Utilización de instrumentos financieros

La Sociedad ha financiado hasta el ejercicio 2021, la adquisición de nuevos activos con préstamos hipotecarios, por un principal total de 13.050.000 euros. Con fecha 1 de julio de 2021, se canceló la totalidad de la deuda financiera bancaria mediante la aportación por parte del accionista de referencia, Global Azawaki de un préstamo por importe de 88.816.572 euros el cual fue capitalizado en el mes de diciembre de 2021 mediante ampliación de capital no monetaria.

Hasta 2020, con el fin de acotar la fluctuación de los flujos de efectivo a desembolsar en concepto de pago de intereses de la mencionada financiación, la Sociedad contrató instrumentos de cobertura sobre el tipo de interés.

Mediante la contratación de IRS como instrumentos de cobertura de la financiación, la Sociedad ha perseguido neutralizar las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo de interés a pagar por las mismas. Dichas Relaciones de Cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación.

#### IV. Evolución previsible

Para 2022, el objetivo es alcanzar la estabilización completa de la cartera de activos y de los ingresos por arrendamientos a partir del primer semestre del año. Como parte central de la estrategia de modernización de la cartera de inmuebles, está previsto un plan de inversiones a medio y largo plazo centrado en la eficiencia energética enfocado a la reducción de la huella de carbón y la reducción de los consumos energéticos.

#### V. Hechos posteriores

Desde la fecha del cierre el 31 de diciembre de 2022 no se han producido hechos relevantes, distintos a los mencionados, que puedan afectar de forma relevante las presentes cuentas.

#### VI. Periodo medio de pago a proveedores

Siguiendo los requisitos de información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores, expuestos en la Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio, el periodo medio de pago de la Sociedad para los pagos del ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2021 es de 15,55 días:

	2022	2021
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	22,54	15,55
Ratio de operaciones pagadas	22,68	12,78
Ratio de operaciones pendientes de pago	17,55	44,22
	Euros	
Total pagos realizados	12.827.777	40.052.311
Total pagos pendientes	382.483	3.877.760

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

<b>Número (unidades)</b>	<b>2022</b>
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	5.971
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	98%
<b>Volumen (miles de euros)</b>	<b>2022</b>
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	12.827
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	97%

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

### **Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

Se entenderá por "Período medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Dicho "Período medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

#### **VII. Actividades de investigación y desarrollo**

No se realizan labores de investigación y desarrollo.

#### **VIII. Operaciones con acciones propias**

Al cierre del ejercicio 2022 la Sociedad poseía 179.923 acciones propias de un coste de adquisición de 181.819 euros (1,01 euros por acción). Por su parte, al cierre del ejercicio 2021 la Sociedad poseía 180.123 acciones propias de un coste de adquisición de 181.357 euros (1,01 euros por acción).

No ha habido variación significativa en la cotización entre 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2022. El volumen de acciones negociadas durante el periodo ha sido de 1.000 acciones.

Esta autocartera está gestionada por Renta 4, proveedor de liquidez de la Compañía

#### **IX. Información medioambiental**

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

#### **X. Personal**

La Sociedad no cuenta con personal propio dado que la totalidad de las operaciones y la administración de la Compañía está externalizada.

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

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

## Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

### Formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2022

La formulación de las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 han sido formulados por los Administradores con vistas a su posterior aprobación por los Accionistas. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión están extendidas en 50 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 28 de marzo de 2023



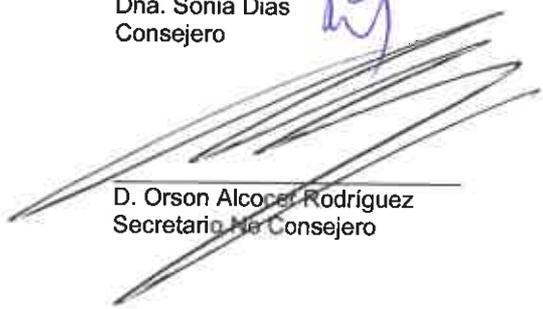
D. Miguel Klaus Torres Lang  
Consejero



D. Mariano Eloy Llorens Rodríguez  
Consejero



Dña. Sonia Dias  
Consejero



D. Orson Alcocer Rodríguez  
Secretario No Consejero



**INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL  
INTERNO DE LA INFORMACIÓN**

**ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

**Actualizado por el Consejo de Administración en fecha 28 de abril de 2023**

## **ÍNDICE**

### **1. INTRODUCCIÓN**

- 1.1 Sobre ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.
- 1.2 Sociedad participada, Vintage Rents, S.L.U.
- 1.3 Sociedad participada, Global Manzana, S.L.U.

### **2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL**

- 2.1 Órganos de Gobierno
- 2.2 El contrato de gestión suscrito con PIMCO Prime Real Estate GmbH
- 2.3 El contrato de gestión suscrito con ELIX SCM Partners, S.L.
- 2.4 Sobre ELIX SCM Partners, S.L.
- 2.5 Entorno de control de la Sociedad
- 2.6 Identificación y evaluación de riesgos
- 2.7 El contrato de gestión suscrito con Testa Residencial

### **3. COMUNICACIONES AL MERCADO**

- 3.1 Preparación de la información financiera con formatos homogéneos.
- 3.2 Sistemas de información
- 3.3 Comunicaciones

### **4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO**

### **5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES**

### **6. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN**

### **7. CONCLUSIÓN**

## 1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con la Circular 3/2020 de 30 de julio sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, las entidades emisoras deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La finalidad del presente documento es la de ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. en cuanto a la información sobre el sistema de control general.

Para ello, el documento describe en detalle la estructura organizativa de la Sociedad, así como todos los aspectos y elementos clave que configuran el entorno de control en relación con la preparación, revisión y validación de la información financiera relativa a la Sociedad, los cuales permiten garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera

### 1.1. Sobre ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad" o "Elix VRS") es una sociedad española con C.I.F. A-66461716, constituida por tiempo indefinido el 19 de mayo de 2017 con C.I.F. A87840112 bajo la denominación de Cleburne Spain, S.A. Posteriormente, con fecha 20 de julio de 2017, cambió su denominación social por la actual. Su domicilio social radica en Paseo de la Castellana 200-202 de Madrid 28046.

La Sociedad 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.

Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 41.894, Sección 8, Folio 88, Hoja número M 648491.

La actividad principal desarrollada por la Sociedad consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

El objeto social de la Sociedad se expresa en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, el cual se transcribe a continuación:

#### **"Artículo 2.- Objeto Social**

*La Sociedad tendrá por objeto:*

*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 6820."

## **1.2. Sociedad participada, Vintage Rents, S.L.U.**

La Sociedad es titular de la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad Vintage Rents, S.L.U. (la "**Sociedad Filial 1**"), constituida bajo la denominación "BRISTOL SOLUTIONS, S.L." en virtud de escritura pública de fecha 2 de mayo de 2018 otorgada ante el Notario de Barcelona Don Ariel Sultán Benguigui con el número 3.035 de su protocolo notarial. El domicilio social de la Sociedad Filial 1 consta en calle Paseo de la Castellana, 200-202 de Madrid 28046. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en la Hoja M-677764, Tomo 38.075, Folio 113.

El objeto social de la Sociedad Filial 1 es el arrendamiento de bienes inmuebles de naturaleza urbana situados en territorio español que hay construido, promovido o adquirido, y cuyo destino sea el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda.

## **1.3. Sociedad participada, Global Manzana, S.L.U.**

La Sociedad es titular de la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad Global Manzana, S.L.U. (la "**Sociedad Filial 2**"), constituida bajo la denominación "GLOBAL SEDANO, S.L." en virtud de escritura pública de fecha 7 de febrero de 2022, otorgada ante el Notario de Madrid, Don José Luis Martínez-Gil Vich, con el número 222 de su protocolo notarial. El domicilio social de la Sociedad Filial 2 consta en Paseo de la Castellana, número 200, Edificio Spaces, 28046 de Madrid. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en la Hoja M-761391, Tomo 43.084, Folio 81.

El objeto social de la Sociedad Filial 2 es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. Asimismo, también podrá desarrollar otras actividades

accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del veinte por ciento (20%) 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.

## **2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL**

### **2.1. Órganos de Gobierno**

#### **Junta General de Accionistas de ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.**

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable.

#### **Consejo de Administración de ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.**

El órgano de administración de la Sociedad está constituido por un Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo con la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes:

- Revisión de las Cuentas Anuales, las cuales son elaboradas y formuladas por BDO Audiberia Abogados y Asesores Tributarios SLP (en adelante BDO).
- Diseño, supervisión y mantenimiento del Sistema de Control Interno y, específicamente, de los controles relacionados con la información financiera para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la elaboración de las Cuentas Anuales.
- Evitar posibles conflictos de intereses.
- Adicionalmente, el Consejo supervisará el cumplimiento de las condiciones recogidas en el contrato de gestión suscrito entre la Sociedad y ELIX SCM Partners, S.L. y entre la Sociedad y Allianz Real Estate GmbH.

Además de las atribuciones mencionadas, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes *stakeholders* (supervisor, entidades financieras, prensa, etc.) así como el control interno de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad es, por tanto, el responsable final que asegura que la información financiera registrada es legítima, veraz y refleja de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo durante el ejercicio.

Dicho Consejo de Administración se encuentra formado por las siguientes personas:

- D. Miguel Klaus Torres Lang – Presidente
- Dña. Sonia Díaz
- D. Mariano Eloy Llorens Rodríguez

La Sociedad mantiene externalizada la función del puesto de Secretario del Consejo (no consejero) por parte del abogado D. Orson Alcocer Rodríguez de cara a asegurar un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia mercantil y del mercado de valores. La sociedad no cuenta actualmente con ningún trabajador.

Asimismo, la Sociedad Filial 1 y la Sociedad Filial 2 están administradas por los siguientes dos (2) Administradores Mancomunados:

- D. Miguel Klaus Torres Lang
- Dña. Sonia Dias

## **2.2 El contrato de gestión suscrito con PIMCO Prime Real Estate GmbH (antes, Allianz Real Estate GmbH)**

En el contrato de gestión suscrito con fecha 31 de diciembre de 2021 entre la Sociedad y "PIMCO Prime Real Estate GmbH" (antes Allianz Real Estate GmbH) (en adelante la "**Gestora de Activos Inmobiliarios**" o "**Asset Manager**") se especifica que esta última prestará servicios de gestión a la Sociedad en relación con la cartera actual de activos inmobiliarios residenciales de la Sociedad consistente en la adquisición, rehabilitación, promoción y explotación de los bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

El Asset Manager es una gestora inmobiliaria del grupo Allianz que cuenta con un equipo profesional de más de 450 empleados presentes en 19 oficinas globales y que gestiona una cartera de inversión inmobiliaria propiedad del grupo Allianz cercana a los 90.000 millones de euros.

A continuación, se detallan los servicios y funciones que presta la Gestora:

1. Estrategia: Diseño de la estrategia de inversión, proveer de análisis económicos (proyecciones de mercado) y dar soporte en la gestión de riesgos asociados a la cartera de activos.
2. Identificación de oportunidades de inversión: análisis de mercado y de oportunidades, elaboración de estudios económicos y análisis de escenarios de sensibilidad y definición de la tasa de retorno y riesgo, todo de ello conforme a la estrategia de inversión; Elaboración de toda la documentación necesaria para la toma de decisión y la captación de fondos.
3. Ejecución de las transacciones: preparación, negociación y coordinación del proceso; coordinación de la due dilligence (técnica, legal, fiscal, medioambiental y urbanística); y la ejecución de todo el proceso.
4. Gestión operativa de los activos: coordinación con los asesores y proveedores.
5. Gestión de la compañía: control de las inversiones, valoraciones, reporte, contabilización, preparación de estados financieros y llevanza de la contabilidad de costes.
6. Gestión operativa de la cartera de activos: estrategia de gestión de la propiedad, construcción y rehabilitación, elaboración de proyectos y externalización de las gestiones.
7. Comercialización: diseño y desarrollo de la estrategia de ventas, identificación de oportunidades de venta, preparación de documentación para la toma de decisión y coordinación del proceso de venta.

### **2.3. El contrato de gestión suscrito con ELIX SCM PARTNERS, S.L. (en adelante, contrato de “Gestión de Operaciones” o “Property Management”)**

En el contrato de gestión suscrito con fecha 3 de noviembre de 2022 entre la Sociedad y ELIX SCM Partners, S.L. (en adelante “la Gestora de Operaciones”, o también “Property Manager”), en vigor desde el 1 de enero de 2023, se especifica que esta última prestará servicios de gestión a la Sociedad, conjuntamente con Elix VRS y la Sociedad Filial 2, en relación con la gestión de la cartera de activos residenciales de las referidas sociedades en España.

Los servicios y funciones que presta la Gestora incluyen la gestión de las operaciones corrientes relacionadas con los inmuebles del cliente (gestión de inquilinos, comercialización, reposicionamiento, gestión integral de los edificios, resolución de incidencias y conflictos, así como la gestión de las obras de reforma, rehabilitación y reposición cuando así lo decida la propiedad) y la gestión operativa de la cartera de activos (gestión de los arrendamientos, supervisión del cumplimiento de las obligaciones contractuales con los inquilinos y coordinación con los asesores y proveedores).

Asimismo, en el mencionado contrato se habilita a la Gestora a la subcontratación de los servicios y profesionales necesarios para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en dicho contrato. A tal efecto, se ha suscrito un contrato con las sociedades relacionadas a continuación, sociedades vinculadas a la Gestora:

#### **ELIX Advice, S.L.U. – Gestión Administrativa**

ELIX Advice, S.L.U. es una sociedad dedicada a la prestación de servicios de gestión administrativa de empresas. Su capacidad de gestión hacia ELIX SCM Partners incluye:

- Preparación de facturas y gestión de cobros y pagos.
- Coordinación, control, revisión y reporte de la información necesaria para la elaboración de la contabilidad e impuestos.
- Gestionar correspondencia rutinaria, incluyendo comunicación con las autoridades administrativas y reguladores
- Reporting de las actividades de gestión, con la elaboración de informes y la elaboración de proyecciones y previsiones.

#### **ELIX Rehabilitación y Construcción, S.L.U. – Gestión de Obras y Actividad**

ELIX Rehabilitación y Construcción, S.L.U. es una sociedad especializada en la gestión de proyectos de construcción y rehabilitación de edificios y proyectos inmobiliarios. Su capacidad de gestión hacia ELIX SCM Partners incluye:

- Due Diligence constructiva de los proyectos.
- Diseño de los proyectos con los equipos de arquitectura e ingeniería.
- Obtención de licencias.
- Licitación y contratación de los industriales para la construcción/rehabilitación.
- Supervisión en la selección de proveedores de materiales, suministros, profesionales, etc.
- Servicios de monitorización y supervisión general en la ejecución de obras de adecuación de los activos de la Sociedad, monitorizando el efectivo cumplimiento de los proyectos y presupuestos

#### **KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.U. – gestión de activos**

KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.U., es una sociedad especializada en la gestión y administración de propiedades inmobiliarias. Su capacidad de gestión hacia ELIX SCM Partners incluye:

- Análisis del conjunto patrimonial inmobiliario: situación arrendaticia y potencial de explotación.
- Identificación de áreas de mejora y establecimiento de objetivos.
- Acompañamiento fiscal.
- Redacción de un plan de acción, con la optimización económica, financiera y fiscal de la cartera de inmuebles, según las necesidades concretas de cada cliente.
- Explotación activa y dedicada, con atención a las operaciones y a la gestión de los riesgos, mediante la asignación de un gestor ejecutivo:
  - Estudios de solvencia
  - Resolución de incidencias
  - Negociaciones

#### **2.4. Sobre ELIX SCM Partners, S.L.**

Los responsables de ELIX SCM Partners, S.L. verificaron, a la firma del contrato de Property Management, y confirman, a la fecha de emisión de este informe, que ELIX SCM Partners, S.L.:

- Está constituida como una sociedad de responsabilidad limitada incorporada y existiendo bajo la legislación de España y debidamente registrada en el registro comercial aplicable capacidad para cumplir con el acuerdo de gestión.
- Posee la capacidad profesional, conocimiento y experiencia suficientes para prestar los servicios recogidos en el acuerdo de gestión, subcontratando, a su vez, parcialmente algunos servicios a asesores externos (servicios de asesoramiento legal, servicios de arquitectura y acondicionamiento, entre otros.)
- Cumple con sus obligaciones de pago y no se encuentra en situación de insolvencia.
- No ha incurrido en ninguna causa legal de reducción de capital.

El Consejo de Administración de la Sociedad velará por que estas condiciones se mantengan mientras dure el contrato de gestión. Esta supervisión forma parte del entorno de control de la Sociedad.

#### **2.5. Entorno de control de la Sociedad**

El Sistema de Control Interno de la Sociedad constituye el conjunto de mecanismos implantados por la Sociedad para reducir y gestionar los riesgos a los que se enfrenta. En el presente documento se detallan los aspectos y elementos clave que configuran la estructura organizativa de la Sociedad y su Sistema de Control Interno.

##### **Control Interno**

Los mecanismos de control interno y de gestión de riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por el Asset Manager, con el apoyo de BDO, quien periódicamente reporta al Consejo de Administración.

Las actualizaciones de las inversiones de la Sociedad se comunican a los consejeros para asegurarse de que están prestando una supervisión adecuada de las operaciones del negocio. También se comunican las aportaciones de los diversos proveedores de servicios externos para asegurar que los consejeros sean plenamente conscientes de cualquier problema técnico que afronte la Sociedad y puedan abordarlos de manera adecuada.

Las tareas que configuran este control interno son las siguientes:

- Realización de Presupuestos: El Property Manager, con base en la información recibida de los diversos proveedores, realiza un presupuesto anual que incluye ingresos, gastos de los activos y gastos generales (auditoría, contabilidad, etc.), así como objetivos para otro tipo de ámbitos: comercial, marketing, proveedores, etc. Dicho presupuesto es revisado y aprobado por el Asset Manager previo a ser presentado para su aprobación por el Consejo de Administración.
- Control del Registro de Ingresos y Cobros: El Property Manager, con carácter trimestral (o con mayor frecuencia si es necesario) envía a BDO información sobre operativa de cobros y pagos realizada para su revisión por BDO.
- Revisión anual de valoraciones: La Sociedad realiza valoraciones de activos de manera anual. Para ello se envía a una sociedad tasadora de reconocido prestigio, la información necesaria para la emisión de un borrador de informe, que, una vez revisado por el Asset Manager y el Consejo de Administración, se aprueba para que la sociedad tasadora emita su informe definitivo.
- Revisión de los estados financieros: La elaboración de los estados financieros y de la información fiscal está coordinada por BDO; a su vez, esta información es enviada para su revisión y aprobación de manera trimestral al Asset Manager. Finalmente, y de manera anual, se remiten dichos estados financieros a revisión por parte de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad antes de ser emitidos.
- Adicionalmente, tanto los estados financieros semestrales, así como los anuales, son revisados por la firma encargada de la auditoría.

## 2.6. Identificación y evaluación de riesgos

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiéndose como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada.

La Sociedad ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los más relevantes para la Sociedad:

- a. Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales
- b. Riesgos asociados al sector inmobiliario: ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación con la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad
- c. Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo
- d. Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión
- e. Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI
- f. Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación con la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda

g. Riesgos regulatorios: el sector de arrendamiento de viviendas está sujeto a un régimen regulatorio por parte de la administración pública correspondiente, y dicho régimen regulatorio es susceptible de ser modificado por la administración pública, imponiendo mayores o menores restricciones económicas y regulatorias, como, por ejemplo, limitaciones a la indexación en el régimen de la propiedad de arrendamiento urbano. De conformidad con el Dictamen aprobado sobre el Proyecto de la nueva Ley de Vivienda se prevé la posibilidad de que se aprueben medidas que afecten al mecanismo de indexación de la renta, de forma que se impongan límites cuantitativos en las revisiones periódicas de los contratos de arrendamiento, así como otras limitaciones relacionadas con los gastos repercutibles al arrendatario y modificaciones legales en el procedimiento de desahucio.

Asimismo, de cara a la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera los siguientes como aquellos más significativos:

- a. Registro y valoración de las participaciones propiedad de la Sociedad.
- b. Riesgo regulatorio. La potencial declaración de zonas de mercado residencial "tensionadas" en las que se establezcan sistemas de contención de rentas y la eventual aprobación de nuevos índices de referencia para las revisiones de la renta deben ser considerados como elementos con un potencial impacto en el marco de nuevos contratos de arrendamiento de carácter residencial.

## **2.7. El contrato de gestión suscrito con Testa Home, S.L.**

La Sociedad Filial 2 y Testa Home, S.L. suscribieron un contrato temporal de gestión con fecha 17 de marzo de 2022. No obstante, dichas partes acordaron dejar sin efectos dicho contrato con efecto 1 de enero del 2023, con la única excepción de la finalización de los trabajos de rehabilitación de veintiséis (26) viviendas en la Sociedad Filial 2.

## **3. COMUNICACIONES AL MERCADO**

Toda información que deba ser remitida al mercado deberá seguir el siguiente flujo:

- La BDO y/o, en su caso, DLA Piper, con el asesoramiento del Asesor Registrado, elaboran toda la documentación a remitir al mercado.
- El secretario del Consejo de Administración, con la colaboración del asesor legal y el Asset Manager, supervisa la elaboración de la documentación.
- Según la tipología de la comunicación a realizar, esta se presenta al Consejo de Administración de la Sociedad para su supervisión y validación final de la comunicación. Asimismo, aprueba su comunicación y designa al responsable de su comunicación al mercado, así como la forma en la que debe realizarse dicha comunicación.
- El portavoz autorizado (el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad o la persona en la que éste delegue la comunicación) remite la información al mercado.

### **3.1. Preparación de la información financiera con formatos homogéneos.**

Tanto la Sociedad como el Asset Manager, el Property Manager, y BDO colaboran en el proceso de preparación, revisión y aprobación de la información financiera remitida al mercado incluyendo su cumplimiento escrupuloso con la normativa contable de acuerdo con el Plan General Contable Español.

### **3.2. Sistemas de información**

Para la gestión y contabilización de sus transacciones, el Asset Manager ha derivado esta función a BDO con la colaboración del Property Manager, los cuales disponen de un ERP especializado, y de otras aplicaciones específicas del negocio, especialmente diseñados para los distintos ámbitos que comprenden el negocio de la gestión inmobiliaria.

Este ERP y las aplicaciones mencionadas están gestionadas por las empresas que colaboran con ELIX y BDO, según se detalla en los respectivos contratos suscritos, estableciendo las directrices en los siguientes aspectos: términos de uso del software y prestación del servicio, copias de seguridad, y de protección de datos.

Toda la información contable y financiera previa al cierre contable es generada directamente por el ERP. Esta información es creada por BDO y posteriormente revisada por el Asset Manager, lo que permite garantizar la homogeneidad, integridad y exactitud de la información.

El acceso a los distintos equipos y sistemas de BDO se encuentra protegido por contraseñas de seguridad. Adicionalmente, BDO tomará todas las medidas de seguridad necesarias para garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera.

### **3.3. Comunicaciones**

De cara al cumplimiento con las obligaciones como empresa del segmento BME Growth de BME MTF Equity, la Sociedad dispone de una estructura de relaciones contractuales que le permite llevar un adecuado control tanto en la información financiera y sistemas de control interno como en lo relativo a la transmisión de información.

Como se ha indicado anteriormente, BDO, con el apoyo de DLA Piper y bajo la supervisión del Asset Manager, se encarga de coordinar la preparación de la información financiera que se debe enviar con carácter periódico al segmento BME Growth de BME MTF Equity. Dicha información se remite a los miembros del Consejo de Administración quienes una vez revisada, autorizan su envío al segmento BME Growth de BME MTF Equity.

El Consejo de Administración es también responsable de la publicación de la información privilegiada y de la otra información relevante que de acuerdo con la Circular 3/2020 de 30 de julio sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity deban hacerse. De esta manera, el Consejo de Administración ha articulado las comunicaciones a través de la figura del Presidente del Consejo de Administración, quien es conocedor de la necesidad de que no se difunda información privilegiada alguna.

El Consejo de Administración es informado de la evolución de la Sociedad en todo momento a través de la información que recibe de los proveedores de servicios, conforme a las instrucciones impartidas por el Consejo de Administración. Además, toda información constitutiva de información privilegiada y de la otra información relevante se consulta con el Asesor Registrado.

El Asset Manager, con la colaboración de BDO, se encarga de coordinar el envío y publicación de la información que se deba publicar en la web de la compañía, verificando que dicha información ha sido aprobada por el Consejo de Administración y por tanto es igual que la enviada al mercado.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son conocedores de los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de la normativa de aplicación. Esta labor de información está

siendo realizada por el Asesor Registrado consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad dispone del asesoramiento legal de un tercero, en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de la incorporación de las acciones de la Sociedad al segmento BME Growth de BME MTF Equity.

#### **4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO**

Como consecuencia de la reducida dimensión de la Sociedad, y al no ser la Sociedad considerada como Entidad de Interés Público a los efectos de lo establecido en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, en virtud del artículo 15 del Reglamento que desarrolla la Ley de Auditoría de Cuentas, no será necesario que la Sociedad cuente con una Comisión de Auditoría.

No obstante, el modelo del SCIIF se revisará con periodicidad anual y los controles serán testeados para verificar su adecuado diseño, implantación y eficacia operativa. El equipo directivo del Asset Manager realizará dicho proceso de revisión anual directamente o a través de quien delegue su ejecución.

#### **5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES**

La Sociedad cuenta con los siguientes expertos independientes para la revisión y validación de la información financiera:

- Auditor de cuentas externo: Las cuentas anuales de la Sociedad son revisadas por **PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.**, auditor de la Sociedad. Además de revisar las cuentas anuales, realiza revisiones limitadas de los estados financieros a 30 de junio.
- Asesores legales: La Sociedad cuenta con el asesoramiento especializado por parte de expertos independientes, en materia fiscal, laboral, mercantil e inmobiliaria, entre otros, para llevar a cabo la gestión diaria de la Sociedad, así como operaciones de compraventa.
  - El despacho de abogados **DLA Piper** es el asesor legal de la Sociedad. Asimismo, el despacho mantiene una colaboración fluida con el resto de asesores de la compañía con la finalidad de verificar periódicamente que se cumplen los requisitos legales y.
  - El despacho **BDO AUDIBERIA ABOGADOS Y ASESORES TRIBUTARIOS** como experto asesor legal para los asuntos relacionados con la secretaría corporativa de la Sociedad y como experto asesor fiscal en relación con la aplicación del régimen fiscal especial y la supervisión del cumplimiento de las obligaciones requeridas por la normativa fiscal estatal, autonómica y local.
- La Sociedad ha contratado a **Cushman & Wakefield** para realizar la valoración de los activos.
- Adicionalmente, para el diseño e implementación del SCIIF, la Gestora, Elix Advice ha contado con asesoramiento externo, garantizando de este modo la adecuación del sistema de control interno a la estructura de la sociedad y de la Gestora, así como el cumplimiento con la normativa del segmento BME Growth de BME MTF Equity.
- La Sociedad ha contratado al despacho **BDO AUDIBERIA ABOGADOS Y ASESORES TRIBUTARIOS** como experto para la preparación mensual, trimestral y anual de los

reportes contables y asegurar la debida calidad de los mismos previa al reporte a sus accionistas y al mercado.

- La Sociedad ha contratado a **Renta 4 Corporate, S.A.** como Asesor Registrado, y a Renta 4 Banco, S.A. como proveedor de liquidez una vez se haya producido la salida a cotización de la Sociedad.

## **6. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN**

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se revisan trimestralmente en las reuniones periódicas del Consejo de Administración.

El constante contacto con el Asesor Registrado permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del segmento BME Growth de BME MTF Equity.

La coordinación de los distintos agentes implicados en la gestión de la compañía y la información periódica que se envía al Consejo de Administración permite a este último la detección de cualquier información privilegiada y de la otra información relevante que deba ser informado al segmento BME Growth de BME MTF Equity.

## **7. CONCLUSIÓN**

La Sociedad dispone de una estructura organizativa y de un adecuado sistema de control interno de la información financiera que permite cumplir con los diversos requisitos impuestos por el segmento BME Growth de BME MTF Equity a través de las distintas circulares emitidas por el Organismo.