

ELIXVRS

Madrid, a 20 de octubre de 2022

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, por medio de la presente ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), publica la siguiente información financiera intermedia correspondiente al primer semestre de 2022:

1. Informe de Revisión Limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 y los estados financieros intermedios consolidados correspondientes a dicho periodo (**Anexo I**).
2. Información financiera seleccionada de carácter individual (balance y cuenta de pérdidas y ganancias) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022. (**Anexo II**).

Toda la mencionada documentación también ha sido publicada en la página web de la Sociedad <https://elixvrs.com> (inversores / información financiera).

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

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

ELIXVRS

ANEXO I

Estados Financieros Intermedios Consolidados e Informe de Revisión realizada por el Auditor Externo Independiente de la Sociedad correspondiente a los Estados Financieros Intermedios Consolidados del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022



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

Informe de revisión de estados financieros
intermedios consolidados a 30 de junio de 2022



Informe de revisión de estados financieros intermedios consolidados

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio 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, relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros intermedios consolidados de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo (que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Basándonos en nuestra revisión, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera del Grupo al 30 de junio de 2022, así como de sus resultados y sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles sobre Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra (20738)

19 de octubre de 2022

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/19730

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Sello distintivo de otras actuaciones

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 25
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

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

Estados financieros intermedios consolidados
correspondientes al periodo de 6 meses
terminado el 30 de junio de 2022



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

BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2022 (Euros)

	Notas de la Memoria	30/06/2022	31/12/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	30/06/2022	31/12/2021
ACTIVO							
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inversiones inmobiliarias-	Nota 6	350.855.426	161.574.093	FONDOS PROPIOS-	Nota 9	252.385.345	138.471.039
Terrenos		232.908.759	82.866.486	Capital-		252.385.345	138.471.039
Construcciones		117.831.305	78.072.056	Capital esciturado		115.773.347	40.413.380
Anticipos inversiones inmobiliarias		115.382	2.635.551	Prima de emisión		(44.565)	(16.298)
Inversiones financieras a largo plazo-	Nota 8.a	793.479	484.045	Reservas-		(44.565)	(16.298)
Créditos a terceros		-	484.045	Otras reservas		(16.298)	(16.298)
Otros activos financieros		793.479	484.045	Reservas por fusión	Nota 8.c	(24.893)	(24.583)
Activos por impuesto diferido		35.994	35.994	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Nota 9.e	(181.196)	(181.357)
Total activo no corriente		351.894.899	162.094.132	Resultados negativos de ejercicios anteriores		[19.273.921]	[7.386.306]
				Reservas en sociedades consolidadas	Nota 9.f	(1.424.897)	(710.997)
				Resultado del ejercicio		(2.587.340)	(12.801.915)
				Total patrimonio neto		344.822.220	157.963.362
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		3.155.042	2.220.346	Deudas a largo plazo-	Nota 7	1.598.195	1.006.196
Cuentas por ventas y prestaciones de servicios		381.607	573.726	Otros pasivos financieros		1.598.195	1.006.196
Deudores varios		1.090.285	250.788	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 14.b	30.259.643	
Activos por impuesto corriente	Nota 8.b	215.863	50.348	Total pasivo no corriente		31.857.838	1.006.196
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 12.a	1.467.087	1.345.485	PASIVO CORRIENTE:			
Inversiones financieras a corto plazo-		154.639	638.684	Deudas a corto plazo-			
Créditos a terceros	Notas 8.b	150.000	350.000	Otros pasivos financieros		8.389	8.194
Otros activos financieros		4.639	288.684	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		8.389	8.194
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		25.428.037	7.441.469	Deudas con empresas del grupo y asociadas a pagar-	Nota 14.b	3.934.160	8.049.916
Tesorería	Notas 8.c	25.428.037	7.441.469	Proveedores y acreedores comerciales		268.173	32.848
Total activo corriente		28.737.718	10.300.509	Acreedores varios	Nota 11	3.193.301	5.095.843
TOTAL ACTIVO		380.422.617	172.394.641	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 12.a	474.686	236.282
				Total pasivo corriente		3.942.549	13.425.083
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		380.422.617	172.394.641

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022. Estos estados financieros intermedios consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Euros)

	Notas de la Memoria	Junio 2022	Junio 2021
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 13.a	2.886.325	1.197.694
Otros ingresos de explotación		69.470	435.209
Otros gastos de explotación-		(3.167.857)	(10.050.563)
Servicios exteriores	Nota 13.b	(2.345.730)	(8.796.917)
Tributos	Nota 13.b	(822.127)	(1.224.829)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	(28.817)
Amortización del inmovilizado	Nota 6	(918.871)	(576.594)
Otros resultados		2.100	(37.227)
Resultado de explotación		(1.128.833)	(9.031.481)
Ingresos financieros-		2.803	3.484
De valores negociables y otros instrumentos financieros-		2.803	3.484
En terceros		2.803	3.484
Gastos financieros-		(1.461.391)	(762.488)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 14.a	(1.461.391)	-
Por deudas con terceros		-	(762.488)
Diferencias de cambio		81	-
Resultado financiero		(1.458.507)	(759.004)
Resultado antes de impuestos		(2.587.340)	(9.790.485)
Impuestos sobre beneficios	Nota 12	-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		(2.587.340)	(9.790.485)
Resultado del ejercicio		(2.587.340)	(9.790.485)

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

Estos estados financieros intermedios consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Junio 2022	Junio 2021
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(2.587.340)	(9.790.485)
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto:		
Por coberturas de flujos de efectivo (Nota 11.b)	-	383.244
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	383.244
Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
Por coberturas de flujos de efectivo (Nota 11.b)	-	(163.481)
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	(163.481)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(2.587.340)	(9.570.722)

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

Estos estados financieros intermedios consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO 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
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2020	84.168.021	4.904.636	(19.288)	(24.583)	(177.732)	(4.444.133)	(813.318)	(3.039.452)	(866.833)	79.787.318
Total ingresos y gastos reconocidos								(9.790.485)	2.18.763	(9.570.722)
Distribución de resultados del ejercicio anterior								3.039.452		
Operaciones con acciones propias (netas)			2.889		(3.825)	(2.942.173)	(87.279)			(636)
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2021	84.168.021	4.904.636	(16.299)	(24.583)	(181.357)	(7.386.306)	(710.597)	(9.790.485)	(747.070)	70.215.960
Total ingresos y gastos reconocidos								(2.811.430)	747.070	(2.064.360)
Operaciones con socios o propietarios:										
-Ampliación de capital (Nota 9)	54.303.018	35.508.744								89.811.762
Operaciones con acciones propias (netas)										
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021	138.471.039	40.413.380	(16.299)	(24.583)	(181.357)	(7.386.306)	(710.597)	(12.601.915)		157.863.362
Total ingresos y gastos reconocidos								(2.587.340)		(2.587.340)
Distribución de resultados del ejercicio anterior								12.601.915		
Operaciones con socios o propietarios:										
-Ampliación de capital (Nota 9)	113.814.306	75.359.967	(28.359)		201	(11.887.615)	(714.300)			189.245.874
Operaciones con acciones propias (netas)			133							334
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2022	252.385.345	115.773.347	(44.585)	(24.583)	(181.156)	(19.273.921)	(1.424.897)	(2.587.340)		344.622.230

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022. Estos estados financieros intermedios consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Euros)

	Notas de la Memoria	Junio 2022	Junio 2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(2.520.772)	(118.953)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(2.587.340)	(9.790.485)
Ajustes al resultado		2.126.590	1.303.297
- Amortización del inmovilizado	Nota 6	918.871	576.594
- Correcciones valorativas por deterioro de operaciones comerciales		-	(28.817)
- Ingresos financieros		(2.803)	(3.484)
- Gastos financieros		1.210.522	759.004
Cambios en el capital corriente		(1.908.521)	8.920.568
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(934.696)	(222.710)
- Otros activos corrientes		486.858	(33.077)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.432.813)	9.219.202
- Otros activos y pasivos no corrientes		(27.870)	(42.847)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(161.501)	(552.333)
- Pagos de intereses		(151.501)	(552.333)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(189.917.639)	(6.949.396)
Pagos por inversiones		(190.200.204)	(7.260.594)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(190.200.204)	(7.260.594)
Cobros por desinversiones		282.565	311.198
- Otros activos financieros		282.565	311.198
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		210.424.979	4.925.853
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		188.356.285	(636)
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 9.a	188.356.285	-
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 9.e	-	(22.235)
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	Nota 9.e	-	21.599
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		22.068.694	4.926.489
- Emisión de deudas con entidades de crédito		-	5.077.793
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 14.b	29.999.646	-
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 14.b	(7.930.952)	(151.304)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		17.986.568	(2.142.496)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		7.441.469	4.804.881
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		25.428.037	2.462.385

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.
Estos estados financieros intermedios consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio 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 30 de junio 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, estaba controlada por los fondos gestionados por KKR & Co, LP y Altamar Capital Partners, S.L. A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados, 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.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de los estados financieros intermedios, 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 fijó 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. (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.



ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en 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:

- 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 30 de junio de 2021.

Con fecha 1 de julio de 2021, se rescindió el citado contrato de gestión con su correspondiente liquidación económica y se procedió a formalizar un nuevo contrato entre Elix SCM Partners, S.L. y Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. y Vintage Rents, S.L.U. con el mismo concepto y alcance que el anterior pero distintas condiciones económicas.

Operaciones realizadas entre el 30 de junio de 2021 y el 31 de diciembre de 2021

Como se ha mencionado en el anterior apartado, 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.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

(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. Dicho préstamo ha sido capitalizado mediante ampliación de capital en el mes de diciembre de 2021 (Nota 9).

(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.

(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 periodo de 466.238 euros mientras que para el periodo entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2022, el coste total ha sido de 744.707 euros. A partir del 31 de diciembre de 2021, Elix SCM Partners, S.L. ha pasado a ser considerada como Operating Manager.

Operaciones realizadas en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 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

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

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

(v) Con fecha 16 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.

Régimen de SOCIMI

La Sociedad Dominante y la Sociedad Dependiente, Global Manzana, S.L.U., se encuentran reguladas 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 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 exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
 4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad Dominante deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
 - La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.
 5. Obligación de información (Véanse Notas 3 y 15). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales consolidadas la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
 6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

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

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

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

De conformidad con los regímenes administrativos aplicables, determinadas rentas de alquiler provienen 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 periodo finalizado el 30 de junio de 2022 ha ascendido a 50.000 euros.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

A este respecto, a 31 de diciembre de 2021, 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 intermedios consolidados la Dirección General de Tributos no ha dado respuesta. A 30 de junio 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 30 de junio 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. Sociedades Dependientes

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:

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.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

Variaciones en el perímetro de consolidación-

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 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:

30 de junio de 2022

Nombre	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	-	(2.829)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.426.397)	-
Otras aportaciones	10.100.000	-
Resultados netos del periodo	(87.456)	(1.579.292)

(*) 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	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.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

3. Bases de presentación de los estados financieros intermedios consolidados

a) Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Estos estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 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:

- 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.
- b) 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).
- c) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 adjuntos han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad Dominante y de sus sociedades participadas 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 periodo terminado el 30 de junio de 2022.

Por su parte, las cuentas anuales de la Sociedad Dominante del ejercicio 2021 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 8 de junio de 2022.

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

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Dominante han aprobado los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 adjuntos teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas 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,

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

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

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

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 periodo en que se ha producido el cambio.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

e) Comparación de la información

La información contenida en la memoria consolidada referida a 30 de junio de 2022, se presenta, a efectos comparativos, con la información referida al 31 de diciembre de 2021 para el balance y el estado total de cambios en el patrimonio neto de la Sociedad Dominante y al 30 de junio de 2021 para la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos y el estado de flujos de efectivo, todos ellos consolidados.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance 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 periodo de 6 meses terminado a 30 de junio de 2022 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2021.

h) Situación financiera

A 30 de junio de 2022, el Grupo mantiene un fondo de maniobra positivo por importe de 24.795 miles de euros (3.125 miles de euros negativos a 31 de diciembre de 2021).

En este contexto, los Administradores de la Sociedad Dominante, han decidido formular los presentes estados financieros intermedios consolidados 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, considerando que los aspectos mencionados mitigan la incertidumbre acerca de la continuidad de las operaciones del Grupo.

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

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

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

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

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

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 no ha habido impacto relevante alguno en los estados financieros intermedios consolidados derivado de la crisis sanitaria anteriormente comentada.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

Dado el objeto de estos estados financieros intermedios consolidados, los Administradores de la Sociedad Dominante no han realizado ninguna propuesta de aplicación de resultados a 30 de junio de 2022 al tratarse de un periodo intermedio.

5. Normas de registro y valoración

Conforme a lo indicado en la Nota 2, el Grupo ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor (PGC 2007), así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas 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 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio 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:

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50
Mobiliario	10

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

El Grupo dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado. Los Administradores de la Sociedad Dominante, a efectos de determinar el valor neto de realización, utilizan las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes. Al cierre del ejercicio 2021 y del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 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 2,5% y el 5% al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (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.

La aparición del Coronavirus COVID-19, declarada como pandemia por la Organización Mundial de la Salud el pasado 11 de marzo de 2020, impactó en los mercados financieros globales. En este contexto, los valoradores indicaron, en su informe de valoración referido al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 que, si bien estiman que la pandemia y las medidas adoptadas para hacer frente al Covid-19 continúan afectando a la economía y al mercado inmobiliario a nivel global, manifiestan que, a fecha de su valoración, los mercados inmobiliarios ya han empezado a trabajar de nuevo, con un volumen de transacciones y otras evidencias de mercado suficientes en las que basar su opinión de valor, razón por la cual su informe de

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

valoración no incluye una incertidumbre sustancial de valoración de conformidad con lo indicado en el VPS 3 y el VPGA 10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS. En consecuencia, considerando la situación del mercado descrita, podrían ponerse de manifiesto diferencias en el valor de las inversiones inmobiliarias fruto de la evolución de la pandemia en los próximos meses. A 30 de junio 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 no presenta indicios de deterioro siendo su valor de mercado de 445.412 miles de euros. En la valoración a 30 de junio de 2022 se encuentran incluidos los inmuebles adquiridos en marzo de 2022 por la sociedad dependiente, Global Manzana, S.L. por importe de 194.500 miles de euros. Sin tener en cuenta esta cartera de activos, la valoración al 30 de junio de 2022 asciende a 250.912 miles de euros contra 240.131 miles de euros al 31 de diciembre de 2021. 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.

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.

A 30 de junio 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

- **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

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

- 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 considerara 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.

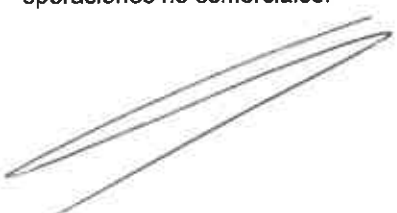
Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, 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.

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.

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:



ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

- 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.

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.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

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 y la sociedad dependiente, Global Manzana, S.L.U. 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.

Para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio 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.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

La cuantía de la bonificación aplicable será: del 40% con carácter general a partir del 1 de enero de 2022.

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 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.

Los estados financieros intermedios consolidados 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

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

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

La nueva normativa se basa en el principio de que los ingresos ordinarios se reconocen cuando el control de un bien o servicio se traspasa al cliente por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener el derecho la entidad – así el concepto de control, como principio fundamental, sustituye al antiguo concepto de riesgos y beneficios.

Para aplicar el anterior principio fundamental, se han de seguir las siguientes etapas sucesivas:

- identificar los contratos con clientes;
- identificar las obligaciones a cumplir;
- determinar el precio o la contraprestación de la transacción del contrato;
- asignar el precio de la transacción entre las obligaciones a cumplir, y
- reconocer los ingresos cuando (o en a medida que) la entidad satisfaga cada obligación comprometida.

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

Condiciones de arrendamiento específicas

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

En este sentido, no se han producido bonificaciones en el ejercicio 2021 ni en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 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.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

k) Transacciones con vinculadas

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

l) Estado de flujos de efectivo consolidado

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

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

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

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación intermedio consolidado en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio 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:

30 de junio de 2022

	Euros				30/06/2022
	31/12/2021	Altas / (Dotaciones)	Bajas	Traspasos	
Terrenos y construcciones:					
Coste de terrenos	82.866.485	150.042.273	-	-	232.908.758
Coste de construcciones	78.598.992	42.496.450	-	181.671	121.277.113
Anticipos a proveedores	2.635.552	134.871	(2.473.390)	(181.671)	115.362
Amortización acumulada	(2.526.936)	(918.871)	-	-	(3.445.807)
Total	161.574.093	191.754.723	(2.473.390)	-	350.855.426

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

31 de diciembre de 2021

	Euros			
	31/12/2020	Altas / (Dotaciones)	Traspasos	31/12/2021
Terrenos y construcciones:				
Coste de terrenos	70.810.467	12.056.018		82.866.485
Coste de construcciones	58.603.715	18.283.594	1.711.682	78.598.992
Anticipos a proveedores	3.983.189	364.045	(1.711.682)	2.635.551
Amortización acumulada	(1.342.685)	(1.184.251)	-	(2.526.936)
Total	132.054.686	29.519.407	-	161.574.093

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

Las altas habidas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 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.

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.

La baja reflejada durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 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 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 2020 (1.500.000 euros) y las arras entregadas durante el ejercicio 2021 (211.682 euros) previamente a su adquisición.

A 30 de junio 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 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 a su valor neto contable:



ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

30 de junio de 2022

	Euros				Valor neto contable
	Coste Bruto			Amortización acumulada	
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
Edificios en Madrid	201.303.104	88.115.150	75.505	(2.062.302)	287.431.457
Edificios en Barcelona	31.605.655	33.151.567	39.857	(1.373.110)	63.423.969
Total	232.908.759	121.266.717	115.362	(3.435.412)	350.855.426

31 de diciembre de 2021

	Euros				Valor neto contable
	Coste Bruto			Amortización acumulada	
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
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
Total	82.866.486	78.688.597	2.635.551	(2.516.551)	161.574.093

Los inmuebles ubicados en Madrid cuentan con una superficie total de 66.820 metros cuadrados (27.422 metros cuadrados en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021) y tienen una ocupación del 65% al 30 de junio 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 13.726 metros cuadrados (13.726 metros cuadrados en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021) y tienen una ocupación del 54% al 30 de junio 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 30 junio 2022	a 30 junio 2021
Ingresos por arrendamiento	2.886.325	1.197.694
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	982.599	593.658
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	5.984	19.257

Los activos inmobiliarios del Grupo no cuentan con cargas hipotecarias al 30 de junio 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.

A 30 de junio 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.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

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 30 de junio 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 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 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	
	30.06.2022	31.12.2021
Menos de un año	857.818	885.450
Entre uno y cinco años	4.185.523	612.368
Más de cinco años	377.679	-

A 30 de junio de 2022, el Grupo mantenía 1.598.195 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 710.011 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, es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2022	30.06.2021
Cuotas contingentes reconocidas en el ejercicio	-	425.000

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.

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 30 de junio 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 periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

30 de junio de 2022

	Euros			
	Créditos a terceros	Fianzas	Otros activos financieros (Nota 11)	Total no corriente
Activos financieros a largo plazo	-	725.311	68.168	793.479
Saldo a 30 de junio de 2022	-	725.311	68.168	793.479

31 de diciembre de 2021

	Euros			
	Créditos a terceros	Fianzas	Otros activos financieros (Nota 11)	Total no corriente
Activos financieros a largo plazo	-	415.384	68.661	484.045
Saldo a 31 de diciembre de 2021	-	415.384	68.661	484.045

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", recoge principalmente:

(i) Crédito concedido a Proyecto Ágata, S.L. por importe de 0 euros a 30 de junio 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 30 de junio de 2022 al principal 150.000 euros (350.000 euros a 31 de diciembre de 2021) y a los intereses devengados y no cobrados 945 euros (3.694 euros a 31 de diciembre de 2021) (Nota 14.c).

Por su parte, el saldo del epígrafe "Deudores varios", recoge principalmente:

(i) Anticipos por las provisiones de fondos para la gestión de la escritura de compra de los activos del portfolio de Global Manzana por importe de 870.064 euros para hacer frente a la liquidación de los impuestos de AJD e ITP asociados.

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.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

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

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

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

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

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

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

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

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

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en 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 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, 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 30 de junio 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 30 de junio 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.	242.001.960	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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

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 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Sociedad Dominante no ha repartido dividendos.

e) Acciones propias

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

30 de junio 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	181.156	-	-	1,01	201

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

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

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

A 30 de junio de 2022 la Sociedad Dominante poseía 179.923 acciones propias de un coste de adquisición de 181.156 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).

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:

Sociedad del Grupo	Euros	
	30/06/2022	31/12/2021
Sociedades consolidadas por Integración global:		
Vintage Rents, S.L.U.	(1.424.897)	(710.597)
Global Manzana, S.L.U.	-	-
Total	(1.424.897)	(710.597)

10. Provisiones y contingencias

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante no es conector de contingencias o litigios que se encuentren en curso que pudieran tener impacto significativo alguno en los estados financieros consolidados intermedios.

11. Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo y corto plazo" y "Proveedores y acreedores comerciales" a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Euros			
	Corriente		No Corriente	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 14)	-	8.049.916	30.259.643	-
Proveedores y acreedores comerciales	3.459.474	5.128.691	-	-
Otros pasivos financieros	8.389	8.194	1.598.195	1.006.196
Total	3.467.863	13.186.801	31.857.838	1.006.196

Formando parte del saldo de Proveedores y acreedores comerciales se encuentran los saldos pendientes de pago al cierre del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 con:

- Elix SCM Partners como gestora de la sociedad (Nota 14) por importe de 873.211 euros a 30 de junio 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 30 de junio de 2022 (526.792 euros a 31 de diciembre de 2021).

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

- Retenciones en garantía de las obras de construcción realizadas por importe de 135.747 euros a 30 de junio de 2022 (cero euros a 31 de diciembre de 2021)
- Acreedores facturas pendientes de recibir por importe de 2.130.216 euros a 30 de junio 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, gastos de OPEX y gastos asociados a la compra venta de la cartera de activos de Global Manzana, S.L.U.

a) Deudas con entidades de crédito y partes vinculadas

El saldo de las cuentas de los epígrafes "Deudas con entidades de crédito" a largo y corto plazo y "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

30 de junio de 2022

	Euros	
	Corto plazo	Largo plazo
Deudas con empresas vinculadas (Nota 14.b):		
- Préstamos	-	29.999.646
- Intereses devengados no pagados	-	259.997
Total	-	30.259.643

31 de diciembre de 2021

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

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.

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.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

Sector competitivo

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

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

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

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

ii. *Riesgo de crédito*

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

iii. *Riesgo de liquidez*

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

iv. *Riesgo de las operaciones*

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

v. *Riesgo fiscal*

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

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

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

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

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

	30/06/2022	31/12/2021
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	1,75	15,55
Ratio de operaciones pagadas	1,50	12,79
Ratio de operaciones pendientes de pago	70,03	44,18
	Euros	
Total pagos realizados	194.937.335	40.395.676
Total pagos pendientes	716.148	3.890.776

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo en el ejercicio 2022 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, aunque podrán ser ampliados mediante pacto entre las partes sin que, en ningún caso, se pueda acordar un plazo superior a 60 días naturales.

12. Administraciones públicas y situación fiscal

a) Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

	Euros			
	30/06/2022		31/12/2021	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública deudora por IVA	1.467.087	-	1.345.485	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	474.686	-	238.282
Hacienda Pública deudora por IS	-	-	50.346	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	-
Hacienda Pública deudora por retenciones en alquileres	215.863	-	-	-
Total	1.682.950	474.686	1.395.831	238.282

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 prorata especial del IVA, siendo el porcentaje de IVA no deducible en sus actividades sujetas del 59% para la Sociedad Dominante, del 0% para la sociedad dependiente Vintage Rents, S.L.U. y del 9% para la sociedad dependiente Global Manzana, S.L.U.

b) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

	Euros	
	Junio 2022	Junio 2021
Resultado contable antes de impuestos	(2.587.340)	(9.790.485)
Diferencias permanentes	64.963	65.742
Diferencias temporales	316.522	-
Base imponible fiscal	(2.205.855)	(9.724.743)

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 30 de junio de 2022 y 2021, y la base imponible del impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	Junio 2022	Junio 2021
Resultado contable antes de impuestos	(2.587.340)	(9.790.485)
Diferencias permanentes	64.963	65.742
Diferencias temporales	316.522	-
Base imponible fiscal	(2.205.855)	(9.724.743)
Cuota	-	-
Total, ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	-	-

d) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 30 de junio de 2022 el Grupo tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

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 de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada intermedia del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y el 30 de junio de 2021, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros	
	30/06/2022	30/06/2021
Locales comerciales	615.279	435.622
Edificios residenciales	2.271.046	762.072
Total	2.886.325	1.197.694

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 intermedia del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y el 30 de junio de 2021, presenta la siguiente composición:

	Euros	
	30/06/2022	30/06/2021
Servicios de profesionales independientes	1.869.666	8.463.420
Primas de seguros	35.246	29.210
Servicios bancarios y similares	33.741	13.633
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	305	3.028
Suministros	171.193	124.612
Otros gastos	235.579	163.014
Tributos	822.127	1.224.829
Total	3.167.857	10.021.746

Los gastos registrados a 30 de junio 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).

c) 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:

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

Sociedades del Grupo	Euros	
	30/06/2022	30/06/2021
Sociedad Dominante: Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.	(2.053.913)	(9.592.067)
Sociedades consolidadas por Integración global: Vintage Rents, S.L.U. Global Manzana, S.L.U.	(87.456) (445.971)	(198.418) -
Total	(2.587.340)	(9.790.485)

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 al 30 de junio de 2022 (no se han realizado operaciones con empresas del Grupo y asociadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021) es el siguiente:

Junio 2022

	Euros	
	Gastos financieros	Servicios recibidos y otros
Allianz RE GmbH	-	744.707
Global Azawaki, S.L.	1.155.544	
Allianz Seguros y Reaseguros, S.A.	56.368	
Allianz Finance IX	249.479	
Total	1.461.391	744.707

b) Saldos con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

El detalle de saldos realizados con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

30 de junio de 2022

	Euros	
	Deudas a largo plazo con empresas del grupo	Acreedores facturas pendientes recibir
Allianz Seguros y Reaseguros, S.A.	1.224.190	-
Allianz Finance IX	29.035.453	-
Total	30.259.643	-

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

31 de diciembre de 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	-	-
Total	8.049.916	-	526.792

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 (nota 2) 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 30 de junio de 2022 por ambos préstamos han sido de 249.478 y 10.518 euros respectivamente.
- (v) Con fecha 31 de diciembre de 2021, la sociedad Dominante formalizó 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 30 de junio de 2022 de 744.707 euros (cero euros a 30 de junio de 2021).

c) Operaciones con vinculadas

No existe información a presentar al 30 de junio de 2022. No obstante, a la fecha del 30 de junio de 2021 en la que se produjo el cambio de control informado en la memoria consolidada, los importes de operaciones con las sociedades vinculadas hasta esa fecha es la siguiente:

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

30 de junio de 2021

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

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

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 y Rousaud Costas Durán, dejaron de ostentar participación en el capital de la Sociedad Dominante. Por tanto, a efectos de la memoria, no se consideran partes vinculadas al 30 de junio de 2022. El resto de sociedades vinculadas a 30 de junio de 2021 (indicadas en el cuadro) lo eran a través de su vinculación indirecta con las sociedades mencionadas.

El Grupo tiene suscrito con Elix SCM Partners, S.L. (el "Operating Manager") un contrato de gestión. El importe total devengado al 30 de junio de 2022 correspondiente al Operating Management Fee asciende a 566.666 euros (477.950 euros al 30 de junio de 2021), así como 57.205 euros (49.067 euros al 30 de junio de 2021) correspondientes al Rental Management Fee. Como consecuencia de la operación de cambio de control del Grupo, se devengaron a 30 de junio de 2021 unos honorarios en concepto de "promote fee" por importe de 6.070.261 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 a 30 de junio de 2022, honorarios en concepto de Project Management Fee por importe de 563.732 euros (746.190 euros al 30 de junio de 2021) así como 104.618 euros (129.085 euros al 30 de junio 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 30 de junio 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 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio 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 30 de junio de 2022. 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 30 de junio de 2022 y en el ejercicio 2021 no hay pagos en conceptos de primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil de Administradores.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

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

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 y en el ejercicio 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 30 de junio 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 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 30 de junio 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio 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:



ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

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	30/07/2018
Barcelona	30/07/2018
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
Madrid	01/07/2021
Madrid	17/03/2022

- 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.

- 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 350.855.426 euros, registrados en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" del balance consolidado, que representan un 98,8% 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.

No es de aplicación.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (en euros)

16. Otra información

a) Honorarios de auditoría

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 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 al 30 de junio de 2022) ascienden a:

	Euros		
	30/06/2022	31/12/2021	
	PWC	PWC	Deloitte
Servicios de Auditoría	19.000	40.000	43.400
Otros servicios de verificación	21.200	3.000	
Total servicios de Auditoría y Verificación	40.200	43.000	43.400

b) 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.

c) 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio 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.

d) Hechos posteriores

Desde la fecha del cierre intermedio consolidado a 30 de junio de 2022 no se han producido hechos relevantes que puedan afectar de forma relevante a las presentes cuentas intermedias consolidadas.

Madrid, a 30 de septiembre de 2022

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Formulación de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022

La formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante con vistas a su posterior aprobación por los Accionistas. Dichos estados financieros intermedios consolidados del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 están extendidas en 44 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 30 de septiembre de 2022



D. Miguel Klaus Torres Lang
Consejero



D. Mariano Eloy Llorens Rodríguez
Consejero



Dña. Sonia Dias
Consejero



D. Orson Alcocer Rodríguez
Secretario No Consejero

ELIXVRS

ANEXO II

Información financiera seleccionada de carácter individual (balance y cuenta de pérdidas y ganancias) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2022

(Euros)

ACTIVO	30/06/2022	31/12/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2022	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Inversiones inmobiliarias-	149.094.576	144.608.594	FONDOS PROPIOS-		
Terrenos	76.585.691	76.585.691	Capital-	252.385.345	138.471.039
Construcciones	72.410.147	67.883.366	Capital escriturado	252.385.345	138.471.039
Anticipos inversiones inmobiliarias	98.738	139.538	Prima de emisión	115.773.347	40.413.380
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	181.021.084	10.101.500	Reservas-	(41.736)	(16.299)
Instrumentos de patrimonio	181.021.084	10.101.500	Otras reservas	(41.736)	(16.299)
Inversiones financieras a largo plazo-	554.016	417.820	Reservas por fusión	(24.583)	(24.583)
Otros activos financieros	554.016	417.820	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(181.156)	(181.357)
Activos por impuesto diferido	-	-	Resultados negativos de ejercicios anteriores	(19.273.921)	(7.386.307)
Total activo no corriente	330.669.676	155.127.914	Resultado del ejercicio	(920.592)	(11.887.615)
			Total patrimonio neto	347.716.704	159.388.258
ACTIVO CORRIENTE:			PASIVO NO CORRIENTE:		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	2.253.725	2.193.098	Deudas a largo plazo-	1.081.427	849.953
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	334.673	560.390	Otros pasivos financieros	1.081.427	849.953
Deudores varios	239.641	239.766	Total pasivo no corriente	1.081.427	849.953
Activos por impuesto corriente	215.863	50.346			
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.463.548	1.342.597	PASIVO CORRIENTE:		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6.161.078	661.078	Deudas a corto plazo-	195	-
Créditos a empresa	6.161.078	661.078	Otros pasivos financieros	195	-
Inversiones financieras a corto plazo-	154.639	353.694	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-	1.763.484	5.236.673
Créditos a terceros	150.000	350.000	Proveedores y acreedores comerciales	1.560	32.848
Otros activos financieros	4.639	3.694	Acreeedores varios	1.543.911	4.966.551
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	11.322.692	7.139.099	Otras deudas con las Administraciones Públicas	218.013	237.275
Tesorería	11.322.692	7.139.099	Total pasivo corriente	1.763.679	5.236.673
Total activo corriente	19.892.134	10.346.969	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	350.561.810	165.474.884
TOTAL ACTIVO	350.561.810	165.474.884			

ELIXVRS

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Euros)

	Junio 2022	Junio 2021
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios	1.887.225	1.024.264
Otros ingresos de explotación	69.470	435.209
Otros gastos de explotación-	(2.239.685)	(9.877.321)
Servicios exteriores	(1.767.961)	(8.676.962)
Tributos	(471.724)	(1.171.542)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	(28.817)
Amortización del inmovilizado	(615.116)	(488.170)
Otros resultados	(25.370)	(17.846)
Resultado de explotación	(923.476)	(8.923.863)
Ingresos financieros-	1.136.204	3.484
De valores negociables y otros instrumentos financieros-	1.136.204	3.484
Por créditos con empresas del grupo y asociadas	1.133.320	-
En terceros	2.884	3.484
Gastos financieros-	(1.133.320)	(671.688)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(1.133.320)	-
Por deudas con terceros	-	(671.688)
Resultado financiero	2.884	(668.204)
Resultado antes de impuestos	(920.592)	(9.592.067)
Impuestos sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas	(920.592)	(9.592.067)
Resultado del ejercicio	(920.592)	(9.592.067)