

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

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2023

Informe de gestión consolidado



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

A los accionistas de Living Residential SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 3 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias del Grupo constituyen aproximadamente un 95% del total de activos a 31 de diciembre de 2023. El Grupo valora sus inversiones inmobiliarias por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, tal y como se dispone en las notas 5.b y 6 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

El Grupo dota las oportunas provisiones por deterioro de inversiones inmobiliarias cuando el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado. El Grupo ha registrado un deterioro sobre las inversiones inmobiliarias por importe de 19.389.227 euros a 31 de diciembre de 2023. Los Administradores de la Sociedad Dominante, a efectos de determinar el valor neto de realización, utilizan las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en la nota 5.b de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las rentabilidades de salida ('Exit yield'), llegando a una valoración final.

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

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

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

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

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

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada.
- Contraste de las principales hipótesis claves de la valoración, teniendo en cuenta las condiciones del mercado y los comparables existentes.
- Realización de pruebas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por él en las mismas.
- Obtención del análisis de deterioro de las inversiones inmobiliarias comprobando la diferencia entre el valor de mercado y el valor neto contable de los activos.

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p data-bbox="255 461 845 524">Reconocimiento de ingresos por prestaciones de servicios</p> <p data-bbox="255 555 845 952">El Grupo presta servicios de alquiler de inmuebles, registrando por este concepto un importe de 10.523.830 euros en el epígrafe de “Importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se registran cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos, según se detalla en la nota 5.j de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.</p> <p data-bbox="255 985 845 1196">Consideramos el proceso de reconocimiento de ingresos como uno de los aspectos más relevantes de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales consolidadas en su conjunto y a que existe un riesgo asociado al reconocimiento de ingresos.</p>	<p data-bbox="874 555 1461 672">Hemos realizado un entendimiento del proceso de reconocimiento de ingresos por prestaciones de servicios, del tratamiento de las rentas y de la facturación de las mismas.</p> <p data-bbox="874 705 1461 862">Para una muestra de contratos de arrendamiento y cobros, se ha comprobado que el ingreso se encuentra correctamente reconocido conforme a las estipulaciones de cada contrato.</p> <p data-bbox="874 891 1461 981">Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas.</p> <p data-bbox="874 1010 1461 1126">El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.</p>

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Rafael Pérez Guerra (20738)

7 de junio de 2024



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 01/24/12393

SELLO CORPORATIVO: 98,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

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

Cuentas anuales consolidadas e informe de
gestión consolidado correspondientes al
ejercicio anual terminado el 31 de diciembre
de 2023



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

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 13.a	10.523.830	7.739.341
Otros ingresos de explotación		223.097	89.226
Otros gastos de explotación		(6.742.125)	(7.208.961)
Servicios exteriores	Nota 13.b	(6.258.273)	(5.886.766)
Tributos	Nota 13.b	(483.852)	(1.329.836)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	7.641
Amortización del inmovilizado	Nota 6	(2.840.433)	(3.199.512)
Excesos de provisiones		57.497	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del Inmovilizado	Notas 5.b y 6	(19.389.227)	-
Deterioros y pérdidas		(19.389.227)	-
Otros resultados		3.698	(355)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(18.163.664)	(2.580.260)
Ingresos financieros		-	7.332
De valores negociables y otros instrumentos financieros		-	7.332
De terceros		-	7.332
Gastos financieros	Nota 14.a	(899.989)	(1.911.388)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(899.989)	(1.911.388)
RESULTADO FINANCIERO		(899.989)	(1.904.056)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(19.063.653)	(4.484.316)
Impuestos sobre beneficios	Nota 12	(17.111)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(19.081.464)	(4.484.316)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(19.081.464)	(4.484.316)
Resultado atribuido a la sociedad dominante		(19.081.463)	(4.484.316)
Resultado atribuido a socios externos		-	-

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

A) ESTADO CONSOLIDADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		(19.081.464)	(4.484.316)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:			
Gastos de ampliación de capital		-	(68.420)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	(68.420)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(19.081.463)	(4.552.736)
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante		(19.081.463)	(4.552.736)
Total de ingresos y gastos atribuidos a socios externos			

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado consolidado de Ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

(Euros)

	Notas de la Memoria	Capital	Prima de emisión	Reservas	Reservas por fusión	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Reservas en sociedades consolidadas	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021		138.471.039	40.413.380	16.299	24.583	181.357	7.388.306	710.597	12.601.915	157.963.362
Total ingresos y gastos reconocidos				(68.421)					(4.484.317)	(4.484.317)
Distribución del resultado del ejercicio anterior									12.601.915	
Operaciones con socios y propietarios										
Ampliación de capital (Nota 9)		113.914.306	75.359.967	806						189.274.273
Operaciones con acciones propias (notas)	Nota 9			806		462				344
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2022		252.385.345	115.773.347	83.914	24.583	181.819	(19.273.921)	1.424.897	4.484.317	342.685.240
Total ingresos y gastos reconocidos									(19.081.463)	(19.081.463)
Distribución del resultado del ejercicio anterior									4.684.317	
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023		252.385.345	115.773.347	83.914	24.583	181.819	(1.125.294)	(3.359.024)	(19.081.463)	323.603.778

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		3.340.830	(4.115.429)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(19.063.653)	(4.484.317)
Ajustes al resultado		23.072.153	5.034.837
- Amortización del inmovilizado	Nota 6	2.840.433	3.199.512
- Correcciones valorativas por deterioro de operaciones comerciales		-	(7.641)
- Correcciones valorativas por deterioro de inmovilizado	Notas 5.b y 6	19.389.227	-
- Imputación de subvenciones		(57.497)	-
- Otras correcciones al resultado		-	(68.422)
- Gastos financieros	Nota 14.a	899.989	1.911.388
Cambios en el capital corriente		263.947	(3.553.589)
- Existencias		(560.717)	-
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(31.452)	346.157
- Acreedores y otras cuentas a pagar		1.524.104	(3.849.576)
- Otros activos y pasivos no corrientes		(667.989)	(50.170)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(931.617)	(1.112.360)
- Pagos de intereses		(899.989)	(1.112.360)
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(31.627)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(9.339.021)	(192.405.704)
Pagos por inversiones		(9.339.021)	(195.517.787)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(9.339.021)	(195.517.787)
Cobros por desinversiones		-	3.112.083
- Inversiones inmobiliarias	Nota 6	-	2.473.390
- Otros activos financieros		-	638.693
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		-	210.425.323
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	188.356.629
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 9.a	-	188.356.285
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	Nota 9.e	-	344
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-	22.068.694
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 14.b	-	29.999.646
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 14.b	-	(7.930.952)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		(5.998.192)	13.904.189
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		21.345.658	7.441.469
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		15.347.467	21.345.658

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
(en euros)

1. Actividad e 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 estaba ubicado en la calle Serrano 51, 4ª planta puerta derecha de Madrid; posteriormente, cambió el 17 de marzo de 2023 a su domicilio actual, ubicado en Paseo de la Castellana 200-202, 28046 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. Con fecha 22 de junio de 2023 se aprobó la suspensión y exclusión de negociación de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad Dominante del segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY y admisión a negociación en PORTFOLIO STOCK EXCHANGE.

El objeto social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

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

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

A 31 de diciembre de 2023, y de 2022, Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante de un grupo (en adelante, "el Grupo") formado por tres sociedades: Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. como sociedad dominante y Vintage Rents, S.L.U. y Global Manzana, S.L.U. como sociedades dependientes. El citado Grupo desarrolla sus operaciones, básicamente, en el sector inmobiliario.

Hasta el 1 de julio de 2021 la Sociedad Dominante estaba controlada por la sociedad Vintage JV S.à.r.l. que, a su vez, está controlada por los fondos gestionados por KKR & Co, LP y Altamar Capital Partners, S.L. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, los accionistas de la Sociedad Dominante son Global Azawaki, S.L. y Allianz Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. Estas sociedades están controladas por PIMCO Prime Real Estate GmbH Spain Branch (anteriormente denominada Allianz RE 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. Como se ha informado, con fecha 22 de junio de 2023 se ha aprobado la

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

suspensión y exclusión de negociación de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad Dominante, del segmento BME Growth de BME MTF EQUITY y admisión a negociación en PORTFOLIO STOCK EXCHANGE. Además, en dicha fecha se ha aprobado revocar la designación de Iberclear como entidad encargada del registro contable de los instrumentos financieros de la Sociedad Dominante, y designar a Euroclear France S.A. para esta función.

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

Acuerdo Marco de Inversión y contrato de Gestión

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

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

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

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

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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

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.

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 RE GmbH (actualmente denominada PIMCO Prime Real Estate GmbH Spain Branch), 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, conjuntamente con la ejecución del contrato de compraventa, se produjo la terminación del contrato de gestión suscrito entre el Grupo y la anterior Gestora (Elix SCM Partners, S.L.) en fecha 20 de julio de 2017, así como la terminación del contrato de Acuerdo Marco de Inversión suscrito en dicha fecha entre la Sociedad Dominante, sus accionistas, la sociedad gestora y el equipo de dirección.

Con fecha 31 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante firmó un contrato de gestión con Allianz RE GmbH (actualmente denominada PIMCO Prime Real Estate GmbH Spain Branch) (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. A partir de esta fecha, Elix SCM Partners pasa a ser considerada como *Operating Manager*.

Los Administradores de la Sociedad Dominante, mantienen que no se produjeron incumplimientos contractuales al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Operaciones realizadas en el ejercicio 2023

En el ejercicio 2023 se han producido los siguientes hechos relevantes:

(i) Con fecha 22 de junio de 2023 se ha aprobado la suspensión y exclusión de negociación de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad Dominante, del segmento BME Growth de BME MTF EQUITY y admisión a negociación en PORTFOLIO STOCK EXCHANGE.

(ii) Con fecha 22 de junio de 2023 se ha aprobado revocar la designación de Iberclear como entidad encargada del registro contable de los instrumentos financieros de la Sociedad Dominante y designar a Euroclear France S.A. para esta función.

(iii) Traslado del domicilio social de Elix Vintage Residencial SOCIMI S.A., Vintage Rents S.L. y Global Manzana, S.L.U. a Paseo de la Castellana 200-202, 28046 Madrid.

Operaciones realizadas en el ejercicio 2022

Durante el ejercicio 2022 se produjeron 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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

resuelto. La Sociedad Dependiente, titular del contrato de arras, recuperó 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 publicó 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 emitieron 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 fue de 18.358.290 euros. Esta aportación se efectuó para 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 adquirió 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 llevaron 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., decidió que esta última optase, 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. optó por el citado régimen especial en su condición de entidad íntegramente participada por una SOCIMI ("Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A."), todo ello, de acuerdo con lo establecido en los artículos 2.1.(c) y 8 de la Ley de SOCIMI.

(iv) Con fecha 17 de marzo de 2022, la citada sociedad Global Manzana, S.L.U., sociedad íntegramente participada por la Sociedad Dominante, adquirió a Testa Residencial SOCIMI, S.A. un portfolio de 245 unidades residenciales y un espacio comercial, distribuidos en ocho edificios residenciales, que fueron adquiridos en su totalidad, y un noveno edificio adicional, que fue 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 ascendió a 185.000.000 euros. La adquisición fue financiada con recursos disponibles de Global Manzana, que procedían de financiación concedida por los accionistas de la Sociedad Dominante y de la propia sociedad dependiente.

(v) Con fecha 13 de junio de 2022 se formalizó 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 supuso la emisión de 102.814.306 acciones de 1 euro de valor nominal y una ascensión de prima de emisión de 0,66 euros por acción. La ampliación fue suscrita por sus socios de referencia.

Régimen de SOCIMI

La Sociedad Dominante y la filial 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.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

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

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

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
 4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad Dominante y la filial Global Manzana S.L.U. deberán 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 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 y la filial Global Manzana S.L.U. pasen 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, dichas sociedades estarán obligadas 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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

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.

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, los Administradores consideran que la Sociedad Dominante y la filial Global Manzana S.L.U. cumplen con todos 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.

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

Variaciones en el perímetro de consolidación

En el ejercicio 2023 no ha habido variaciones en el perímetro de consolidación, en comparación con el existente a 31 de diciembre de 2022. El detalle de los fondos propios de las sociedades dependientes, al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, es el siguiente:

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
(en euros)

A 31 de diciembre de 2023

Nombre	Euros	
	Vintage Rents, S.L.U. (**)	Global Manzana, S.L.U. (*) (**)
Dirección	Paseo de la Castellana 200, Madrid	Paseo de la Castellana 200, Madrid
Actividad	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento
Fracción del capital que se posee:		
Directamente	100%	100%
Capital	3.000	165.324.115
Prima de asunción	-	5.595.469
Reservas	-	(21.834)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.493.697)	(3.291.724)
Otras aportaciones	16.261.078	-
Resultados netos del periodo	66.973	(20.585.388)

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

(**) No auditada.

A 31 de diciembre 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	-	(21.834)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.426.397)	-
Otras aportaciones	16.261.078	-
Resultados netos del periodo	(67.300)	(3.291.724)

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

(**) No auditada.

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Estas cuentas anuales consolidadas se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio reformado conforme a la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

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

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

Por su parte, las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad Dominante del ejercicio 2022 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 22 de junio de 2023.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

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

- Evaluación de la situación financiera (Nota 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 la Nota 1.
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Nota 10).

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

- La estimación del cumplimiento de las condiciones del régimen SOCIMI y del gasto por Impuesto de Sociedades de acuerdo a la normativa aplicable a las sociedades del régimen SOCIMI (Notas 1, 12 y 15).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2023, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

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

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

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

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

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

e) Comparación de la información

La información contenida en las cuentas anuales consolidadas referida al ejercicio 2023, se presenta, a efectos comparativos, con la información referida al ejercicio 2022.

f) Agrupación de partidas

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

g) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2022.

h) Situación financiera

A 31 de diciembre de 2023 el Grupo mantiene un fondo de maniobra positivo por importe de 14.860.889 euros (fondo de maniobra positivo a 31 de diciembre de 2022 por importe de 21.701.892 euros).

En este contexto, los Administradores de la Sociedad Dominante, han decidido formular las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

activos y la liquidación de los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance consolidado adjunto.

i) Evolución de los impactos derivados del actual contexto macroeconómico y geopolítico

El ejercicio 2023 ha seguido fuertemente marcado por un entorno macroeconómico y geopolítico incierto, fundamentalmente derivado de los conflictos bélicos existentes en Europa y Oriente, una inflación todavía persistente y la subida continuada de los tipos de interés. En el sector inmobiliario, las tensiones inflacionistas y la subida de tipos se han traducido en un incremento de los costes y un aumento de las rentabilidades exigidas. La mencionada situación y sus potenciales impactos indirectos está siendo monitorizada por los Administradores de la Sociedad Dominante. De la misma forma, los terceros expertos independientes contratados por el Grupo han tenido en consideración la situación económica existente al cierre del ejercicio al determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, si bien éste se pudiera ver afectado por rápidos cambios en las circunstancias de mercado causados por impactos geopolíticos y económicos a nivel global. Dada la incertidumbre y volatilidad geopolítica existente, los Administradores de la Sociedad Dominante continúan realizando una supervisión constante de la evolución de los conflictos y sus consecuencias, con el fin de afrontar con éxito los posibles impactos futuros que pudieran producirse.

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

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

5. Normas de registro y valoración

Conforme a lo indicado en la Nota 3, el Grupo ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor (PGC 2007), así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales consolidadas. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad del Grupo y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

a) Principios de consolidación aplicados

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación.

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

Homogeneización de partidas.

Los principios y procedimientos de contabilidad utilizados por las sociedades del Grupo se han homogeneizado con el fin de presentar las cuentas anuales consolidadas con una base de valoración homogénea.

b) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

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 los ejercicios 2023 y 2022 no se han capitalizado gastos financieros por dicho concepto.

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

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50
Mobiliario	10

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

El Grupo dota las oportunas provisiones por deterioro 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 de los ejercicios 2023 y 2022 dichas valoraciones han sido realizadas por Cushman & Wakefield Limited sucursal en España.

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

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

Las tasas de descuento aplicadas en dicha proyección fueron: 4,00% para el año 1; 2,10% para el año 2; y 1,85% para el año 3 y siguientes (entre el 4,9% y el 5,25% para el cálculo del ejercicio anterior).

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.

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.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

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

A 31 de diciembre de 2023, de acuerdo con los informes de valoración realizados por expertos independientes, la valoración de las inversiones inmobiliarias del portfolio Vintage es de 249.221 miles de euros (252.164 miles de euros al 31 de diciembre de 2022) y no presentan indicios de deterioro. En este sentido, una eventual disminución del 10% de las valoraciones, no supondría un registro de un deterioro alguno de valor al cierre del ejercicio.

En cuanto a la valoración al 31 de diciembre de 2023 del portfolio de Global Manzana, S.L.U., el valor de mercado es de 173.500 miles de euros (186.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) y ha supuesto un deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2023 de 20.400.993 euros.

c) **Arrendamientos**

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

A 31 de diciembre de 2023, y de 2022, la totalidad de los arrendamientos de los que dispone el Grupo se consideran operativos.

Arrendamiento operativo

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

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

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

d) **Instrumentos financieros**

Activos financieros

Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

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

Deterioro del valor

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

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidada. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Activos financieros a coste

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

- a) Las inversiones en instrumentos de patrimonio (en empresas que no pertenezcan al grupo de consolidación) cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

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

A la fecha de elaboración de los presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo no tiene activos financieros a coste.

Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

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

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
(en euros)**

e) Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021 de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. La modificación en la Ley 11/2021 grava con un 15% los beneficios no distribuidos a través de dividendos, circunstancia que no es de aplicación a las sociedades del Grupo. En el caso de generarse bases imponibles negativas no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

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

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

A 31 de diciembre de 2023, 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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

periódica el cumplimiento de las condiciones establecidas en el mencionado régimen fiscal (véase Nota 1, Régimen SOCIMI).

Régimen EDAV

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

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

La renta bonificada resultará del ingreso íntegro obtenido minorando en:

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

La cuantía de la bonificación aplicable será: del 40% con carácter general.

En el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) para estas entidades están sujetas al tipo reducido del 4% las viviendas adquiridas por las entidades que apliquen este régimen especial, siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación del 40% en el Impuesto sobre Sociedades. La entidad adquirente debe comunicar esta circunstancia a la transmitente con anterioridad al devengo de la operación.

f) Efectivo y otros medios equivalentes

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

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

g) Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el 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

El euro es la moneda de presentación de las presentes cuentas anuales consolidadas, y la moneda funcional de las entidades del Grupo.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

i) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la formulación de la memoria consolidada diferencian entre:

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

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

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

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

j) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se registran cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

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

Condiciones de arrendamiento específicas

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por el Grupo a sus clientes. El Grupo reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas a lo largo del periodo del arrendamiento utilizando un sistema lineal. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

En este sentido, el efecto acumulado de las bonificaciones concedidas por el Grupo ascendía al 31 de diciembre de 2022 a 493.579 euros. A 31 de diciembre de 2023, el importe de carencias pendiente de imputar a la cuenta de resultados consolidada, asciende a 552.976 euros, reconocido en la partida de "Periodificaciones no corrientes".

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 ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
(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, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo 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.

m) Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

Cuando cualquier sociedad del Grupo adquiere acciones de la Sociedad Dominante (acciones propias), la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance consolidado en los ejercicios 2023 y 2022, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

31 de diciembre de 2023

	Euros				
	31/12/2022	Altas / (Dotaciones)	Bajas	Traspasos	31/12/2023
Terrenos y construcciones:					
Coste	357.135.032	9.339.021	-	-	366.474.053
Amortización acumulada	(4.704.287)	(2.840.433)	-	-	(7.544.720)
Deterioros	(1.011.766)	(19.389.227)	-	-	(20.400.993)
Total	351.418.979	(12.890.639)	-	-	338.528.340

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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
(en euros)**

31 de diciembre de 2022

	Euros				
	31/12/2021	Altas / (Dotaciones)	Bajas	Trasposos	31/12/2022
Terrenos y construcciones:					
Coste	161.465.477	195.689.628	(171.839)	151.766	357.135.032
Anticipos a proveedores	2.635.552	-	(2.473.390)	(162.162)	-
Amortización acumulada	(2.526.936)	(2.190.350)	2.603	10.396	(4.704.287)
Deterioros	-	(1.011.766)	-	-	(1.011.766)
Total	161.574.093	192.487.512	(2.642.626)	-	351.418.979

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

Las altas reconocidas en el ejercicio 2023 en el coste de las inversiones inmobiliarias corresponden principalmente las nuevas inversiones de mejora y rehabilitación realizadas en los edificios adquiridos en los ejercicios anteriores.

Las altas habidas durante el ejercicio 2022 se correspondieron:

(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, adquirió a Testa Residencial SOCIMI, S.A. un portfolio de 245 unidades residenciales y un espacio comercial, distribuidos en ocho edificios residenciales, que fueron adquiridos en su totalidad, y un noveno edificio adicional, que fue 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 ascendió a 185.000.000 de euros. La adquisición fue financiada con recursos disponibles de Global Manzana, que procedían de financiación concedida por los accionistas de la Sociedad Dominante y de la propia sociedad dependiente.

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

A 31 de diciembre de 2023, el Grupo no tiene compromisos firmes para la realización de nuevas inversiones ni proyectos de rehabilitación en sus inversiones inmobiliarias.

A continuación, se muestra el detalle de los edificios de inversiones inmobiliarias que mantiene el Grupo a 31 de diciembre de 2023 y de 2022 a su valor neto contable:

31 de diciembre de 2023

	Euros				
	Coste Bruto		Deterioro (Nota 5.b)	Amortización acumulada	Valor neto contable
	Terrenos	Construcciones			
Edificios en Madrid	201.287.772	98.968.525	(20.400.993)	(5.037.566)	274.817.738
Edificios en Barcelona	31.605.655	34.612.101	-	(2.507.154)	63.710.602
Total	232.893.427	133.580.626	(20.400.993)	(7.544.720)	338.528.340

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
(en euros)

31 de diciembre de 2022

	Euros				
	Coste Bruto		Deterioro (Nota 5.b)	Amortización acumulada	Valor neto contable
	Terrenos	Construcciones			
Edificios en Madrid	201.201.874	90.216.136	(1.011.766)	(2.991.245)	287.414.998
Edificios en Barcelona	31.605.655	34.111.367	-	(1.713.041)	64.003.981
Total	232.807.529	124.327.503	(1.011.766)	(4.704.287)	351.418.979

Los inmuebles ubicados en Madrid cuentan con una superficie total de 66.820 metros cuadrados (sin variación desde el 31 de diciembre de 2022), y tienen una ocupación del 77,5% al 31 de diciembre de 2023 (63,6% al 31 de diciembre de 2022). Por su parte, los inmuebles ubicados en Barcelona cuentan con una superficie total de 13.726 metros cuadrados (sin variación desde el 31 de diciembre de 2022), y tienen una ocupación del 86,8% al 31 de diciembre de 2023 (89,5% al 31 de diciembre de 2022).

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

	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Ingresos por arrendamiento	10.523.830	7.739.341
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	1.458.107	1.864.684
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-	-

Los activos inmobiliarios del Grupo no cuentan a 31 de diciembre de 2023 con cargas hipotecarias, 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 31 de diciembre de 2023 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

Los activos procedentes de la compraventa de la sociedad Inver-Guilhou, S.L.U. y su posterior fusión con la Sociedad Dominante efectuada en el ejercicio 2020, presentan una diferencia entre el valor contable registrado en libros y valor fiscal de los mismos siendo el efecto fiscal máximo (cuota) de 2.117 miles de euros. Dicho efecto fiscal se encuentra minorando el valor de los activos de acuerdo con el artículo 6.2 de las normas de registro y valoración del Impuesto sobre Beneficios, al no haber tenido dicha operación la consideración de una combinación de negocios.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre de 2023, y de 2022, no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7. Arrendamientos

En su posición como arrendador, a 31 de diciembre de 2023 y de 2022, 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: El importe de las cuotas mínimas por arrendamientos operativos suscritos con sus arrendatarios, es el siguiente:

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
(en euros)

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Euros	
	31.12.2023	31.12.2022
Menos de un año	299.796	230.562
Entre uno y cinco años	16.116.637	8.645.199
Más de cinco años	78.543.836	27.776.582

A 31 de diciembre de 2023, el Grupo mantenía 1.455.280 euros como importes recibidos de los inquilinos en concepto de fianzas exigidas y depósitos en garantía (1.623.642 euros al 31 de diciembre de 2022), las cuales han sido depositadas ante el instituto de la vivienda correspondiente por importe de 1.062.005 euros (1.082.167 euros al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022) (Nota.8).

8. Activos financieros

a) *Activos financieros a coste amortizado*

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" a 31 de diciembre de 2023 y de 2022 es el siguiente:

31 de diciembre de 2023

	Fianzas y garantías	Otros activos financieros	Total no corriente
Activos financieros a largo plazo	1.062.005	54.495	1.116.500
Saldo a 31 de diciembre de 2023	1.062.005	54.495	1.116.500

31 de diciembre de 2022

	Fianzas y garantías	Otros activos financieros	Total no corriente
Activos financieros a largo plazo	1.082.167	69.495	1.151.663
Saldo a 31 de diciembre de 2022	1.082.167	69.495	1.151.663

La partida de fianzas y garantías se corresponde con las fianzas depositadas en el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) e Institut Català del Sòl (INCASOL), producto de las fianzas recibidas de los inquilinos de los inmuebles.

A corto plazo, los epígrafes del balance consolidado "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" (1.590.511 y 1.315.998 euros, respectivamente, al 31 de diciembre de 2023 y de 2022) y "Deudores varios" (126.822 euros al 31 de diciembre de 2022) se encuentran valorados a coste amortizado, así como al 31 de diciembre de 2023 el epígrafe de "Existencias", al corresponder a anticipos a proveedores (560.717 euros).

Los administradores del Grupo estiman que el valor en libros de los activos financieros consolidados no difiere de forma significativa de su valor razonable.

Clasificación por vencimientos

El vencimiento de los activos financieros a largo plazo al cierre del ejercicio 2023 es el siguiente:

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
(en euros)

	2025	2026	2027	2028	Más de 5 años	Total
Fianzas y garantías	98.145	167.380	158.550	115.263	522.667	1.062.005
Otros activos financieros	-	-	-	-	54.495	54.495
Total	98.145	167.380	158.550	115.263	577.162	1.116.500

El vencimiento de los activos financieros a largo plazo al cierre del ejercicio 2022 es el siguiente:

	2024	2025	2026	2027	Más de 5 años	Total
Fianzas y garantías	183.400	165.380	89.640	78.265	565.482	1.082.167
Otros activos financieros	-	-	-	-	69.495	69.495
Total	183.400	165.380	89.640	78.265	634.977	1.151.663

b) Periodificaciones no corrientes

El saldo de carencias concedidas al 31 de diciembre de 2023 es de 552.976 euros. A 31 de diciembre de 2022 esta partida se encontraba incluida en el saldo de deudores-clientes, en cambio a 31 de diciembre de 2023 esta cifra aparece identificada individualmente dentro de las periodificaciones no corrientes.

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

a) Capital social y prima de emisión

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

Con fecha 20 de julio de 2017 se realizó una ampliación del capital social por importe de 3.000.000 de euros, representada por 3.000.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del número 60.001 al 3.060.000, ambos inclusive, y de igual clase y derechos a las existentes. La totalidad de las acciones fueron 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 fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al 7 de marzo de 2018, estando consecuentemente totalmente suscrita y desembolsada a 31 de diciembre de 2018.

Con fecha 7 de mayo de 2018, la Sociedad 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 fue inscrita

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

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. 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 Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que 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 Dominante 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 Dominante 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 RE GmbH (actualmente denominada PIMCO Prime Real Estate GmbH Spain Branch), 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 (Nota 1).

Con fecha 17 de diciembre de 2021, 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 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 Dominante en un importe de 89.811.762 euros. Dicha ampliación de capital fue totalmente suscrita y desembolsada, e 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 Dominante en un importe nominal máximo de 11.100.000 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 correspondía 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 ascendió a 18.358.290 euros, de los cuales 11.100.000 euros eran de cifra de capital social (nominal) y 7.258.290 euros de prima de emisión. Dicha ampliación de capital fue totalmente suscrita y desembolsada, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 21 de abril de 2022.

Con fecha 7 de junio de 2022 (elevado a público el 13 de junio de 2022), la Sociedad Dominante celebró una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se aprobó 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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

Dominante en un importe de 170.915.984 euros. Dicha ampliación de capital fue totalmente suscrita y desembolsada, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 16 de junio de 2022.

A 31 de diciembre de 2023, y de 2022, el capital social de la Sociedad Dominante está formado por un total de 252.385.345 acciones de un euro de valor nominal cada una totalmente suscritas y desembolsadas.

A continuación, se presenta la relación de accionistas que, a fecha 31 de diciembre de 2023, y de 2022, mantienen, y mantenían, una participación significativa (igual o superior al 5% o, si inferior, próxima al 5%) en la Sociedad Dominante:

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

Con fecha 22 de junio de 2023 se aprobó la suspensión y exclusión de negociación de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad Dominante, del segmento BME Growth de BME MTF EQUITY y admisión a negociación en PORTFOLIO STOCK EXCHANGE, y se aprobó revocar la designación de Iberclear como entidad encargada del registro contable de los instrumentos financieros de la Sociedad Dominante y designar a Euroclear France S.A. para esta función.

b) Reserva legal y otras reservas

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad Dominante 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 reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

A 31 de diciembre de 2023, la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

La reserva por resultados negativos de ejercicios anteriores concentra las pérdidas acumuladas de la Sociedad Dominante.

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., 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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

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

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante no ha repartido dividendos.

e) Acciones propias

A 31 de diciembre de 2023, y de 2022, la Sociedad Dominante tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

31 de diciembre 2023

	Nº de Acciones	Coste de adquisición (Euros)	Operaciones en el ejercicio 2023			
			Precio Medio de Adquisición (Euros por Acción)	Coste total de Adquisición (Euros)	Precio Medio de Enajenación (Euros por Acción)	Importe Total de las Enajenaciones (Euros)
Acciones propias	179.923	181.819	-	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad Dominante posee 179.923 acciones propias de un coste de adquisición de 181.819 euros (1,01 euros por acción).

31 de diciembre de 2022

	Nº de Acciones	Coste de adquisición (Euros)	Operaciones en el ejercicio 2022			
			Precio Medio de Adquisición (Euros por Acción)	Coste total de Adquisición (Euros)	Precio Medio de Enajenación (Euros por Acción)	Importe Total de las Enajenaciones (Euros)
Acciones propias	179.923	181.819	1,67	1.670	1,68	2.014

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

f) Reservas consolidadas en sociedades por integración global

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

Sociedad del Grupo	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Sociedades consolidadas por Integración global:		
Vintage Rents, S.L.U.	(1.492.197)	(1.424.897)
Global Manzana, S.L.U.	(3.291.724)	-
Total	(4.783.921)	(1.424.897)

La variación se debe al resultado que tuvieron las sociedades dependientes en el ejercicio 2022.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
(en euros)

g) Resultado del ejercicio

La composición de este epígrafe del balance consolidado adjunto, correspondiente al resultado del ejercicio de las sociedades consolidadas por integración global, se indica a continuación:

Sociedad del Grupo	Euros	
	2023	2022
Elix Vintage Residencial SOCIMI S.A.	1.436.952	(1.125.293)
Vintage Rents S.L.U.	66.973	(67.300)
Global Manzana S.L.U.	(20.585.388)	(3.291.724)
Total	(19.081.463)	(4.484.317)

El resultado de la Sociedad Dominante del ejercicio 2023 se ha visto modificado, con respecto al reconocido en sus cuentas anuales individuales, por el deterioro de las inversiones que esta tiene en las filiales. Dicho deterioro ha ascendido en dicho ejercicio a 23.666.718 euros, correspondiendo a la inversión mantenida en Global Manzana S.L.U. (ninguna cuantía ajustada en el cálculo de consolidación del ejercicio 2022).

10. Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2023, y de 2022, la Sociedad Dominante no ha sido conocedora de contingencias o litigios que se encuentren en curso que pudieran tener impacto significativo alguno en las cuentas anuales consolidadas.

11. Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

El saldo de las cuentas de los epígrafes de "Otros pasivos financieros" a largo y corto plazo, "Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo", "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo", "Proveedores y acreedores comerciales" y "Acreedores varios" a 31 de diciembre de 2023 y de 2022 es el siguiente:

	Euros			
	Corriente		No Corriente	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 14.b)	9.879	-	29.999.646	29.999.646
Proveedores y acreedores	2.942.453	1.501.931	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	1.455.280	1.623.642
Total	2.952.332	1.501.931	31.454.926	31.623.288

Formando parte del saldo de Proveedores y acreedores se encuentran los saldos pendientes de pago al 31 de diciembre de 2023 con:

- Elix SCM Partners como gestora de la sociedad, por importe de 133.481 euros a 31 de diciembre de 2023 (389.453 euros a 31 de diciembre de 2022).
- PIMCO Prime Real Estate GmbH Spain Branch (anteriormente denominada Allianz RE GmbH) como *asset manager* (Nota 14) por importe de 398.934 euros a 31 de diciembre de 2023 (ninguna cuantía a 31 de diciembre de 2022).
- Acreedores facturas pendientes de recibir por importe de 154.428 euros a 31 de diciembre de 2023 (609.077 euros a 31 de diciembre de 2022). 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 otros gastos.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
(en euros)

Clasificación por vencimientos

El vencimiento de los pasivos financieros a largo plazo al cierre del ejercicio 2023 es el siguiente:

	2025	2026	2027	2028	Más de 5 años	Total
Deudas con empresas del Grupo y asociadas	29.999.646	-	-	-	-	29.999.646
Fianzas y depósitos	396.825	318.450	115.800	118.650	505.555	1.455.280
Total	30.396.471	318.450	115.800	118.650	505.555	31.454.926

El vencimiento de los pasivos financieros a largo plazo al cierre del ejercicio 2022 es el siguiente:

	2024	2025	2026	2027	Más de 5 años	Total
Deudas con empresas del Grupo y asociadas	-	29.999.646	-	-	-	29.999.646
Fianzas y depósitos	485.200	348.500	255.320	184.400	350.222	1.623.642
Total	485.200	30.348.146	255.320	184.400	350.222	31.623.288

a) Deudas con partes vinculadas

El saldo de las cuentas de los epígrafes Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo y corto plazo a 31 de diciembre de 2023 y de 2022 es el siguiente:

31 de diciembre de 2023

	Euros	
	Corto plazo	Largo plazo
Deudas con empresas vinculadas (Nota 14.b):		
- Préstamos	-	29.999.646
- Otros saldos	9.879	-
Total	9.879	29.999.646

31 de diciembre de 2022

	Euros	
	Corto plazo	Largo plazo
Deudas con empresas vinculadas (Nota 14.b):		
- Préstamos	-	29.999.646
Total	-	29.999.646

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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

Como se informa en la Nota 14.b, la deuda reconocida a largo plazo con empresas vinculadas, suscrita en el ejercicio 2022, tiene vencimiento único a tres años.

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.

El ejercicio 2023 ha seguido fuertemente marcado por un entorno macroeconómico y geopolítico incierto, fundamentalmente derivado de los conflictos bélicos existentes en Europa y Oriente, una inflación todavía persistente y la subida continuada de los tipos de interés. En el sector inmobiliario, las tensiones inflacionistas y la subida de tipos se han traducido en un incremento de los costes y un aumento de las rentabilidades exigidas.

Tras una evaluación de la situación a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo considera que dichos conflictos no tienen ni tendrán un impacto directo ni significativo sobre sus operaciones, y por tanto no se prevé ninguna consecuencia a causa de los mismos.

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 del Grupo. Estas circunstancias podrían suponer una posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable de los activos.

Sector competitivo

Las actividades en las que opera el Grupo 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 el Grupo 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 del Grupo.

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.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

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, en su caso, con entidades financieras de elevado nivel crediticio.

iv. Riesgo de las operaciones

Como se ha señalado, el ejercicio 2023 ha seguido fuertemente marcado por un entorno macroeconómico y geopolítico incierto, fundamentalmente derivado de los conflictos bélicos existentes en Europa y Oriente, una inflación todavía persistente y la subida continuada de los tipos de interés. En el sector inmobiliario, las tensiones inflacionistas y la subida de tipos se han traducido en un incremento de los costes y un aumento de las rentabilidades exigidas. La mencionada situación y sus potenciales impactos indirectos está siendo monitorizada por los Administradores. De la misma forma, los terceros expertos independientes contratados por el Grupo han tenido en consideración la situación económica existente al cierre del ejercicio al determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, si bien éste se pudiera ver afectado por rápidos cambios en las circunstancias de mercado causados por impactos geopolíticos y económicos a nivel global. Dada la incertidumbre y volatilidad geopolítica existente, los Administradores de la Sociedad Dominante continúan realizando una supervisión constante de la evolución de los conflictos y sus consecuencias, con el fin de afrontar con éxito los posibles impactos futuros que pudieran producirse.

v. Riesgo fiscal

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

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.

	2023	2022
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	26,50	21,22
Ratio de operaciones pagadas	23,21	21,32
Ratio de operaciones pendientes de pago	51,40	17,38
	Euros	
Total pagos realizados	14.828.783	16.906.309
Total pagos pendientes	1.647.525	428.123

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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

Número (unidades)	2023	2022
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	6.254	6.610
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	87%	85%

Volumen	2023	2022
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa	13.501.327	16.594.504
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	91%	96%

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

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

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

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

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

12. Administraciones públicas y situación fiscal

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

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2023 y de 2022 es la siguiente:

	Euros			
	31/12/2023		31/12/2022	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública deudora por IVA	72.831	-	219.363	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	8.241	-	23.662
Hacienda Pública deudora por IS	31.627	-	219.644	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	-
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	218.310	-	-	-
Total	322.768	8.241	439.007	23.662

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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

	Sociedad Dominante	Vintage Rents	Global Manzana
Ejercicio 2023	58%	24%	24%
Ejercicio 2022	55%	8%	21%

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	
	2023	2022
Resultado contable antes de impuestos	(19.063.653)	(4.484.317)
Diferencias permanentes	119.833	147.874
Diferencias temporales	19.543.656	843.311
Base imponible fiscal	599.836	(3.493.132)

Las diferencias permanentes se corresponden a gastos no deducibles por multas, sanciones y liberalidades, mientras que las temporales vienen por causa de la limitación anual de la deducibilidad de los gastos financieros, y en el ejercicio 2023 principalmente por el deterioro de valor de inversiones inmobiliarias reconocido (Nota 6).

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 de los ejercicios 2023 y 2022, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Resultado contable antes de impuestos	(19.063.653)	(4.484.317)
Diferencias permanentes	119.833	147.874
Diferencias temporales	19.543.656	843.311
Base imponible fiscal	599.836	(3.493.132)
Cuota	-	-
Otros ajustes	17.811	-
Total gasto / (ingreso) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	17.811	-

d) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2023 el Grupo tiene abiertos a inspección todos los impuestos cuya fecha de presentación sea a partir de 1 de julio de 2019. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

13. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2023 y 2022, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros	
	2023	2022
Locales comerciales	1.631.391	1.525.061
Edificios residenciales	8.892.439	6.214.280
Total	10.523.830	7.739.341

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

b) Otros gastos de explotación

Los epígrafes "Servicios Exteriores" y "Tributos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada presentan la siguiente composición en los ejercicios 2023 y 2022:

	Euros	
	2023	2022
Servicios de profesionales independientes	4.401.047	4.774.039
Primas de seguros	122.416	33.288
Servicios bancarios y similares	15.389	83.252
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	99.419	305
Suministros	474.133	386.550
Otros gastos	1.145.869	609.332
Tributos	483.852	1.329.836
Total	6.742.125	7.216.602

Los gastos registrados en los ejercicios 2023 y 2022 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) y Pimco Prime Real Estate GmbH Spain Branch (el *asset manager*). En el epígrafe de "Otros gastos" se recoge fundamentalmente el mantenimiento de los inmuebles, y en el epígrafe de "Tributos" se reconoce principalmente el gasto del IBI real o estimado del periodo correspondiente.

d) Aportación al resultado consolidado

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

Sociedades del Grupo	Euros	
	2023	2022
Sociedad Dominante: Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.	1.436.952	(1.125.293)
Sociedades consolidadas por Integración global: Vintage Rents, S.L.U.	66.973	(67.300)
Global Manzana, S.L.U.	(20.585.388)	(3.291.725)
Total	(19.081.463)	(4.484.318)

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
(en euros)

14. Operaciones y saldos con partes vinculadas

a) Operaciones con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

El detalle de operaciones realizadas con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas durante los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

Ejercicio 2023

	Euros	
	Gastos financieros	Servicios recibidos y otros
Pimco Prime Real Estate GMBH Spain Branch (anteriormente denominada Allianz RE GmbH)	-	2.567.761
Allianz SE GmbH	-	105.018
Global Azawaki, S.L.	-	2.366
Allianz Seguros y Reaseguros, S.A.	36.410	-
Allianz Finance IX	863.579	-
Total	899.989	2.675.145

Ejercicio 2022

	Euros	
	Gastos financieros	Servicios recibidos y otros
Allianz RE GmbH (actualmente denominada Pimco Prime Real Estate GMBH Spain Branch)	-	1.738.469
Allianz SE GmbH	-	90.098
Global Azawaki, S.L.	1.155.547	18.325
Allianz Seguros y Reaseguros, S.A.	74.573	-
Allianz Finance IX	681.268	-
Total	1.911.388	1.846.892

b) Saldos con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

El detalle de saldos realizados con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al 31 de diciembre de 2023 y de 2022 es el siguiente, en euros:

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

31 de diciembre de 2023

	Préstamos empresas grupo	Otros saldos acreedores
PIMCO Prime Real Estate GmbH Spain Branch (anteriormente denominada Allianz RE GmbH)	-	398.934
Allianz Finance IX	28.785.975	-
Allianz Compañía Seguros, S.A.	1.213.671	9.879
Total	29.999.646	408.813

31 de diciembre de 2022

	Préstamos empresas grupo
Allianz Finance IX	28.785.975
Allianz Compañía Seguros, S.A.	1.213.671
Total	29.999.646

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

- (i) Con fecha 1 de julio de 2021, la Sociedad Dependiente Vintage Rents, S.L.U. firmó un préstamo con el accionista Global Azawaki por importe de 7.930.952 euros el cual devengaba un tipo de interés fijo del 3%. Dicho préstamo fue cancelado económicamente con fecha 13 de abril de 2022 generando unos intereses en el ejercicio 2022 de 68.074 euros. A 2023 dicho préstamo ya no existía.
- (ii) Con fecha 31 de diciembre de 2021, las sociedades del grupo formalizaron contrato de prestación de servicios en concepto de *Asset Management* con la sociedad del Grupo, Allianz Real Estate GmbH (actualmente denominada PIMCO Prime Real Estate GmbH Spain Branch) para la gestión de la cartera de activos (Nota 2). Por dichos servicios se han devengado en el ejercicio 2023 unos honorarios totales de 2.567.761 euros (1.738.469 euros en el ejercicio 2022).
- (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 fueron capitalizados junto con los intereses devengados con fecha 6 de junio de 2022 por importe de 1.133.320 (Nota 9.a). Dichos fondos fueron utilizados para la adquisición de los edificios por parte de la sociedad dependiente, Global Manzana, S.L.U.
- (i) 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 tres años y el tipo de interés del 3%. Estos fondos fueron utilizados para la adquisición de los edificios por parte de la sociedad dependiente, Global Manzana, S.L.U.. Los intereses devengados en el ejercicio 2023 por ambos préstamos han sido de 863.579 y 36.410 euros respectivamente (681.268 y 74.537 euros respectivamente en el ejercicio 2022), siendo abonadas dichas cuantías en los respectivos ejercicios.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
(en euros)

c) Operaciones con otras partes vinculadas

No existe información a presentar al 31 de diciembre de 2023 y de 2022.

d) Saldos con otras partes vinculadas

El Grupo no mantiene saldos con otras partes empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2023 y de 2022.

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

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han devengado sueldos, dietas ni otras remuneraciones a los Administradores de la Sociedad Dominante, ni se les han concedido créditos, anticipos ni garantías. El Grupo no ha contraído ninguna obligación en materia de fondos o planes de pensiones a favor de los Administradores de la Sociedad Dominante.

Las funciones de Alta Dirección son realizadas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, formado por 2 hombres y 1 mujer a 31 de diciembre de 2023 y 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 y en los ejercicios 2023 y 2022 no hay pagos en conceptos de primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil de Administradores.

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

Durante los ejercicios 2023 y 2022, ni los Administradores de la Sociedad Dominante, ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, han comunicado a los órganos de gobierno del Grupo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés del Grupo.

15. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021

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

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

A 31 de diciembre de 2023, 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 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante únicamente dispone de reservas negativas por las pérdidas obtenidas en los ejercicios 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022 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.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

La Sociedad Dominante, ni durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, ni desde su constitución, ha distribuido dividendo alguno.

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento o al tipo general.

No se han distribuido dividendos en ningún ejercicio.

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

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

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

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

Inmueble	Fecha de adquisición
Madrid	16/11/2017
Madrid	22/12/2017
Madrid	01/03/2018
Madrid	09/05/2018
Barcelona	30/07/2018
Barcelona	23/10/2018
Barcelona	30/11/2018
Barcelona	02/04/2019
Madrid	12/07/2019
Madrid	09/10/2019
Madrid	09/10/2019
Madrid	26/11/2019
Madrid	27/12/2019
Madrid	27/12/2019
Madrid	13/01/2020
Madrid	01/07/2021
Madrid	01/07/2021
Madrid	01/07/2021
Madrid	17/03/2022

A 31 de diciembre de 2023, el valor de mercado de los activos del Grupo es de 422.721.000 euros.

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

Con fecha 4 de junio de 2018, la Sociedad Dominante adquirió la totalidad del capital social de la sociedad Vintage Rents, S.L.U. y con fecha 11 de marzo de 2022 la totalidad del capital social de la sociedad Global Manzana, S.L.U.

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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

Los inmuebles descritos en el apartado f) anterior tienen un valor neto contable de 338.528.340 euros, registrados en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" del balance consolidado, que representan un 99% del total del activo sin considerar el epígrafe de "efectivo y otros líquidos equivalentes" del balance consolidado.

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

La filial Global Manzana, S.L.U. cumple asimismo con los requisitos aplicables a las SOCIMI.

16. Otra información

a) Personal

El Grupo no cuenta con personal propio en los ejercicios 2023 y 2022 ya que todas sus operaciones están externalizadas.

b) Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2023 y 2022, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad Dominante ascienden a:

	Euros	
	2023	2022
	PWC	PWC
Servicios de Auditoría	82.368	79.200
Otros servicios de verificación*	22.154	22.000
Total servicios de Auditoría y Verificación	104.522	101.200

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

Los importes incluidos en el cuadro anterior incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios 2023 y 2022 con independencia del momento de su facturación.

c) Modificación o resolución de contratos

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

d) Información segmentada

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

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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

Durante los ejercicios 2023 y 2022, no ha habido clientes a los que se les hayan facturado importes iguales o superiores al 10 por ciento del importe neto de la cifra de negocios.

e) *Hechos posteriores*

Desde la fecha del cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 no se han producido hechos relevantes, que puedan afectar de forma relevante las presentes cuentas anuales consolidadas, si bien se informa de lo siguiente:

Con fecha 1 de marzo de 2024 se ha acordado cambiar la denominación social de la Sociedad Dominante a Living Residential SOCIMI S.A. según la escritura No. 873, pendiente de inscripción.

Madrid, a 21 de mayo de 2024

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

Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2023

I. Evolución del Grupo en el ejercicio

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

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

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

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

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

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

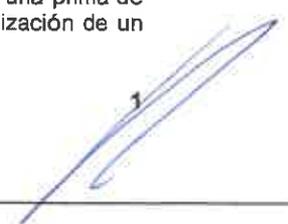
La Sociedad Dominante procedió en fecha de 30 de mayo de 2018, mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Ariel Sultán Benguigui, con el número 3658 de su protocolo, a la adquisición de la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad denominada Bristol Solutions, S.L.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

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

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

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

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



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

Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2023

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

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

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

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

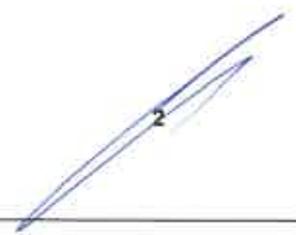
En fecha 19 de octubre de 2018, la Sociedad Dependiente presentó la comunicación de la opción por el régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas previsto en el capítulo III del título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades, para su aplicación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

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

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

En fecha 16 de diciembre de 2020, la Sociedad Dominante celebró una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se aprobó una nueva ampliación de capital mediante capitalización de créditos y emisión de 13.135.281 nuevas acciones ordinarias con derechos de suscripción preferente, y con una prima de emisión de 0,09 euros por acción, con el objeto de incrementar los fondos propios de la Sociedad Dominante 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 nueva ampliación de capital adjunta a la anterior mediante aportación dineraria y emisión de 2.890.840 nuevas acciones ordinarias con derechos de suscripción preferente, y con una prima de emisión de 0,09 euros por acción, con el objeto de incrementar los fondos propios de la Sociedad Dominante en un importe de 3.151.016 euros. Dicha ampliación de



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

Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2023

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 RE GmbH (actualmente denominada PIMCO Prime Real Estate GmbH Spain Branch), en virtud del cual, adquirirían, las acciones de la Sociedad Dominante representativas del 99,707% del capital social, habiéndose materializado con fecha 1 de julio de 2021. Adicionalmente, con fecha 1 de julio de 2021, conjuntamente con la ejecución del mencionado contrato de compraventa, se han llevado a cabo las siguientes operaciones adicionales:

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

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

(iii) Terminación del contrato de gestión suscrito entre el Grupo y la Gestora en fecha 20 de julio de 2017. Como consecuencia de la operación de compraventa de las acciones de la Sociedad Dominante, la Gestora recibió una retribución de 5.823.481 euros correspondientes al 20% del total de los repartos de beneficios futuros a los accionistas, una vez distribuida a los accionistas un importe igual al 100% de las aportaciones recibidas más un 9% de rentabilidad denominado Profit Participation. Junto con esta terminación se formalizó un nuevo contrato de gestión de los activos manteniendo a la Gestora de la Sociedad.

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

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

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

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

Con fecha 17 de diciembre de 2021, la Sociedad Dominante celebró una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se aprobó 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 Dominante en un importe de 89.811.761 euros. Dicha ampliación de capital fue totalmente suscrita y desembolsada, y fue 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 Dominante en un importe nominal máximo de 11.100.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 11.100.000 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de

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

Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2023

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 correspondía 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 ascendió a 18.358.290 euros, de los cuales 11.100.000 euros eran de cifra de capital social (nominal) y 7.258.290 euros de prima de emisión. Dicha ampliación de capital fue totalmente suscrita y desembolsada, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 21 de abril de 2022.

Con fecha 11 de marzo de 2022, la Sociedad adquirió 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 llevaron 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., decidió que esta última optase, 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. optó por el citado régimen especial en su condición de entidad íntegramente participada por una SOCIMI ("Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A."), todo ello, de acuerdo con lo establecido en los artículos 2.1.(c) y 8 de la Ley de SOCIMI.

Con fecha 17 de marzo de 2022, la citada sociedad Global Manzana, S.L.U., sociedad íntegramente participada por la Sociedad Dominante, adquirió a Testa Residencial SOCIMI, S.A. un portfolio de 245 unidades residenciales y un espacio comercial, distribuidos en ocho edificios residenciales, que fueron adquiridos en su totalidad, y un noveno edificio adicional, que fue 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 ascendió a 185.000.000 euros. La adquisición fue financiada con recursos disponibles de Global Manzana, que procedían de financiación concedida por los accionistas de la Sociedad Dominante y de la propia sociedad dependiente.

Con fecha 7 de junio de 2022 (elevado a público el 13 de junio de 2022), la Sociedad Dominante celebró una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se aprobó 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 Dominante en un importe de 170.915.984 euros. Dicha ampliación de capital fue totalmente suscrita y desembolsada, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 16 de junio de 2022.

En el ejercicio 2023 se han producido los siguientes hechos relevantes:

- (i) Con fecha 22 de junio de 2023 se ha aprobado la suspensión y exclusión de negociación de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad Dominante, del segmento BME Growth de BME MTF EQUITY y admisión a negociación en PORTFOLIO STOCK EXCHANGE.
- (ii) Con fecha 22 de junio de 2023 se ha aprobado revocar la designación de Iberclear como entidad encargada del registro contable de los instrumentos financieros de la Sociedad Dominante y designar a Euroclear France S.A. para esta función.
- (iii) Traslado del domicilio social de Elix Vintage Residencial SOCIMI S.A., Vintage Rents S.L. y Global Manzana, S.L.U. a Paseo de la Castellana 200-202, 28046 Madrid.



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

Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2023

Al 31 de diciembre de 2023, y de 2022, el capital social de la Sociedad Dominante está formado por un total de 252.385.345 acciones de un euro de valor nominal cada una totalmente suscritas y desembolsadas.

Evolución en el periodo

El resultado consolidado del ejercicio 2023 refleja unas pérdidas de 19.081.464 euros (4.484.316 euros de pérdidas en ejercicio anterior), considerando el deterioro de valor de inversiones inmobiliarias reconocido en el ejercicio. Si bien, se ha generado un resultado positivo antes de amortizaciones y deterioros, intereses e impuestos de 4.004.802 euros (619.606 euros en el ejercicio anterior), en línea a las previsiones realizadas y como resultado del ciclo expansivo en el que se encuentra el Grupo, y su estrategia de creación de valor.

Durante el ejercicio 2023 no se han adquirido inmuebles. Los inmuebles ubicados en Madrid cuentan con una superficie total de 66.820 metros cuadrados (sin variación desde el 31 de diciembre de 2022), y tienen una ocupación del 77,5% al 31 de diciembre de 2023 (63,6% al 31 de diciembre de 2022). Por su parte, los inmuebles ubicados en Barcelona cuentan con una superficie total de 13.726 metros cuadrados (sin variación desde el 31 de diciembre de 2022), y tienen una ocupación del 86,8% al 31 de diciembre de 2023 (89,5% al 31 de diciembre de 2022).

En el ejercicio 2023 los ingresos consolidados derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascienden a 10.523.830 euros (7.739.341 euros en el ejercicio 2022).

II. Principales Riesgos del negocio

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.

El ejercicio 2023 ha seguido fuertemente marcado por un entorno macroeconómico y geopolítico incierto, fundamentalmente derivado de los conflictos bélicos existentes en Europa y Oriente, una inflación todavía persistente y la subida continuada de los tipos de interés. En el sector inmobiliario, las tensiones inflacionistas y la subida de tipos se han traducido en un incremento de los costes y un aumento de las rentabilidades exigidas.

Tras una evaluación de la situación a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo considera que dichos conflictos no tienen ni tendrán un impacto directo ni significativo sobre sus operaciones, y por tanto no se prevé ninguna consecuencia a causa de los mismos.

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 del Grupo. Estas circunstancias podrían suponer una posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable de los activos.

Sector competitivo

Las actividades en las que opera el Grupo 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.

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

Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2023

Es posible que los grupos y sociedades con los que el Grupo 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 del Grupo.

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, en su caso, con entidades financieras de elevado nivel crediticio.

iv. Riesgo de las operaciones

Como se ha señalado, el ejercicio 2023 ha seguido fuertemente marcado por un entorno macroeconómico y geopolítico incierto, fundamentalmente derivado de los conflictos bélicos existentes en Europa y Oriente, una inflación todavía persistente y la subida continuada de los tipos de interés. En el sector inmobiliario, las tensiones inflacionistas y la subida de tipos se han traducido en un incremento de los costes y un aumento de las rentabilidades exigidas. La mencionada situación y sus potenciales impactos indirectos está siendo monitorizada por los Administradores. De la misma forma, los terceros expertos independientes contratados por el Grupo han tenido en consideración la situación económica existente al cierre del ejercicio al determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, si bien éste se pudiera ver afectado por rápidos cambios en las circunstancias de mercado causados por impactos geopolíticos y económicos a nivel global. Dada la incertidumbre y volatilidad geopolítica existente, los Administradores de la Sociedad Dominante continúan realizando una supervisión constante de la evolución de los conflictos y sus consecuencias, con el fin de afrontar con éxito los posibles impactos futuros que pudieran producirse.

v. Riesgo fiscal

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

En este sentido, a la fecha de preparación de las presentes cuentas anuales consolidadas 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 PORTFOLIO STOCK EXCHANGE BME (antes, en el segmento 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.

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

Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2023

III. Evolución previsible

Como parte central de la estrategia de modernización de la cartera de inmuebles, está previsto un plan de inversiones a medio y largo plazo centrado en la eficiencia energética enfocado a la reducción de la huella de carbón y la reducción de los consumos energéticos.

IV. Hechos posteriores

Desde la fecha del cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 no se han producido hechos relevantes, que puedan afectar de forma relevante las presentes cuentas anuales consolidadas, si bien se informa de lo siguiente:

Con fecha 1 de marzo de 2024 se ha acordado cambiar la denominación social de la Sociedad Dominante a Living Residential SOCIMI S.A. según la escritura No. 873, pendiente de inscripción.

V. Período medio de pago a proveedores

El período medio de pago ponderado (PMP) del Grupo a sus proveedores para el ejercicio 2023 se ha situado en 26 días, facilitándose la información requerida por la normativa aplicable en la memoria consolidada.

VI. Actividades de investigación y desarrollo

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han realizado labores de investigación y desarrollo.

VII. Operaciones con acciones propias

Al cierre del ejercicio 2022 la Sociedad Dominante poseía 179.923 acciones propias de un coste de adquisición de 181.819 euros (1,01 euros por acción). En el ejercicio 2023 la Sociedad Dominante no ha efectuado operaciones con acciones propias.

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

VIII. Información medioambiental

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

IX. Personal

A 31 de diciembre de 2023, y de 2022, el Grupo no cuenta con personal propio dado que la totalidad de las operaciones y la administración está externalizada.

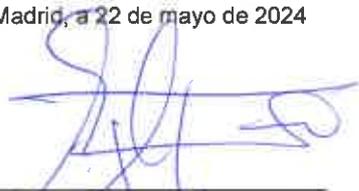


ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI S.A. (ahora LIVING RESIDENCIAL SOCIMI S.A.) con fecha 22 de mayo de 2024, proceden a formular las Cuentas Anuales consolidadas junto con el Informe de Gestión consolidado correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 de ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI S.A. (ahora LIVING RESIDENCIAL SOCIMI S.A.) y sociedades dependientes, que vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y que han sido visados por el Secretario del Consejo de Administración a efectos de su identificación, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

Madrid, a 22 de mayo de 2024



D. Miguel Klaus Torres Lang
Consejero



D. Mariano Eloy Llorens Rodríguez
Consejero



Dña. Sonia Dias
Consejero

