

Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría, Cuentas Anuales
e Informe de Gestión al 31 de Diciembre de 2021



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Elix Vintage Residencial SOCIMI:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Elix Vintage Residencial SOCIMI (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración de las Inversiones inmobiliarias	

La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en las notas 4.1. y 5. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance asciende a 145 millones de euros, lo que constituye el 87% de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021.

La pérdida por deterioro se reconoce por el exceso entre el valor contable del activo y el valor recuperable, entendido este como el mayor del valor razonable menos costes de ventas o el valor en uso. La Sociedad no ha registrado deterioro sobre sus propiedades inmobiliarias a 31 de diciembre de 2021. El valor razonable de las propiedades inmobiliarias de la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en las notas 4.1. y 5 de las cuentas anuales adjuntas. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamientos firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las rentabilidades de salida ("Exit yield"), llegando a una valoración final.

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

Nos centramos en esta área debido a la magnitud del epígrafe y a que el análisis de deterioro de las inversiones inmobiliarias requiere de juicios y estimaciones de la Dirección.

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.
- Discusión con los expertos valoradores de las principales hipótesis claves de la valoración. Comprobación de dichas hipótesis con las condiciones del mercado.
- Comprobación de que la valoración estimada por el experto es superior al valor neto contable registrado y que de la misma no se desprenden indicios de deterioro de las inversiones inmobiliarias.

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

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

Otras cuestiones

Las cuentas anuales de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A., correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 fueron auditadas por otro auditor que expresó una opinión favorable sobre dichas cuentas anuales el 9 de abril de 2021.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

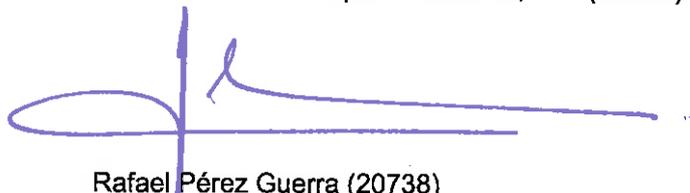
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

21 de abril de 2022



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

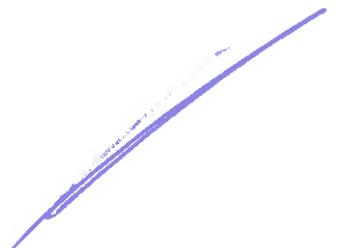
2022 Núm. 01/22/06361

96,00 EUR

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

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales del ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2021
e Informe de Gestión**



ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Euros)

	31/12/2021	31/12/2020		31/12/2021	31/12/2020	Notas de la Memoria	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2021	31/12/2020
ACTIVO									
ACTIVO NO CORRIENTE:									
Inversiones inmobiliarias-									
Terrenos	144.808.594	114.955.982	Nota 5					138.471.039	84.168.021
Construcciones	76.585.691	64.529.673						138.471.039	84.168.021
Anticipos Inversiones Inmobiliarias	67.883.366	48.909.302						40.413.380	4.904.636
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-	139.538	1.517.007						(16.298)	(19.288)
Instrumentos de patrimonio	10.101.500	10.101.500	Nota 7.3					(24.583)	(24.583)
Créditos a empresas	10.101.500	10.101.500						(177.732)	(177.732)
Inversiones financieras a largo plazo-	417.820	2.428.120	Nota 7.1					(7.386.306)	(4.444.131)
Créditos a terceros	417.820	350.000	Nota 13.4					(11.887.616)	(2.942.174)
Otros activos financieros	417.820	2.078.120						-	(780.658)
Total activo no corriente	155.127.914	127.486.602						159.386.258	80.704.091
ACTIVO CORRIENTE:									
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	2.183.098	656.433						849.953	44.835.483
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	560.390	131.159						-	44.024.707
Deudores varios	238.766	202.242						849.953	471.895
Activos por impuesto corriente	50.346	103.081						-	338.891
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.342.597	221.951						849.953	44.835.483
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo-	681.078	491.000						-	-
Créditos a empresas	681.078	491.000						-	-
Inversiones financieras a corto plazo-	353.694	3.694						5.236.673	1.845.405
Créditos a terceros	350.000	-						32.848	308
Otros activos financieros	3.694	3.694						4.986.551	1.840.125
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	7.139.099	4.532.607						237.275	4.972
Tesorería	7.139.099	4.532.607						5.236.673	7.832.762
Total activo corriente	10.346.969	5.685.734						165.474.884	133.172.336
TOTAL ACTIVO	165.474.884	133.172.336							
PATRIMONIO NETO:									
FONDOS PROPIOS-									
Capital-									
Capital escrito	114.955.982	114.955.982							
Prima de emisión	64.529.673	64.529.673							
Reservas-	48.909.302	48.909.302							
Otras reservas	1.517.007	1.517.007							
Reservas por fusión	10.101.500	10.101.500							
Acciones y participaciones en patrimonio propias	10.101.500	10.101.500							
Resultados negativos de ejercicios anteriores	2.428.120	2.428.120							
Resultado del ejercicio	350.000	350.000							
AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR-									
Operaciones de cobertura	2.078.120	2.078.120							
Total patrimonio neto	127.486.602	127.486.602							
PASIVO NO CORRIENTE:									
Deudas a largo plazo-									
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	849.953	849.953	Nota 10.1					849.953	44.835.483
Derivados	-	-	Nota 10.2					-	471.895
Otros pasivos financieros	849.953	849.953	Nota 6					849.953	338.891
Total pasivo no corriente	849.953	849.953						849.953	44.835.483
PASIVO CORRIENTE:									
Deudas a corto plazo-									
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	103.081	103.081	Nota 10.1					-	5.787.357
Derivados	491.000	491.000	Nota 10.2					-	5.498.584
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	491.000	491.000	Nota 10.1 y 13.2					-	288.773
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-	3.694	3.694						5.236.673	1.845.405
Proveedores y acreedores comerciales	3.694	3.694						32.848	308
Acreeedores varios	4.532.607	4.532.607						4.986.551	1.840.125
Otras deudas con las Administraciones Públicas	4.532.607	4.532.607						237.275	4.972
Total pasivo corriente	5.685.734	5.685.734						5.236.673	7.832.762
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	165.474.884	133.172.336						165.474.884	133.172.336

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 12.1	2.676.813	1.866.970
Otros ingresos de explotación		767.414	2.202
Gastos de personal-	Nota 12.2	-	(57.241)
Sueldos, salarios y asimilados		-	(48.536)
Cargas sociales		-	(8.705)
Otros gastos de explotación-		(11.521.807)	(2.699.321)
Servicios exteriores	Nota 12.3	(10.179.074)	(2.219.170)
Tributos	Nota 12.3	(1.313.916)	(481.328)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(28.817)	1.177
Amortización del Inmovilizado	Nota 5	(1.007.283)	(591.748)
Otros resultados		(22.611)	(9.927)
Resultado de explotación		(9.107.474)	(1.489.065)
Ingresos financieros-		7.507	45.841
De valores negociables y otros instrumentos financieros-		7.507	45.841
En empresas del grupo y asociadas	Nota 13.1	-	26.726
En terceros	Nota 13.3	7.507	19.116
Gastos financieros-		(2.787.649)	(1.498.893)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 13.1	(1.228.629)	(309.124)
Por deudas con terceros		(1.559.019)	(1.189.769)
Diferencias de cambio			(57)
Resultado financiero		(2.780.141)	(1.453.109)
Resultado antes de impuestos		(11.887.615)	(2.942.174)
Impuestos sobre beneficios	Nota 11.3	-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		(11.887.615)	(2.942.174)
Resultado del ejercicio		(11.887.615)	(2.942.174)

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Euros)

	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(11.887.815)	(2.942.174)
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto: Por coberturas de flujos de efectivo (Nota 10.2)	-	(235.291)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	(235.291)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias: Por coberturas de flujos de efectivo (Nota 10.2)	760.658	263.088
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	760.658	263.088
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(11.126.957)	(2.914.377)

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Reservas por fusión	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados negativos anteriores del ejercicio	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	TOTAL
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019	68.141.900	3.462.285	(19.174)	-	(149.199)	(2.462.238)	(1.981.893)	(788.455)	66.203.226
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(2.942.174)	27.797	(2.914.377)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	(1.981.893)	1.981.893	-	-
Operaciones con socios o propietarios:									
-Ampliación de capital (Nota 8)	13.135.281	1.182.175	-	-	-	-	-	-	14.317.456
-Ampliación de capital (Nota 8)	2.880.840	260.176	-	-	-	-	-	-	3.151.016
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	(114)	-	(28.533)	-	-	-	(28.647)
Proceso de fusión	-	-	-	(24.583)	-	-	-	-	(24.583)
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2020	84.168.021	4.904.636	(19.288)	(24.583)	(177.732)	(4.444.131)	(2.942.174)	(788.658)	80.704.091
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(11.887.615)	760.658	(11.126.957)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	(2.942.174)	2.942.174	-	-
Operaciones con socios o propietarios:									
-Ampliación de capital (Nota 8)	54.303.018	35.508.744	2.988	-	-	-	-	-	89.814.751
Operaciones con acciones propias (netas) (Nota 8.5)	-	-	-	-	(3.625)	-	-	-	(3.625)
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021	138.471.039	40.413.380	(16.299)	(24.583)	(181.357)	(7.386.306)	(11.887.615)	(0)	159.388.258

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021.

ELX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(6.986.410)	(856.894)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(11.887.815)	(2.942.174)
Ajustes al resultado		3.971.221	2.043.623
- Amortización del inmovilizado	Nota 5	1.007.283	591.748
- Correcciones valorativas por deterioro de operaciones comerciales		28.817	(1.177)
- Otras correcciones al resultado		154.979	-
- Gastos financieros empresas vinculadas		1.228.629	-
- Ingresos financieros		(7.507)	(45.841)
- Gastos financieros		1.559.019	1.498.893
Cambios en el capital corriente		2.338.848	1.187.050
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.563.482)	148.004
- Acreedoras y otras cuentas a pagar		3.391.268	869.381
- Otros activos y pasivos no corrientes		511.082	169.665
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.388.864)	(1.145.393)
- Pagos de intereses		(1.388.864)	(1.145.393)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(29.161.168)	(19.446.874)
Pagos por inversiones		(31.044.117)	(20.186.486)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 5	(30.659.897)	(19.583.801)
- Empresas del grupo y asociadas	Notas 7.3 y 13.2	(170.078)	(252.685)
- Otros activos financieros	Nota 7.1	(214.142)	(350.000)
Cobros por desinversiones		1.882.949	739.612
- Empresas del grupo y asociadas		-	26.725
- Otros activos financieros		1.882.949	712.887
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		38.734.071	20.136.649
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		88.809.958	3.122.389
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 8.1	88.813.583	3.151.016
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 8.5	(3.825)	(28.647)
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	Nota 8.5	-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(50.075.887)	17.016.280
- Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 10.1	13.760.461	13.540.100
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 13.2	-	4.000.000
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 10.1	(63.836.348)	(523.820)
PROCESO DE FUSIÓN (IV)		-	30.377
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		2.606.492	(134.742)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		4.532.607	4.667.349
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		7.139.099	4.532.607

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2021.

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

**Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2021**

1. Actividad de la Empresa

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

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

La Sociedad tiene por objeto social las siguientes actividades:

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

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

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

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad hizo efectiva, con el objetivo de cumplir con los diferentes requerimientos que regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), la incorporación de la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de la Sociedad en Bolsas y Mercados Españoles Growyh (BME Growth), anteriormente Mercado Alternativo Bursatil (MAB), con fecha 11 de julio de 2018.

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

Con fecha 20 de mayo de 2020, fue aprobado por el órgano de administración de las sociedades involucradas en el proyecto de fusión, por el que la Sociedad (Sociedad Absorbente) absorbe a Inver-Ghulhou, S.L. (Sociedad

Absorbida). Dicho proyecto de fusión fue elevado a público con fecha 3 de septiembre de 2020 e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 25 de septiembre de 2020. El balance considerado en el proyecto de fusión corresponde al balance cerrado el 31 de diciembre de 2019 de la sociedad Inver-Guilhou, S.L. La fecha de efectos contables de dicha fusión ha sido el 1 de enero de 2020.

Conforme a lo que se indica en la Nota 7.3, la Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de una sociedad y de acuerdo con la normativa vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las presentes cuentas anuales están referidas a la Sociedad individualmente y, en consecuencia, no reflejan las variaciones que se producirían en los diferentes componentes del patrimonio y de la cuenta de pérdidas y ganancias si se procediese a la consolidación de la referida Sociedad Dependiente. El efecto estimado de la consolidación, preparado en base a los registros contables de las sociedades, en comparación con las cuentas anuales adjuntas, supondría un incremento de los activos y decremento del patrimonio neto al 31 de diciembre de 2021 de 6.919.757 y 1.424.896 euros (7.158.853 y 916.789 euros al 31 de diciembre de 2020), respectivamente, así como un incremento en las ventas del ejercicio 2021 de 403.330 euros (519.108 euros en el ejercicio 2020) y un incremento de las pérdidas del ejercicio 2021 de 714.300 euros (97.278 euros en el ejercicio 2020).

Acuerdo Marco de Inversión y contrato de Gestión

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

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

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

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

- **Asset Management Fee:** el Grupo abonaría a la Gestora el 1 % sobre del EPRA NAV (Net Asset Value o valor neto de los activos según el acrónimo inglés y calculado de acuerdo con los criterios establecidos por la organización European Public Real Estate, EPRA) de la Sociedad Dominante, calculado en base a la valoración de los activos inmobiliarios.
- **Project Management Fee:** el Grupo abonaría a la Gestora el 16,53% del total de los costes directos de construcción incurridos en la adecuación o puesta a punto de las inversiones inmobiliarias.

- **Rental Management Fee:** el Grupo debía abonar a la Gestora un 4,5% del total de los ingresos por rentas generados por los activos inmobiliarios.
- **Sales Fee:** el Grupo debía abonar a la Gestora un 3% del ingreso total por la venta realizada de cualquier unidad inmobiliaria con un mínimo de 6 miles de euros.
- **Profit Participation:** en el momento en que el Grupo hubiese distribuido a sus accionistas un importe igual al 100% de las aportaciones recibidas más un 9% de rentabilidad sobre estas contribuciones, la Gestora tendría derecho a percibir, en adelante, un 20% del total de los repartos de beneficios futuros.

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

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

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

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

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

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

(i) Amortización, repago y terminación de la totalidad de los contratos de financiación y contratos de cobertura de tipos de interés suscritos por el Grupo y las entidades financieras, así como, la cancelación de sus garantías reales y personales (Nota 10).

(ii) Terminación del contrato de gestión suscrito entre el Grupo y la Gestora en fecha 20 de julio de 2017. Como consecuencia de la operación de compraventa de las acciones de la Sociedad Dominante, la Gestora recibió una retribución de 5.823.481 euros (6.545.010 euros de gasto total registrado en el ejercicio de los cuales, 721.529 euros se corresponden con el IVA no deducible) correspondientes al 20% del total de los repartos de beneficios futuros a los accionistas, una vez distribuida a los accionistas un importe igual al 100% de las aportaciones recibidas más un 9% de rentabilidad denominado Profit Participation y se ha registrado en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (Nota 12.1). La terminación de dicho contrato de gestión ha sido perfeccionada mediante un contrato entre las partes. En este sentido, los Administradores de la Sociedad y sus asesores legales, estiman que dicho importe no se verá afectado por un eventual earn out.

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

(iv) Nuevo contrato de préstamo suscrito entre la sociedad y Global Azawaki, S.L.U., destinado a la refinanciación del repago de la deuda con las entidades bancarias, la terminación del contrato de gestión con la Gestora y la adquisición de los tres inmuebles descritos anteriormente. El principal de dicho contrato asciende a 88.816.572 euros a un tipo de interés fijo del 3% y cuyo vencimiento es el 1 de julio de 2036. Este préstamo ha sido capitalizado al cierre del ejercicio (nota 8).

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

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

(vii) Con fecha 31 de diciembre de 2021 la Sociedad firmó un contrato de gestión con Allianz Real Estate GmbH (en adelante "la gestora") con el objeto de delegar la gestión ordinaria, administrativa y financiera del Grupo, así como la implementación y desarrollo de las operaciones inmobiliarias. En el contrato de gestión se establece una retribución a la Gestora por los servicios prestados equivalente a un importe anual calculado al 0,45% anual del GAV. El periodo de cálculo de honorarios para el ejercicio 2021, se extiende entre el 1 de julio y el 31 de diciembre de 2021 y ha resultado en un coste total para el ejercicio de 466.238 euros.

Régimen de SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

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

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

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

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
 - La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.
5. Obligación de información (Véanse Notas 2 y 14). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

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

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

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

De conformidad con los regímenes administrativos aplicables, determinadas rentas de alquiler provienen del alquiler de las fachadas de los inmuebles; durante el periodo anual que finaliza el 31 de diciembre de 2021 el importe de los ingresos por este concepto ascendió a 750.000 euros.

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

En cualquier caso, y dado que el test de rentas no se considera un requisito "esencial", una hipotética respuesta negativa de la Dirección General de Tributos y el incumplimiento del requisito de ingresos en 2021 sería subsanado por la Sociedad en el ejercicio inmediato siguiente al terminar la relación contractual del mencionado contrato de alquiler en diciembre de 2021 (Nota 6).

Al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2021, los Administradores de la Sociedad manifiestan que no cumplen con todos los requisitos del régimen SOCIMI. No obstante, los Administradores de la Sociedad, que monitorizan de forma periódica el cumplimiento de las condiciones establecidas en el mencionado régimen fiscal, tomarán las medidas oportunas para la subsanación de dichas obligaciones en el ejercicio 2022 siguiente y, por

tanto, consideran que la tributación bajo el régimen fiscal especial SOCIMI no se verá interrumpido (véase Nota 14).

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

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

2.2. Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2020 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2021.

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

2.3. Principios contables no obligatorios aplicados

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

2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la Incertidumbre

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2021, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

- Las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de cierre, que podrían tener un efecto significativo sobre las cuentas anuales en el próximo ejercicio, se refieren a:
 - La evaluación de la situación financiera (Nota 2.8).
 - La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.1).
 - El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Nota 4.1).
 - Estimación del "Asset Management fee" detallado en las Notas 1 y 13.3.
 - Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Nota 9).
 - La estimación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el régimen SOCIMI y del gasto por Impuesto de Sociedades de acuerdo a la normativa aplicable a las sociedades del régimen SOCIMI (Nota 14).

2.5. Comparación de la información

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2021 y 2020 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

El pasado 30 de enero de 2021 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. Asimismo, y como consecuencia del RD 1/2021, el pasado 13 de febrero de 2021, se publicó en el Boletín Oficial del Estado la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) por la que se dictan norma de registro, valoración y elaboración de cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios (en adelante "Resolución de ingresos").

De acuerdo con el apartado 1) de la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1/2021, la Sociedad, ha optado por la aplicación los nuevos criterios considerando como fecha de transición el 1 de enero de 2021, y las cifras correspondientes al ejercicio 2020 que se incluyen a efectos comparativos en las cuentas anuales del ejercicio 2021, no se han adaptado conforme a los nuevos criterios.

Los cambios afectan a la Sociedad, principalmente, a las siguientes partidas:

- a) Instrumentos financieros.
- b) Ingresos por ventas y prestación de servicios.

Las principales diferencias entre los criterios contables y de clasificación utilizados en el ejercicio 2020 y los aplicados en el 2021 que han afectado a la Sociedad son los siguientes:

- a) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros han pasado a clasificarse en función de nuestro modelo de negocio para gestionar los activos y pasivos financieros, así como los términos contractuales de los flujos de efectivo de los mismos.

La clasificación de los activos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- Coste amortizado: se han integrado en esta categoría las anteriores carteras de "Préstamos y partidas a cobrar" en la medida en la que se mantienen 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 específicas, a flujos de efectivos que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Asimismo, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales.

La clasificación de los pasivos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- Coste amortizado: Se han integrado en esta categoría todos los pasivos financieros excepto aquellos que deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Por tanto, incluye las

anteriores carteras de "Préstamos y partidas a pagar" entre los que se encuentran los préstamos participativos que tienen características de un préstamo ordinario o común, incluso aquellos cuyos intereses se fijaron por debajo de mercado, y los "Débitos y partidas a pagar" tanto por operaciones comerciales como no comerciales.

(i) Clasificación y valoración:

En la fecha de aplicación inicial del RD 1/2021, 1 de enero de 2021, la Sociedad ha optado por la aplicación los nuevos criterios considerando como fecha de transición el 1 de enero de 2021, y las cifras correspondientes al ejercicio 2020 que se incluyen a efectos comparativos en las cuentas anuales del ejercicio 2021, no se han adaptado conforme a los nuevos criterios. Por lo que la Sociedad ha aplicado las nuevas categorías de instrumentos financieros de acuerdo con el RD 1/2021 para el ejercicio finalizado 31 de diciembre de 2021, y ha aplicado las nuevas categorías, sólo a efectos de presentación, para el ejercicio comparativo finalizado el 31 de diciembre de 2020. En consecuencia, los principales efectos de esta reclasificación a 1 de enero de 2021 son los siguientes:

Activos Financieros (AF)	Importe en euros	
	Préstamos y partidas a cobrar	Total
<i>Categorías del PGC RD 1514/2007</i>		
Categorías del PGC RD 1/2021		
Activos financieros a coste amortizado	13.025.314	13.025.314
Total	13.025.314	13.025.314

Pasivos Financieros (PF)	Importe en euros	
	Débitos y partidas a pagar	Total
<i>Categorías del PGC RD 1514/2007</i>		
Categorías del PGC RD 1/2021		
Pasivos financieros a coste amortizado	50.622.840	50.622.840
Total	50.622.840	50.622.840

2.6. Agrupación de partidas

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

2.7. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2021 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2020.

2.8. Situación financiera

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo por importe de 5.110 miles de euros (fondo de maniobra negativo en 2020 por importe de 1.947 miles de euros) (véanse Notas 1 y 13.2).

Los Administradores de la Sociedad llevan a cabo un seguimiento de la posición de tesorería de la Sociedad mediante un presupuesto de tesorería que contempla el flujo operativo obtenido de la explotación de las inversiones inmobiliarias en régimen de alquiler, el flujo de financiación que mantiene la Sociedad y el flujo

de inversión destinado a la rehabilitación y reposicionamiento de activos adquiridos en el presente y pasados ejercicios, así como el flujo destinado a la adquisición de las nuevas inversiones descritas en la Nota 5.

Con fecha 1 de julio de 2021, como se ha comentado anteriormente, el socio de referencia, Global Azawaki concedió un préstamo de 88.816 miles de euros que a diciembre del ejercicio ha sido capitalizado. Con dicha aportación de fondos se ha cancelado totalmente la deuda bancaria existente, se ha hecho frente a los gastos derivados de la operación corporativa de cambio de control, y, por último, las necesidades de tesorería a corto plazo.

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

2.9. Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados del Covid-19

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

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

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

En el ejercicio 2020, considerando la situación de sus clientes particulares y la de los clientes comerciales que se encontraban en los sectores más afectados por la prohibición de sus actividades, el Grupo tuvo conversaciones individualizadas para atender todas sus necesidades. En este sentido, el equipo comercial del Grupo analizó y negoció sistemas de diferimiento o, con carácter excepcional, bonificación en el pago de rentas, por importe de 278.754 euros.

En el ejercicio 2021 no ha habido impacto relevante alguno en las cuentas anuales derivado de la crisis sanitaria anteriormente comentada.

3. Aplicación del resultado

El resultado negativo que arroja la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 se aplicará a resultados negativos de ejercicios anteriores.

4. Normas de registro y valoración

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Sociedad 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. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

4.1. Inversiones Inmobiliarias

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

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

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias 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 2021 y 2020, no se han capitalizado gastos financieros por dicho concepto.

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

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50
Mobiliario	10

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

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado. Los Administradores, a efectos de determinar el valor neto de realización, utilizan las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes. Al cierre del ejercicio 2020 dicha valoración fue realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. y al cierre del ejercicio 2021 han sido realizadas por Cushman & Wakefield Limited sucursal en España

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

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

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

Las tasas de descuento aplicadas a la cartera de activos de la Sociedad han sido entre el 2,5% y el 5% en el 2021 (5% y 6,4% en el 2020).

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, de acuerdo con los informes de valoración realizados por expertos independientes, la valoración de las inversiones inmobiliarias no presenta indicios de deterioro, siendo su valor de mercado de 219.901 miles de euros (140.950 miles de euros al 31 de diciembre de 2020). En este sentido, una eventual disminución del 10% de las valoraciones, no supondría un registro de un deterioro alguno de valor al cierre del periodo.

4.2. Arrendamientos

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la totalidad de los arrendamientos de que dispone la Sociedad se consideran operativos.

Arrendamiento operativo -

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

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

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

4.3. Instrumentos financieros

4.3.1. Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

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

Deterioro del valor

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

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

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

4.3.2. Activos financieros a coste

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

a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

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

c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.

d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.

e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.

f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable

Valoración inicial

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

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

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

Valoración posterior

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

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

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

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

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

Deterioro del valor

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

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

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

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

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

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

4.3.3. Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

4.3.4. Instrumentos financieros derivados

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

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

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

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

4.4. Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021 de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. La modificación en la Ley 11/2021 grava con un 15% los beneficios no distribuidos a través de dividendos, circunstancia que no es de aplicación para la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021. En el caso de generarse bases imponibles negativas no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma.

En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

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

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

Al 31 de diciembre de 2021, los Administradores manifiestan que no cumplen con todos los requisitos del régimen SOCIMI. No obstante, los Administradores de la Sociedad Dominante, que monitorizan de forma periódica el cumplimiento de las condiciones establecidas en el mencionado régimen fiscal, tomarán las medidas oportunas para la subsanación de dichas obligaciones en el ejercicio 2022 siguiente y, por tanto, consideran que la tributación bajo el régimen fiscal especial SOCIMI no se verá interrumpido (ver Nota 14).

4.5. Efectivo y otros medios equivalentes

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

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

4.6. Partidas corrientes y no corrientes

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

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

4.7. Moneda funcional

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

4.8. Provisiones y contingencias

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

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

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como

remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

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

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

4.9. Ingresos y gastos

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

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

Condiciones de arrendamiento específicas -

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por la Sociedad a sus clientes. La Sociedad reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas a lo largo del periodo del arrendamiento utilizando un sistema lineal. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento. Asimismo, de acuerdo con la resolución emitida por el ICAC aquellos incentivos otorgados a los arrendatarios derivados de la situación de pandemia de la Covid 19 descrita en la Nota 2.9, podrán considerarse rentas variables, esto es, ser registrados como menor ingresos del ejercicio.

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

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

4.10. Transacciones con vinculadas

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

4.11. Estado de flujos de efectivo

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

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

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

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

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2021 y 2020, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2021

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

Ejercicio 2020

	Euros				
	31/12/2019	Altas por fusión	Altas / (Dotaciones)	Trasposos	31/12/2020
Terrenos y construcciones:					
Coste	83.900.534	8.457.340	19.583.800	2.489.363	114.431.037
Anticipos a proveedores	4.006.370	-	-	(2.489.363)	1.517.007
Amortización acumulada	(400.314)	-	(591.748)	-	(992.062)
Total	87.506.590	8.457.340	18.992.052	-	114.955.982

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

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

Al cierre del ejercicio 2021 y 2020, la Sociedad no tenía compromisos firmes para la realización de nuevas inversiones ni proyectos de rehabilitación en sus inversiones inmobiliarias.

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

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

El alta habida durante el ejercicio 2020 corresponde al siguiente inmueble:

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

Adicionalmente en 2020, y como consecuencia de la fusión, la Sociedad integró los siguientes inmuebles:

- Un edificio sito en Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio adquirido está conformado por 17 viviendas y 32 parkings.
- Un edificio sito en Madrid, junto a la parcela de terreno sobre el cual yace el mismo, adquirido a sociedades no vinculadas. Dicho edificio adquirido está conformado por 13 viviendas y 2 locales comerciales.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tenía firmado un contrato de arras penitenciales sobre los siguientes inmuebles, adquiridos en 2021:

- Tres edificios situados en Madrid, por el que la Sociedad ha entregado un total de 1.500.000 euros en concepto de arras penitenciales, más 17.007 euros de costes e impuestos no deducibles. El precio de adquisición conjunto de dichos inmuebles asciende a 15.000.000 euros.

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

Ejercicio 2021

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

Ejercicio 2020

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor neto contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
Edificios en Madrid	39.204.813	37.289.452	1.517.007	(634.612)	77.376.660
Edificios en Barcelona	25.324.860	12.611.912	-	(357.450)	37.579.322
Total	64.529.673	49.901.364	1.517.007	(992.062)	114.955.982

Los inmuebles ubicados en Madrid cuentan con una superficie total 27.422 metros cuadrados (22.437 metros cuadrados en el ejercicio 2020) y tienen una ocupación del 53,9% al 31 de diciembre de 2021 (al cierre del ejercicio 2020 tenía una ocupación del 44,9%). Por su parte, los inmuebles ubicados en Barcelona cuentan con una superficie total de 10.191 metros cuadrados (10.191 metros cuadrados en el ejercicio 2020), y que tienen una ocupación a 31 de diciembre de 2021 del 13,8% (al cierre del ejercicio 2020 tenían una ocupación del 27,2%).

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

	a 31 diciembre 2021	a 31 diciembre 2020
Ingresos por arrendamiento	3.427.158	1.886.979
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	872.644	1.167.784
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	30.836	47.785

Al cierre del ejercicio 2021 no existen activos con carga hipotecaria por contratos de financiación u otros (valor neto contable de los activos con carga de 96.182.339 euros al 31 de diciembre de 2020 sujetos a financiaciones por un importe de 46.138.501) (Nota 10.1).

Al cierre del ejercicio 2021 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

Los activos procedentes de la fusión, presentan una diferencia entre el valor contable registrado en libros y valor fiscal de los mismos siendo, el efecto fiscal máximo (cuota) de 2.117 miles de euros.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2021 y 2020 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

6. Arrendamientos

En su posición como arrendatario, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la mayoría de los arrendamientos operativos que la Sociedad tienen contratados son rescindibles por los arrendatarios con un preaviso, en su mayoría, de un mes.

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Menos de un año	885.450	360.026
Entre uno y cinco años	612.368	815.850
Más de cinco años	0	0

Al cierre del ejercicio 2021, la Sociedad mantenía 849.953 euros como importes recibidos de los inquilinos en concepto de fianzas exigidas y depósitos en garantía (338.891 euros en el ejercicio 2020) (Nota 10), las cuales han sido depositadas ante el instituto de la vivienda correspondiente por importe de 364.159 euros (210.553 euros en el ejercicio 2020) (Nota 7).

El importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingresos en el ejercicio 2021, es el siguiente (sin cuotas contingentes en 2020):

	Euros
	31.12.2021
Cuotas contingentes reconocidas en el ejercicio	750.000

Estas cuotas se corresponden con un contrato de arrendamiento de fachada y surge efectos a partir del 1 de febrero de 2021 con una duración de 11 meses, motivo por el que no se presentan importes en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

7. Activos financieros

7.1 Activos financieros a coste amortizado a largo plazo

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

Ejercicio 2021

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

Ejercicio 2020

	Euros			
	Créditos a terceros	Fianzas	Otros activos financieros	Total no corriente
Activos financieros a coste amortizado	350.000	210.553	1.868.567	2.429.120
Saldo a 31 de diciembre de 2020	350.000	210.553	1.868.567	2.429.120

Por su parte, en el marco de la adenda firmada el 8 de julio de 2020 al contrato de gestión formalizado el 20 de julio de 2017 (Nota 1), la Sociedad ha anticipado 350.000 euros del Asset Management Fee a la gestora Elix SCM Partners, S.L. El calendario de devolución de dicho importe, es el siguiente: 100.000 euros el último día hábil de los primeros tres trimestres naturales del ejercicio 2022; y 50.000 euros el último día hábil del último trimestre natural del ejercicio 2022. Al cierre del ejercicio 2021 este crédito está clasificado a corto plazo.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2020, la partida de "Otros activos financieros" incluye aquellas cuentas corrientes en entidades de crédito no disponibles por la Sociedad, destinadas a cumplir determinadas obligaciones contractuales derivadas de los contratos de financiación suscritos por importe de 1.814.906 euros (Nota 12.1). Este importe ha sido transferido al epígrafe de tesorería al pasar a ser disponible en virtud de las cancelaciones deuda producida con fecha 1 de julio de 2021.

7.2 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al 31 de diciembre de 2021 corresponde principalmente al principal y a los intereses devengados y no cobrados del crédito concedido a la sociedad Elix SCM Partners, S.L. por importe de 353.694 euros (3.694 euros al 31 de diciembre de 2020) (Notas 7.1 y 13).

7.3 Empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2021 y 2020 es la siguiente:

Ejercicio 2021

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

Ejercicio 2020

	Euros				31/12/2020
	31/12/2019	Altas / (Dotación)	(Bajas) / Reversiones	Bajas por fusión	
Vintage Rents, S.L.	901.500	9.200.000	-	-	10.101.500
Inver-Guilhou, S.L.	8.349.910	-	-	(8.349.910)	-
Participaciones en empresas del grupo a 31.12.2020	9.251.410	9.200.000	-	(8.349.910)	10.101.500

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

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

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

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

Ejercicio 2021

	Euros
Nombre	Vintage Rents, S.L.U. (*)
Dirección	Calle Serrano, 51, 4º derecha, Madrid
Actividad	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento
Fracción del capital que se posee:	

Directamente	100%
Capital	3.000
Prima de asunción	-
Reservas	-
Otras aportaciones	10.100.000
Resultados netos del periodo	(714.300)

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

Ejercicio 2020

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

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

En la determinación del valor recuperable de las participaciones mantenidas a efectos del cálculo de la provisión por deterioro, los Administradores han tenido en consideración el patrimonio neto de las mismas más las plusvalías tácitas netas del efecto fiscal de dichas sociedades dependientes. En este sentido, en la estimación de las plusvalías tácitas, los Administradores de la Sociedad han considerado las valoraciones realizadas por un tercero independiente. Dichas valoraciones se han realizado mediante el método descrito en la Nota 4.3.

Al 31 de diciembre de los ejercicios 2021 y 2020, la Sociedad no ha registrado provisión alguna por deterioro de las participaciones mantenidas.

8. Patrimonio neto y fondos propios

8.1. Capital social

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

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

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

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

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

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

Con fecha 16 de diciembre de 2020, la Sociedad celebró una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se ha aprobado una nueva ampliación de capital mediante capitalización de créditos y emisión de 13.135.281 nuevas acciones ordinarias con derechos de suscripción preferente, y con una prima de emisión de 0,09 euros por acción, con el objeto de incrementar los fondos propios de la Sociedad en un importe de 14.317.456 euros (Nota 13.2). Dicha ampliación de capital ha sido totalmente suscrita y desembolsada, y ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 16 de febrero de 2021.

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 el capital social de la Sociedad está formado por un total de 138.471.039 acciones de un euro de valor nominal cada una totalmente suscritas y desembolsadas.

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

A continuación, se presenta la relación de accionistas que, a fecha 31 de diciembre de 2021, mantienen una participación significativa (igual o superior al 5% o, si inferior, próxima al 5%) en la Sociedad:

Accionista	Número de acciones	% Capital
Global Azawaki, S.L.	132.247.129	95,51%
Allianz Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	6.043.787	4,36%

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

8.2. Reserva legal y otras reservas

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

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

Al 31 de diciembre de 2021, la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

8.3. Reserva por fusión

Durante el ejercicio 2020, como consecuencia de la operación de fusión por absorción de la Sociedad y la filial Inver-Guilhou, S.L, se generaron reservas de fusión negativas por importe de 24.583 euros registradas en el epígrafe de "Reservas por fusión".

8.4. Limitaciones a la distribución de dividendos

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 38 de sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021 de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

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

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no ha repartido dividendos.

8.5. Acciones propias

En relación a las acciones propias o de la sociedad dominante en poder de la Sociedad, o de un tercero que obre por cuenta de esta, se indica:

31 de diciembre de 2021

	Nº de Acciones	Coste de adquisición (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros por Acción)	Coste total de Adquisición (Euros)	Precio Medio de Enajenación (Euros por Acción)	Importe Total de las Enajenaciones (Euros)
Acciones propias	180.123	181.357	1,14	22.235	1,11	21.599

31 de diciembre de 2020

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

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, el Consejo de Administración ha tomado la decisión de proveer de liquidez las acciones propias antes indicadas.

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

9. Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no es conocedor de contingencias o litigios que se encuentren en curso que pudieran tener impacto significativo alguno en las cuentas anuales adjuntas.

10. Pasivos financieros a coste amortizado

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo y corto plazo" al cierre del ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros			
	Corriente		No Corriente	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Deudas con entidades de crédito (Nota 10.1)	-	5.498.584	-	44.024.707
Deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 13.2)	-	-	-	-
Derivados (Nota 10.2)	-	288.773	-	471.885
Otros pasivos financieros	-	-	849.953	338.891
Proveedores y acreedores comerciales	4.999.398	1.840.433	-	-
Total	4.999.398	7.627.790	849.953	44.835.483

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

- Elix SCM Partners como gestora de la sociedad (Nota 13) por importe de 3.864.703 euros a 31 de diciembre de 2021 (1.396.200 euros a 31 de diciembre de 2020).
- Allianz RE GmbH como asset manager (Nota 13) por importe de 466.238 euros a 31 de diciembre de 2021 (cero euros a 31 de diciembre de 2020).

10.1 Deudas con entidades de crédito y partes vinculadas

El saldo de las cuentas de los epígrafes "Deudas con entidades de crédito" a largo y corto plazo y "Deudas a corto plazo con partes vinculadas" al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Ejercicio 2021

	Euros	
	Corto plazo	Largo plazo
Deudas con entidades de crédito:		

- Préstamos hipotecarios	-	-
- Póliza de crédito	-	-
- Gastos de formalización (*)	-	-
- Intereses devengados no pagados	-	-
Total	-	-

Ejercicio 2020

	Euros	
	Corto plazo	Largo plazo
Deudas con entidades de crédito:		
- Préstamos hipotecarios	1.414.640	44.723.861
- Póliza de crédito	3.937.385	-
- Gastos de formalización (*)	-	(699.154)
- Intereses devengados no pagados	146.559	-
Total	5.498.584	44.024.707

(*) El traspaso estimado a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del próximo ejercicio 2021 asciende a 219.311 euros.

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

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

Ejercicio 2021

	Euros				
	Corto plazo	2023	2024	2025 y siguientes	Total Largo plazo
Préstamos hipotecarios	-	-	-	-	-
Póliza de crédito	-	-	-	-	-
Gastos de formalización	-	-	-	-	-
Intereses devengados no pagados	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-

Ejercicio 2020

	Euros				
	Corto plazo	2022	2023	2024 y siguientes	Total Largo plazo
Préstamos hipotecarios	1.414.640	1.414.756	31.883.156	11.425.949	44.723.861
Póliza de crédito	3.937.385	-	-	-	-
Gastos de formalización	-	-	(514.313)	(184.841)	(699.154)
Intereses devengados no pagados	146.559	-	-	-	-
Total	5.498.584	1.414.756	31.368.843	11.241.108	44.024.707

Antecedentes operaciones de deuda financiera

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

La primera de las financiaciones se amortizaba mediante cuotas mensuales por importe de 47.620 euros desde febrero de 2020 hasta enero de 2035. Asimismo, el contrato de préstamo incluye tres amortizaciones anticipadas parciales obligatorias, siendo la primera por un importe de 843.200 euros con fecha de vencimiento

anterior al 31 de diciembre de 2021, la segunda por importe de 843.200 euros con fecha de vencimiento anterior al 31 de diciembre de 2022 y la tercera por importe de 421.600 con fecha de vencimiento anterior al 31 de diciembre de 2023.

La segunda financiación se obtuvo para ser destinada a la financiación de la adquisición de dos de los inmuebles adquiridos durante el ejercicio 2019 (Nota 5). Tal y como se estipuló en el contrato de financiación, se amortizaría en una única cuota final con fecha de vencimiento el 20 de agosto de 2025.

La primera de las financiaciones se estructuró en dos tramos: un primer tramo de 1.100.000 y un segundo tramo a disponer durante el período de rehabilitación y reforma de los inmuebles, mediante la presentación de las correspondientes Certificaciones de Obra expedidas. Dicha financiación se amortizará en tres cuotas diferentes, siendo la primera por un importe de 260.000 euros con vencimiento el 16 de mayo de 2023, la segunda por un importe de 260.000 euros con un vencimiento el 16 de mayo de 2024, y la tercera por un importe de 2.080.000 euros con vencimiento el 16 de mayo de 2025, siendo esta la fecha de vencimiento del préstamo. Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha dispuesto de la totalidad de la financiación por importe de 2.600.000 euros.

Por otro lado, de la segunda financiación, se dispuso de 2.400.000 euros en el momento de la formalización del contrato y se estableció un período máximo de 24 meses desde la formalización para disponer del importe restante al mencionado contrato de financiación. Dicha financiación se amortizará de forma mensual a partir del 12 de agosto de 2021 por importe de 27.859 euros hasta el reembolso total de la financiación el 12 de agosto de 2039. Al 31 de diciembre de 2020 el Grupo ha dispuesto de la totalidad del préstamo.

El Grupo contrató una cobertura de tipo de interés para la segunda financiación, por importe de 1.100.000 cuya fecha de vencimiento era el 22 de mayo de 2022 (Nota 10.2).

En ejercicios anteriores, la Sociedad formalizó tres contratos de financiación con las entidades financieras, por un importe global de 8.000.000, 5.550.000 y 22.040.000 euros, respectivamente. Dicha financiación se estructuró en dos tramos: un primer tramo por importe de 5.935.000, 3.595.000 y 18.700.000 euros, destinados a la adquisición de los inmuebles; y un segundo tramo por importe de 2.065.000, 1.955.000 y 3.340.000 euros destinados a la rehabilitación y reforma de los inmuebles. Tal y como se estipula en los contratos de financiación, se amortizarán en una única cuota final con fecha de vencimiento el 19 de febrero de 2023, el 3 de julio de 2023 y el 30 de julio de 2023 respectivamente. Al 31 de diciembre de 2018 únicamente se dispuso del primer tramo de los citados contratos de financiación.

En determinados contratos de financiación, se establecía, entre otras obligaciones de índole financiera y no financiera, condiciones de obligado cumplimiento. Por una parte, en relación a la ratio de cobertura del servicio de la deuda de 1,25x a partir del vigésimo cuarto mes tras la formalización del contrato y, por otra parte, en relación a mantener durante toda la vigencia del contrato una ratio "Loan to Value" (nominal pendiente de cada uno de los contratos de financiación entre el valor de cada uno de los inmuebles determinado sobre la base de una valoración al cierre del ejercicio) igual o inferior al 50%. En caso de incumplimiento, la Sociedad estaría obligada a la amortización parcial del préstamo con el fin de reestablecer el nivel de las referidas ratios. En caso contrario supondría el vencimiento anticipado del préstamo. El importe de la deuda sujeta a *covenants* era de 44.868 miles de euros al 31 de diciembre de 2020.

Al 31 de diciembre de 2021, los Administradores de la Sociedad estiman que se cumplieron con todas las obligaciones de índole financiera y no financiera anteriormente mencionadas, no habiéndose producido causa alguna de vencimiento anticipado sobre los mencionados contratos de financiación considerando que, con fecha 22 de diciembre de 2020, la Sociedad obtuvo una dispensa de una de las entidades de crédito, del cumplimiento de las ratios mencionadas por un período de 18 meses a cumplir desde el 31 de diciembre de 2019. Esto es, la Sociedad no estaba obligada al cumplimiento de las ratios financieras hasta el 30 de junio de 2022.

En virtud de todos los contratos de financiación suscritos, la Sociedad mantenía cuentas corrientes indisponibles con las citadas entidades de crédito por importe de 1.814.906 euros al 31 de diciembre de 2020 (Nota 7.1). Con fecha 1 de julio de 2021, dichos saldos han pasado a estar disponibles y traspasados al epígrafe de tesorería.

Adicionalmente, con fecha 29 de octubre de 2019, la Sociedad suscribió una póliza de crédito por importe de 4.000.000 euros de principal con la finalidad de poder atender cualquier obligación de pago vinculada a su actividad y cuyo saldo dispuesto al 31 de diciembre de 2020 ascendía a 3.937.385 euros. Esta financiación tiene una duración de 12 meses tácitamente prorrogable anualmente bajo acuerdo de las partes, devenga un tipo de interés fijo del 2,80% y se encontraba garantizada mediante la pignoración del 100% de las participaciones de la mencionada sociedad adquirida (Nota 1). Dicha pignoración sobre el 100% de las

participaciones de la sociedad Inver-Guilhou S.L. se ha visto cancelada sin garantía adicional alguna a consecuencia del proceso de fusión de dicha filial con la Sociedad descrita en la Nota 1.

Los préstamos descritos anteriormente, mantenidos con entidades de crédito, estaban garantizados con garantía hipotecaria sobre las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 5.

Durante el primer semestre del ejercicio 2021 la Sociedad había formalizado un nuevo contrato de financiación con una entidad financiera, por importe de 5.600.000 euros, destinado a la financiación de la adquisición y posterior rehabilitación de un inmueble adquirido en el anterior ejercicio 2020 (Nota 5), habiendo dispuesto además de préstamos anteriormente formalizados por un importe de 1.477.793 euros, como consecuencia del avance en la ejecución de las obras.

La financiación formalizada en 2021 se estructuró en dos tramos: un primer tramo por importe de 3.600.000 euros y un segundo tramo por importe de 2.000.000 euros, a disponer a medida que se cumpliesen ciertas condiciones tras la puesta en explotación del inmueble. La fecha de vencimiento del mencionado préstamo era el 22 de enero de 2026. La disposición realizada durante el ejercicio ascendió a 3.600.000 euros, derivándose gastos de formalización por importe de 124.608 euros

Con fecha 1 de julio de 2021, en el marco de la operación de compraventa de acciones formalizado en dicha fecha, se procede a la amortización, repago y terminación de la totalidad de los contratos de financiación y de cobertura de tipos de interés suscritos por la Sociedad con las distintas entidades bancarias, junto con la cancelación de sus garantías reales y personales, procediendo los fondos del préstamo suscrito entre la Sociedad y Global Azawaki, S.L.U.:

(i) Préstamo cuyo principal era de 88.816.572 euros, con vencimiento 1 de julio de 2036 y tipo de interés fijo del 3%. A cierre del ejercicio 2021 este préstamo se encuentra capitalizado.

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

10.2 Instrumentos financieros derivados

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

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

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

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

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

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

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

No existen derivados sobre tipo de interés vigentes al 31 de diciembre de 2021. Los derivados sobre tipo de interés contratados por la Sociedad y vigentes al 31 de diciembre de 2020, así como su valor razonable a dicha fecha son los siguiente:

Ejercicio 2020

	Euros				
	Vencimiento	Tipo de interés	Nominal	Valor Razonable y cupón corrido a corto plazo	Valor Razonable a largo plazo
				31/12/2020	31/12/2020
Permuta de tipo de interés	23/05/2022	0,60%	1.100.000	(4.714)	(3.124)
Permuta de tipo de interés	19/02/2023	0,63%	5.935.000	(68.712)	(101.276)
Permuta de tipo de interés	03/07/2023	0,39%	900.000	(8.715)	(12.776)
Permuta de tipo de interés	03/07/2023	0,39%	2.695.000	(26.096)	(38.258)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	5.500.000	(53.099)	(93.074)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	7.700.000	(74.338)	(130.304)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	2.200.000	(21.240)	(37.229)
Permuta de tipo de interés	31/07/2023	0,41%	3.300.000	(31.859)	(55.844)
Total			29.330.000	(288.773)	(471.885)

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

Dichas relaciones de cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, la Sociedad ha procedido a registrar en Patrimonio Neto, al 31 de diciembre de 2020, la totalidad del valor razonable de los IRS, neto de su impacto fiscal, que asciende a un importe de 760.658 euros. La totalidad de los instrumentos de cobertura han sido cancelados con fecha 1 de julio de 2021 en unidad de acto con las cancelaciones de deuda con las entidades bancarias.

No existen intereses pendientes de pago al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre 2021 (146.559 euros al cierre del 2020). Al 31 de diciembre de 2021 se han registrado gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los contratos de derivados de la Sociedad por importe de 685.925 euros (263.088 euros al 31 de diciembre de 2020).

Análisis de sensibilidad al tipo de interés-

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por la Sociedad dependen de la variación de la curva de tipos de interés del Euríbor y de los Swaps a largo plazo. Al cierre del ejercicio 2021, no existen derivados vigentes (El valor razonable de dichos derivados, a 31 de diciembre de 2020, fue 760.658 euros). Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable 31 de diciembre de 2020) de los valores razonables, de los derivados registrados en Patrimonio Neto, ante cambios en la curva de tipos de interés del Euro, expresadas en euros antes de impuestos. La Sociedad consideró que una variación razonable en el transcurso de los ejercicios 2020 y 2019 es de +0,5% y -0,5%.

Ejercicio 2020

Sensibilidad	31/12/2020
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	339.250
-0,5% (descenso en la curva de tipos)	(338.990)

El análisis de sensibilidad muestra que los derivados de tipos de interés registran incrementos de su valor razonable ante movimientos al alza de los tipos de interés y, por tanto, la Sociedad compensaría los movimientos de tipos de interés al alza en la financiación. Ante movimientos de los tipos a la baja, el valor razonable negativo de dicho derivado se vería incrementado.

Al haber sido designados como cobertura contable, y ser altamente efectivo tanto prospectiva como retrospectivamente, la variación de valor razonable de estos derivados se registraría íntegramente en

Patrimonio Neto. Con fecha 1 de julio de 2021 y con motivo de la cancelación de dichos instrumentos, se ha transferido la totalidad de la valoración a la cuenta de resultados del ejercicio.

10.3 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

a) Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, la Sociedad tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera. Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad. Una vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja consolidados. Sin embargo, los Administradores de la Sociedad consideran que el efecto no sería significativo (véase Nota 10.2).

El sector inmobiliario es un sector cíclico. La actividad inmobiliaria está sujeta a ciclos que dependen del entorno económico-financiero. Los precios de las rentas obtenidas, así como el valor de los activos están influidos, entre otros factores, por la oferta y la demanda de inmuebles, los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, los cambios en la legislación, la situación geopolítica, las medidas políticas adoptadas y los factores demográficos y sociales. Ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

El sector inmobiliario es un sector competitivo. Las actividades en las que opera Elix se encuadran en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros. La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Es posible que los grupos y sociedades con los que Elix compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera o pudiera operar en el futuro, y pudieran reducir las oportunidades de negocio de Elix. La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios.

b) Riesgo de crédito

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

c) Riesgo de liquidez

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

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance. Adicionalmente, a la fecha de formulación de las cuentas anuales, la Sociedad se encuentra en proceso de ampliación de capital mediante aportación monetaria por un importe total de 18.358.290 euros. Se estima que dicha ampliación se formalice a principios de abril de 2022 (Nota 15).

d) Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en las Notas 1 y 14, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

10.4. Información sobre el período medio de pago a proveedores

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

	2021	2020
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	15,55	17,97
Ratio de operaciones pagadas	12,78	19,58
Ratio de operaciones pendientes de pago	44,22	5,87
	Euros	
Total pagos realizados	40.052.311	10.951.163
Total pagos pendientes	3.877.760	1.457.423

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

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, y a los proveedores por trabajos realizados sobre las inversiones inmobiliarias de la sociedad, incluidos en las partidas "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance. Se entiende por "Período medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2021 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, aunque podrán ser ampliados mediante pacto entre las partes sin que, en ningún caso, se pueda acordar un plazo superior a 60 días naturales.

11. Administraciones Públicas y situación fiscal

11.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros			
	31/12/2021		31/12/2020	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública deudora por IVA	1.342.597	-	218.243	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	237.275	-	4.692
Activo y pasivo por impuesto corriente	50.346	-	103.081	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	280
Hacienda Pública deudora por retenciones en alquileres	-	-	3.708	-
Total	1.392.943	237.275	325.032	4.972

Las rentas procedentes del alquiler de edificios residenciales, están exentas de IVA. La Sociedad registra el IVA asociado a los gastos vinculados a dichas rentas como mayor gasto de explotación. Asimismo, la Sociedad

se deduce el IVA, siguiendo el régimen general, de aquellos gastos vinculados a rentas procedentes de actividades no exentas. En el caso de gastos generales no vinculados a una actividad específica, la Sociedad opta por la aplicación de la prorrata especial del IVA, siendo el porcentaje de IVA no deducible en sus actividades sujetas del 59%.

11.2. Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en los ejercicios 2021 y 2020 es la siguiente:

Ejercicio 2021

Concepto	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(11.887.615)
Diferencias permanentes:	85.424	(22.000)	63.424
Diferencias temporales:	1.848.268	-	1.848.268
Base imponible fiscal	1.933.692	(22.000)	(9.975.923)

Ejercicio 2020

Concepto	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(2.942.174)
Diferencias permanentes:	94.978	(61.356)	33.622
Diferencias temporales:	453.051	-	453.051
Base imponible fiscal	548.029	(30.714)	(2.455.501)

Los ajustes temporales del ejercicio 2021 se corresponden a la limitación en la deducibilidad de gastos financieros de acuerdo con lo previsto en el artículo 16 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

11.3. Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto. La conciliación entre los ingresos y gastos de los ejercicios 2021 y 2020, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2021

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(11.887.615)
Diferencias permanentes	85.424	(22.000)	63.424
Diferencias temporales	1.848.268	-	1.848.268
Base imponible fiscal			(9.975.923)
Cuota al 0%			-
Total Ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias			-

Ejercicio 2020

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(2.942.174)
Diferencias permanentes	94.978	(61.356)	33.622
Diferencias temporales	453.051	-	453.051
Base imponible fiscal			(2.455.501)

Cuota al 0%			-
Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias			-

11.4. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2021 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

12. Ingresos y gastos

12.1. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2021 y 2020, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros	
	2021	2020
Locales comerciales	765.167	758.497
Edificios residenciales	1.911.645	1.108.473
Total	2.676.813	1.866.970

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

12.2 Gasto de personal

El saldo del epígrafe "Gastos de personal" correspondiente al ejercicio 2021 y 2020 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2021	2020
Sueldos, salarios y asimilados:		
Sueldos y salarios	-	48.536
Cargas sociales:		
Seguridad social a cargo de la empresa	-	8.705
Total	-	57.241

12.3. Otros gastos de explotación

Los epígrafes "Servicios exteriores" y "Tributos" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2021 y 2020 adjunta presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2021	2020
Servicios de profesionales independientes	3.769.464	1.706.133
Primas de seguros	32.591	14.393
Servicios bancarios y similares	38.949	3.159

Publicidad y propaganda	3.203	-
Suministros	196.661	225.391
Otros gastos	6.138.20	270.094
Tributos	1.313.916	481.328
Total	11.492.990	2.700.498

Los gastos registrados por la Sociedad en el epígrafe de "Servicios de profesionales independientes", corresponden, fundamentalmente, a honorarios por servicios de asesoramiento y, en el epígrafe de Tributos, se ha registrado el gasto del IBI devengado, así como el IVA devengado no deducible (Nota 11.1).

13. Operaciones y saldos con partes vinculadas

13.1. Operaciones con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

El detalle de operaciones realizadas con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas durante los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

Ejercicio 2021

	Euros	
	Gastos financieros	Servicios recibidos y otros
Allianz RE GmbH	-	466.238
Global Azawaki, S.L.	1.228.629	-
Total	1.228.629	466.238

Ejercicio 2020

	Euros	
	Ingresos financieros	Gastos financieros
Vintage Rents, S.L.U.	26.725	-
Vintage JV, S.à r.l.	-	309.124
Total	26.725	309.124

13.2. Saldos con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

El detalle de saldos realizados con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Ejercicio 2021

	Euros		
	Créditos con empresas del grupo	Préstamos con accionistas	Acreedores facturas pendientes recibir

Vintage Rents, S.L.	661.078	-	-
Allianz RE GmbH	-	-	466.238
Global Azawaki, S.L.	-	-	-
Total	661.078	-	466.238

Ejercicio 2020

	Euros
	Créditos con empresas del grupo
Vintage Rents, S.L.U.	491.000
Total	491.000

Con fecha 7 de mayo de 2018 la Sociedad firmó una línea de crédito con la sociedad participada Vintage Rents, S.L. con el objetivo de otorgar la financiación necesaria a los efectos de adquirir inmuebles por un importe máximo de 7.000.000 euros con vencimiento 30 de mayo de 2023 a un tipo de interés Euribor (3 meses) más 200 puntos básicos. Con fecha 25 de marzo de 2020, la Sociedad ha decidido realizar una aportación a los fondos propios de la filial, sin contraprestación alguna y sin aumento de capital de Vintage Rents S.L., de la totalidad de los derechos de crédito por importe de 7.000.000 euros (Nota 7.3).

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

Con fecha 14 de enero de 2019, se firmó una novación y modificación del contrato en la que se estableció que el importe mínimo de cada disposición quedaría reducido de 6.000.000 euros a 4.000.000 euros, el vencimiento de cada disposición no podría ser superior a 12 meses y la opción de capitalizar el préstamo se produciría no más tarde del 31 de diciembre de cada año, siempre y cuando el importe pendiente de amortizar, más sus intereses, fuera superior a 500.000 euros.

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

Con fecha 20 de mayo de 2019, la Sociedad novó nuevamente el mencionado crédito, en el sentido de (i) establecer que la referida capitalización se produjera de manera obligatoria, previa autorización de la Junta General de Accionistas, sólo una vez al año, no más tarde del 31 de diciembre de cada año, siempre y cuando el importe pendiente de amortizar, más sus intereses, fuera superior a 500.000 euros, y no de forma semestral como estaba previsto hasta la fecha, (ii) no permitir que se realizaran disposiciones durante un periodo de 50 días anterior a la fecha de vencimiento o a la fecha 31 de diciembre de cada año, para permitir completar el calendario de requisitos formales del proceso de capitalización exigido, y (iii) que la valoración resultara del valor pre-money de la Sociedad, pero no por referencia al promedio de cotización de sus acciones en el BME Growth sino por referencia al valor publicado en la última valoración Net Asset Value (valor neto de los activos o NAV en inglés) semestral o anual de la Sociedad que esté disponible, manteniéndose el resto de condiciones del mismo. Además, en la misma fecha, la Sociedad solicitó una disposición por importe de 4.000.000 euros, en el marco del contrato de crédito formalizado el 5 de diciembre de 2018 con Vintage JV, S.à r.l.

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

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

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

En el marco de la ampliación de capital no dineraria aprobada por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas el 19 de diciembre de 2019 (Nota 8.1), la Sociedad capitalizó 19.238.889 euros mediante la emisión de 16.729.468 nuevas acciones, con una prima de emisión de 0,15 euros por acción.

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

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

En el marco de la ampliación de capital no dineraria aprobada por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas el 19 de diciembre de 2019 (Nota 9.1), la Sociedad capitalizó 14.317.456 euros mediante la emisión de 13.135.281 nuevas acciones, con una prima de emisión de 0,09 euros por acción.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha realizado desembolsos a la cuenta corriente con la sociedad dependiente, Vintage Rents, por importe de 170.078 euros. El saldo total por dicho saldo deudor a 31 de diciembre de 2021 es de 661.078 euros.

13.3. Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

Ejercicio 2021

	Euros (*)		
	Servicios recibidos y otros	Ingresos financieros	Altas de inversiones inmobiliarias
Elix SCM Partners, S.L.	-	-	-
Rousaud Costas Duran	-	-	-
Elix Ventures, S.L.	-	-	-
Proyecto Ágata, S.L.	-	-	-
KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.	-	-	-
Total	-	-	-

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

Ejercicio 2020

	Euros (*)		
	Servicios recibidos y otros	Ingresos financieros	Altas de inversiones inmobiliarias
Elix SCM Partners, S.L.	1.831.705	3.383	8.043.434
Rousaud Costas Duran	206.766	-	155.192
Elix Ventures, S.L.	427	-	-
Proyecto Ágata, S.L.	-	10.389	-
KM2 Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.L.	245.893	-	7.275
Total	2.284.791	13.772	8.205.901

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

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

La Sociedad tiene suscrito con Elix SCM Partners, S.L. (el "Operating Manager") un contrato de gestión. El importe total devengado al 31 de diciembre de 2021 correspondiente al Operating Management Fee asciende a 921.527 euros (852.282 euros al 31 de diciembre de 2020), así como 194.143 euros (206.328 euros al 31 de diciembre de 2020) correspondientes al Rental Management Fee. Como consecuencia de la operación de cambio de control de la Sociedad, se ha devengado unos honorarios en concepto de "promote fee" por importe de 5.823.481 euros. Estos importes se han registrado en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias de las cuentas anuales.

Adicionalmente, en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" del balance se han registrado honorarios en concepto de Project Management Fee por importe de 1.888.507 euros (815.994 euros al 31 de diciembre de 2020) así como 262.426 euros (302.817 euros al 31 de diciembre de 2020) por lo proyectos de rehabilitación y obra nueva realizados por la "Gestora".

13.4. Saldos con vinculadas

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

Ejercicio 2021

	Euros			
	31/12/2021			
	Deudores comerciales	Créditos a terceros	Otros activos financieros	Acreedores varios
Elix SCM Partners, S.L.	-	-	-	-
Roussaud Costas Duran, S.L.P.	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Ejercicio 2020

	Euros			
	31/12/2020			
	Deudores comerciales	Créditos a terceros	Otros activos financieros	Acreedores varios
Elix SCM Partners, S.L.	33.784	350.000	3.694	1.396.200
Roussaud Costas Duran, S.L.P.	-	-	-	34.001
Total	33.784	350.000	3.694	1.430.201

13.5. Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores y a la Alta Dirección

Durante el ejercicio 2021 y 2020, no se han devengado sueldos, dietas ni otras remuneraciones a los Administradores, ni se les han concedido créditos, anticipos ni garantías. La Sociedad no ha contraído ninguna obligación en materia de fondos o planes de pensiones a favor de los Administradores. Las funciones de Alta Dirección son realizadas por los miembros del Consejo de Administración formado por 2 hombres y 1 mujeres a 31 de diciembre de 2021 (5 hombres y 3 mujeres a 31 de diciembre de 2020).

Los seguros de responsabilidad civil de Administradores son contratados y desembolsados por la sociedad, Allianz Real Estate a 31 de diciembre de 2021 (por la sociedad Vintage JV S.à.r.l. al 31 de diciembre de 2020) y no hay pagos en conceptos de primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil de Administradores.

13.6. Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Durante el ejercicio 2021 y 2020, ni los Administradores de Elix Vintage SOCIMI, S.A., ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los órganos de gobierno de la Sociedad situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

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

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

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

A cierre del ejercicio 2021, la Sociedad carece de reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen especial de SOCIMI, por lo que no es de aplicación.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad únicamente dispone de reservas negativas por las pérdidas obtenidas en los ejercicios 2017, 2018, 2019 y 2020 procedente de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento. El detalle de las reservas por el año en que se originaron es el siguiente:

	Euros
Ejercicio 2017	(928.823)
Ejercicio 2018	(1.533.415)
Ejercicio 2019	(1.981.893)
Ejercicio 2020	(2.942.174)
Total	(7.386.306)

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen. La Sociedad no ha distribuido ningún dividendo desde su constitución
- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento o al tipo general. No se han distribuido dividendos en ningún ejercicio.
- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores: No se han distribuido con cargo a reservas en ningún ejercicio.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 el valor de mercado de los activos es de 219.901 miles de euros.

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

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

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

Los inmuebles descritos en el apartado f) anterior tienen un valor neto contable de 144.608.594 euros, registrados en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación adjunto así como las inversiones realizadas en la sociedad Vintage Rents, S.L.U. por importe de 10.101.500, registrado en el epígrafe de "Instrumentos de patrimonio - Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" del balance de situación adjunto, que representan un 97,7% del total del activo sin considerar el epígrafe de "efectivo y otros líquidos equivalentes" del balance de situación adjunto.

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

15. Otra información

15.1. Personal

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2021 y 2020, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2021	2020
Personal administrativo	-	2
Total	-	2

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

Categorías	2021		2020	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Personal administrativo	-	-	1	1
Total	-	-	1	1

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no tenía personal con una discapacidad superior o igual al 33%.

15.2. Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2021 y 2020, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad (Deloitte, S.L. hasta 30 de septiembre de 2021 y PricewaterhouseCoopers Auditores al 31 de diciembre de 2021) ascienden a:

	Euros			
	31/12/2021			31/12/2020
	Deloitte	PWC.	Total	Deloitte
Servicios de Auditoría	43.400	40.000	83.400	62.000
Otros servicios de verificación		3.000	3.000	21.000
Total servicios de Auditoría y Verificación	43.400	43.000	86.400	83.000

15.3. Modificación o resolución de contratos

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

16. Hechos posteriores

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

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

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

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

(iii) Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.", como socio único de la entidad española "Global Manzana, S.L.", decide que esta última opte, para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2022, por el régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades previsto para las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en la "Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario" (la "Ley de SOCIMI"). En concreto, "Global Manzana, S.L." opta por el citado régimen especial en su condición de entidad íntegramente participada por una SOCIMI ("Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A."), todo ello, de acuerdo con lo establecido en los artículos 2.1.(c) y 8 de la Ley de SOCIMI.

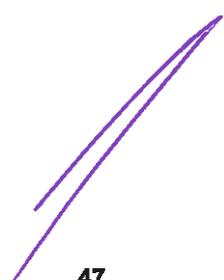
Con fecha 17 de marzo de 2022, la sociedad Global Manzana, S.L., sociedad íntegramente participada por la Sociedad, ha adquirido a Testa Residencial SOCIMI, S.A. un portfolio de 245 unidades residenciales y un espacio comercial, distribuidos en ocho edificios residenciales, que han sido adquiridos en su totalidad, y un noveno edificio

adicional, que ha sido adquirido sólo parcialmente, por cuanto algunas de las unidades residenciales que lo integran no pertenecían a Testa y continúan bajo la titularidad de sus propietarios. Los nueve edificios referidos anteriormente se ubican en el distrito de Chamartín (Madrid), en las calles: de Felix Boix, números 4,6 y 8, del doctor Fleming, números 39, 41, 43, 45 y 47 y de Carlos Maurrás, número 7 (en este último caso, una cuota de propiedad del 32,10%).

El precio de la compraventa asciende a ciento ochenta y cinco millones (185.000.000) de euros. La adquisición ha sido financiada con recursos disponibles de Manzana, que proceden de financiación concedida por los accionistas de la Sociedad y de la propia Sociedad.

Desde la fecha del cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 no se han producido hechos relevantes, que puedan afectar de forma relevante las presentes cuentas anuales.

Madrid, a 31 de marzo de 2022



Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

i. Evolución de la Sociedad en el ejercicio

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

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

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

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

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

El 7 de mayo de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de Elix, aprobó la adquisición de acciones propias en autocartera con objeto de ponerlas a disposición del proveedor de liquidez de la Sociedad, con el límite de 300.000 euros.

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

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

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

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

En fecha 17 de diciembre de 2019, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Antonio Morenés Giles, con el número 3908 de su protocolo, se amplió el capital social en 6.352.434 euros de capital y 952.865,10

euros de prima de emisión, dejándolo cifrado en la suma de 51.412.432 euros, causando la inscripción 9ª en el Registro Mercantil de Madrid.

En fecha de 26 de diciembre de 2019, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Juan José de Palacio, con el número 3771 de su protocolo, se amplió el capital social en 16.729.468 euros, con una prima de emisión de 2.509.420 euros, dejándolo cifrado en la suma de 8.141.900 euros, mediante capitalización de un contrato de crédito suscrito con el accionista mayoritario, Vintage JV Sàrl en fecha de 5 de diciembre de 2018, modificado en fechas de 14 de enero de 2019, 20 de mayo de 2019 y 28 de junio de 2019.

En fecha 16 de diciembre de 2020, la Sociedad celebró una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se ha aprobado una nueva ampliación de capital mediante capitalización de créditos y emisión de 13.135.281 nuevas acciones ordinarias con derechos de suscripción preferente, y con una prima de emisión de 0,09 euros por acción, con el objeto de incrementar los fondos propios de la Sociedad en un importe de 14.317.456 euros.

Dicha ampliación de capital ha sido totalmente suscrita y desembolsada, y ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 16 de febrero de 2021.

Asimismo, en dicha Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas se aprobó una nueva ampliación de capital adjunta a la anterior mediante aportación dineraria y emisión de 2.890.840 nuevas acciones ordinarias con derechos de suscripción preferente, y con una prima de emisión de 0,09 euros por acción, con el objeto de incrementar los fondos propios de la Sociedad en un importe de 3.151.016 euros.

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

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

Adicionalmente, con fecha 1 de julio de 2021, conjuntamente con la ejecución del mencionado contrato de compraventa, se han llevado a cabo las siguientes operaciones adicionales:

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

(ii) A consecuencia, para poder realizar el repago de la deuda con las entidades financieras, la Sociedad ha suscrito un contrato de préstamo con Global Azawaki, S.L.U. con un principal de 88.816.571 euros a un tipo de interés fijo del 3% y cuyo vencimiento es el 1 de julio de 2036.

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

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

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

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

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

Con fecha 29 de noviembre de 2021 la escritura fue calificada, causando la inscripción 20ª en la hoja de la Sociedad abierta en el Registro Mercantil de Madrid.

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 el capital social de la Sociedad está formado por un total de 138.471.039 acciones de un euro de valor nominal cada una totalmente suscritas y desembolsadas.

Evolución en el periodo

El resultado del ejercicio 2021 refleja unas pérdidas de 11.887.615 euros, en línea a las previsiones realizadas y como resultado del ciclo expansivo en el que se encuentra el Grupo, y su estrategia de creación de valor. En dichas pérdidas se incluye un gasto por comisión de éxito de la gestora Elix SCM Partners, S.L. por importe de 5.823.481 euros según esquema de honorarios contemplado en el contrato de gestión.

Durante el ejercicio 2021, se han adquirido tres nuevos inmuebles en Madrid. El total de inmuebles en cartera ubicados en Madrid cuenta con una superficie total de 27.422 metros cuadrados (22.437 metros cuadrados en el ejercicio 2020) y tienen una ocupación del 53,9% al 31 de diciembre de 2021 (al cierre del ejercicio 2020 tenía una ocupación del 44,9 %).

Durante el ejercicio, no se han adquirido ni comprometido inmuebles en Barcelona. Se mantiene la propiedad de los cuatro inmuebles ubicados en Barcelona que cuentan con una superficie total de 10.191 metros cuadrados (10.191 metros cuadrados en el ejercicio 2020), y que tienen una ocupación a 31 de diciembre de 2021 del 13,8% (al cierre del ejercicio 2020 tenían una ocupación del 27,2%).

En el ejercicio 2021 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascienden a 2.676.813 euros (1.866.970 euros en el ejercicio 2020) (Nota 12.1).

Los Administradores de la Sociedad someterán para su aprobación a la Junta General de Accionistas que dicho resultado sea destinado a Resultados negativos de ejercicios anteriores.

II. Principales Riesgos del negocio

La Sociedad tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están controladas por el Consejo de Administración.

Los principales riesgos que afectan a la Sociedad son los siguientes:

a) Riesgo de mercado

El sector inmobiliario es un sector cíclico

La actividad inmobiliaria está sujeta a ciclos que dependen del entorno económico-financiero. Los precios de las rentas obtenidas, así como el valor de los activos están influidos, entre otros factores, por la oferta y la demanda

de inmuebles, los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, los cambios en la legislación, la situación geopolítica, las medidas políticas adoptadas y los factores demográficos y sociales.

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

Sector competitivo

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

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

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

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

b) Riesgo de tipo de interés

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja consolidados. Sin embargo, la Sociedad contrata instrumentos de cobertura de tipo de interés, para protegerse de las posibles fluctuaciones.

Al cierre del ejercicio 2021, la Sociedad no cuenta con deuda financiera por lo que se estima este riesgo de bajo impacto.

c) Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales. La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Asimismo, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. La compañía mantiene políticas de control del riesgo basadas en el análisis de riesgo y en un bajo nivel de concentración del crédito.

d) Riesgo de liquidez

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

e) Riesgo de las operaciones

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

f) Riesgo fiscal

La Sociedad Dominante se ha acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en las Notas 1 y 14, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que

correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad Dominante pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

Asimismo, a la fecha de formulación de las presentes notas explicativas la Sociedad no cumple el requisito mínimo de accionistas que requiere el mercado de negociación al que pertenece.

III. Utilización de Instrumentos financieros

La Sociedad ha financiado hasta el ejercicio 2021, la adquisición de nuevos activos con préstamos hipotecarios, por un principal total de 13.050.000 euros. Con fecha 1 de julio de 2021, se ha cancelado la totalidad de la deuda financiera bancaria mediante la aportación por parte del accionista de referencia, Global Azawaki de un préstamo por importe de 88.816.572 euros el cual ha sido capitalizado en el mes de diciembre mediante ampliación de capital no monetaria.

Hasta 2020, con el fin de acotar la fluctuación de los flujos de efectivo a desembolsar en concepto de pago de intereses de la mencionada financiación, la Sociedad ha contratado instrumentos de cobertura sobre el tipo de interés.

Mediante la contratación de IRS como instrumentos de cobertura de la financiación, la Sociedad ha perseguido neutralizar las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo de interés a pagar por las mismas. Dichas Relaciones de Cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación.

IV. Evolución previsible

Para 2022, el objetivo es alcanzar la estabilización completa de la cartera de activos y de los ingresos por arrendamientos a partir del segundo semestre del año. Como parte central de la estrategia de modernización de la cartera de inmuebles, está previsto un plan de inversiones a medio y largo plazo centrado en la eficiencia energética enfocado a la reducción de la huella de carbón y la reducción de los consumos energéticos.

V. Hechos posteriores

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

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

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

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

(iii) Eltx Vintage Residencial SOCIMI, S.A., como socio único de la entidad española "Global Manzana, S.L.", decide que esta última opte, para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2022, por el régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades previsto para las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en la "Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario" (la "Ley de SOCIMI"). En concreto, "Global Manzana, S.L." opta por el citado régimen especial en su condición de entidad íntegramente participada por una SOCIMI

("Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A."), todo ello, de acuerdo con lo establecido en los artículos 2.1.(c) y 8 de la Ley de SOCIMI.

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

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

El precio de la compraventa asciende a ciento ochenta y cinco millones (185.000.000) de euros. La adquisición ha sido financiada con recursos disponibles de Manzana, que proceden de financiación concedida por los accionistas de la Sociedad y de la propia Sociedad.

Desde la fecha del cierre el 31 de diciembre de 2021 no se han producido hechos relevantes, distintos a los mencionados, que puedan afectar de forma relevante las presentes cuentas.

VI. Período medio de pago a proveedores

Siguiendo los requisitos de información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores, expuestos en la Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio, el período medio de pago de la Sociedad para los pagos del ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2021 es de 15,55 días:

	2021	2020
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	15,55	17,97
Ratio de operaciones pagadas	12,78	19,58
Ratio de operaciones pendientes de pago	44,22	5,87
	Euros	
Total pagos realizados	40.052.311	10.951.163
Total pagos pendientes	3.877.760	1.457.423

VII. Actividades de investigación y desarrollo

No se realizan labores de investigación y desarrollo.

VIII. Operaciones con acciones propias

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

La variación de la cotización entre 31 de diciembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2021 ha sido del +1%. El volumen de acciones negociadas durante el período ha sido de 19.000 acciones.

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

IX. Información medioambiental

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

X. Personal

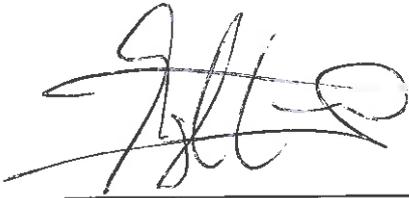
Durante el periodo han causado baja de la Compañía las personas en plantilla al 31 de diciembre de 2020. No se tiene la intención de contar de nuevo con personal propio dado que la totalidad de las operaciones y la administración de la Compañía está externalizada

Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

Formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2021

La formulación de las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 han sido formulados por los Administradores con vistas a su posterior aprobación por los Accionistas. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión están extendidas en 54 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 31 de marzo de 2022



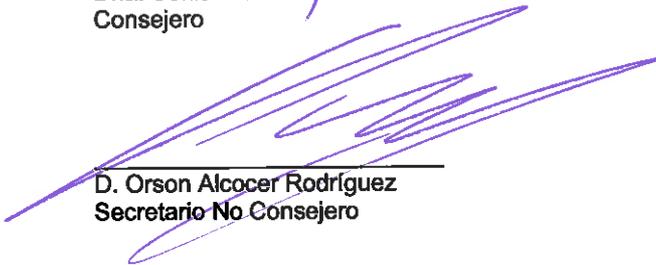
D. Miguel Klaus Torres Lang
Consejero



D. Mariano Eloy Llorens Rodríguez
Consejero



Dña. Sonia Dias
Consejero



D. Orson Alcocer Rodríguez
Secretario No Consejero