

In Madrid, 28 May 2024.

Pursuant to Article 17 of Regulation (EU) No. 596/2014 of the European Parliament and of the Council of 16 April 2014 on market abuse (Market Abuse Regulation), and repealing Directive 2003/6/EC of the European Parliament and of the Council and Commission Directives 2003/124/EC, 2003/125/EC and 2004/72/EC, and (Article 61004/2 of Euronext Rule Book I), **ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.** (the "Company"), hereby notifies the following

RELEVANT INFORMATION

At the meeting of the Board of Directors of the Company held on 28 May 2024, it was resolved to call the Ordinary and Extraordinary General Meeting of Shareholders, to be held in Madrid, at Paseo de Recoletos, 37-41, 28006, Madrid, on 28 June 2024 at 13:00 hours, at first call or, if the necessary quorum is not reached, on the following day at the same place and time, at second call.

The following is attached:

- (i) The text of the notice of call, together with the attendance, proxy and remote voting card;
- (ii) The Annual Financial Statements of the Company as of December 31, 2023, prepared by the Board of Directors;
- (iii) The Report prepared by the Board of Directors regarding the proposed amendment of the Company's Bylaws;
- (iv) The Report prepared by the Board of Directors regarding the proposed capital increase charged to reserves.

All the aforementioned documentation has also been published on the Company's website <https://elixrentalhousingsocimi.es/> (Investors/Significant Events/Other Relevant Information).

It is expressly stated for the record that the information communicated herein has been prepared under the sole responsibility of the Company and its directors.

Yours sincerely,

D. Juan M. Gómez-Acebo Sáenz de Heredia
Non-director Secretary of the Board of Directors
ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI, II, S.A.
ORDINARY AND EXTRAORDINARY GENERAL SHAREHOLDERS MEETING

1. PLACE, DATE AND TIME OF CELEBRATION.

The Board of Directors of Elix Rental Housing SOCIMI, II, S.A. (the "Company"), at its meeting held on May 28, 2024, has resolved to call the shareholders to the Ordinary and Extraordinary General Shareholders' Meeting to be held at en Paseo de Recoletos, 37-41, 28006, Madrid, on June 28th, 2024, at 13.00 hours, at first call or, if the necessary quorum is not reached, on the following day, at the same place and time, at second call.

The General Meeting is scheduled to be held on first call, that is, on June 28th, 2024, at the place and time indicated above.

2. AGENDA.

1. To review and approve, if applicable, the Balance Sheet, Profit and Loss Account and Annual Report for the fiscal year ended December 31, 2023, and to approve the management of the governing body.
2. Application of the result obtained in the year ended December 31, 2023.
3. Appointment of PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. as auditor of the Company's consolidated financial statements.
4. Amendment of Article 18 of the Company's Bylaws ("Notice of Meeting").
5. Ratification of the acquisitions of essential assets carried out by the Company's subsidiary.
6. To acknowledge the contributions made to the Company's shareholders' equity (account 118).
7. Capital increase charged to voluntary reserves. Corresponding amendment of Article 7 of the Company's Bylaws. Delegation to the Board of Directors of the necessary powers to execute the share capital increase and to establish its conditions in all matters not provided for in the present resolution, pursuant to

the provisions of article 297.1.a) of the Capital Companies Act, as well as to redraft article 7 of the Company's Bylaws.

8. Delegation of powers.

3. ATTENDANCE, PROXY AND REMOTE VOTING.

3.1. Attendance.

Shareholders' attendance, representation and voting rights are governed by the provisions of the law and the Company's bylaws in force.

In accordance with the provisions of Article 21 of the Company's Bylaws, shareholders of the Company who, individually or in group with other shareholders, hold a number of shares representing at least one per thousand of the capital stock, shall have the right to attend the General Meetings. In any case, the holders of shares registered in their name in the corresponding book-entry register five calendar days prior to the date on which the General Meeting is to be held may attend.

Shareholders who attend without having expressed their vote prior to the General Shareholders' Meeting shall be deemed to vote in favor of all the proposed resolutions formulated by the Board of Directors on the matters included in the Agenda.

Telematic attendance at the General Shareholders' Meeting is not foreseen.

3.2. Delegation of powers.

Any shareholder entitled to attend may be represented at the General Meeting by another person, even if such person is not a shareholder. The proxy must be conferred in writing and specifically for the General Meeting.

Representation may be made by postal correspondence addressed to the Company's address (Calle Serrano n.º 51, 4th floor, D, 28006, Madrid) by sending a letter stating the representation granted or by e-mail by sending the corresponding card to the following addresses: mgarcia@altamarcam.com; cdocampo@altamarcam.com.

The documents containing the proxies for the General Shareholders' Meeting must include at least the following information: (i) the date of the General Shareholders' Meeting and the Agenda; (ii) the identity of the shareholder represented and the proxy;

and (iii) instructions on how the shareholder granting the proxy is to vote on each of the items on the Agenda. If no voting instructions are included or if any doubts arise as to the recipient or scope of the proxy, it shall be understood that: (i) the proxy is granted in favor of the Chairman of the Board of Directors, (ii) it refers to all the items on the Agenda of the General Shareholders' Meeting and, (iii) it is in favor of voting in favor of all the proposals made by the Board of Directors. In the event that any other matter may be submitted to vote at the General Shareholders' Meeting that does not appear on the agenda, being therefore unknown at the date of the delegation, the representative shall abstain from voting, unless he/she has elements of judgment to consider it more favorable to the interests of the represented party to vote in favor of or against such proposal.

Without prejudice to the provisions of the preceding paragraph, unless expressly indicated and with precise instructions from the principal to the contrary, in the event that the representative is in a situation of conflict of interest, it shall be understood that the principal has also appointed as representatives, jointly and successively, the Chairman of the General Shareholders' Meeting and, if the latter is in a situation of conflict of interest, the Secretary of the General Shareholders' Meeting and, if the latter is in turn in a situation of conflict of interest, the Vice Secretary of the Board of Directors.

3.3. Remote voting.

Any shareholder entitled to attend may cast his vote remotely by (i) postal mail addressed to the Company's domicile (Calle Serrano n.º 51, 4th floor, D, 28006, Madrid) sending a letter stating the sense of the vote on all the proposed resolutions of the General Shareholders' Meeting; or (ii) by e-mail by sending the corresponding card to the following addresses: mgarcia@altamarcam.com; cdocampo@altamarcam.com. If the sense of the vote is not indicated with respect to any of the items on the agenda, it shall be understood that the vote is in favor of all the proposed resolutions formulated by the administrative body on the matters included in the Agenda.

Proxies and remote voting shall only be valid when they are received by the Company before 11:59 p.m. on the day prior to the day scheduled for the holding of the General Shareholders' Meeting on first call. Otherwise, the proxy shall be deemed not to have been granted and the vote shall be deemed not to have been cast.

The proxy granted and the vote cast by postal or electronic correspondence may be revoked by personal attendance of the shareholder or by express revocation of the shareholder, carried out by the same means used to grant the proxy or cast the vote, respectively, within the established term.

The Company reserves the right to modify, suspend, cancel or restrict the remote voting and proxy mechanisms when technical or security reasons so require or impose.

4. RIGHT TO INFORMATION.

In accordance with the provisions of the Capital Companies Act, shareholders are entitled to examine the following documents at the registered office (Calle Serrano n.^o 51, 4^a planta, D, 28006, Madrid):

- a) This call notice;
- b) The attendance, proxy and absentee voting card template;
- c) The proposal of resolutions to be adopted at the General Shareholders' Meeting formulated by the Board of Directors;
- d) The report prepared by the Board of Directors in connection with the proposed capital increase by means of cash contributions and with exclusion of the preemptive subscription right proposed under Item One of the Agenda.
- e) Report of the Board of Directors in connection with the proposed capital increase by means of monetary contributions and delegation to the Board of Directors under Article 297.1.a), which is proposed under item Two of the Agenda.
- f) Report of the Board of Directors on the justification of the proposal to delegate to the Board of Directors the power to increase the capital stock, which is proposed under item Three of the Agenda.

Likewise, shareholders shall have the right to consult at the Company's registered office and to request the delivery or shipment of the aforementioned documents free of charge. It is also informed that such documentation is available to shareholders on the Company's website: <https://elixrentalhousingsocimi.es/>.

Pursuant to the provisions of Article 197 of the Capital Companies Act, up to the seventh day prior to the date scheduled for the Meeting, shareholders may request from the Board of Directors such information or clarifications as they deem necessary regarding the matters included in the agenda or submit in writing such questions as they deem pertinent. All such requests for information may be made by delivering the request to

the registered office of the Company or sending it to the registered office (Calle Serrano n.º 51, 4th floor, D, 28006, Madrid).

The shareholder's request must include his name and surname, accrediting the shares he owns, so that this information may be compared with the list of shareholders and the number of shares in his name provided by the person in charge of the book-entry registry. The shareholder shall be responsible for proving that the request has been sent to the Company in due time and form.

Finally, shareholders attending in person may verbally request, during the General Meeting, any information or clarifications they deem appropriate regarding the matters included in the agenda.

5. COMPLEMENT TO THE CALL NOTICE.

Pursuant to the provisions of Article 172 of the Capital Companies Act and Article 18 of the Company's Bylaws, shareholders representing at least five percent of the share capital may request the publication of a supplement to the notice of the General Shareholders' Meeting, including one or more items on the agenda. The exercise of this right must be made by means of a reliable notification to be received at the registered office (Calle Serrano n.º 51, 4th floor, D, 28006, Madrid) within five days following the publication of the call. The supplement to the notice must be published at least fifteen days prior to the date set for the Meeting. Failure to publish the supplement to the notice within the legally established period shall be cause for nullity of the Meeting.

6. PROTECTION OF PERSONAL DATA.

The personal data provided by shareholders to the Company (in connection with the exercise or representation of their information, attendance, representation and voting rights) will be processed by the Company for the purpose of managing the shareholder relationship.

The owner of the data will have the right of access, rectification, opposition or cancellation of the data collected by the Company. These rights may be exercised in accordance with the provisions of the Law, by writing to Elix Rental Housing SOCIMI, II, S.A (address: calle Serrano 51, 4th floor, 28006, Madrid, Spain).

In the event that in the proxy card the shareholder includes personal data referring to other individuals and in the event that a third party attends the General Meeting as the

shareholder's representative, said shareholder must inform them of the points contained in the preceding paragraphs and comply with any other requirements that may be applicable for the transfer of personal data to the Company, without the Company having to take any additional action with respect to the interested parties.

Madrid, May 28th, 2024.

Non-director Secretary of the Board of Directors

D. Juan M. Gómez-Acebo Sáenz de Heredia

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI, II, S.A.

JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS

28 Y 29 DE JUNIO DE 2024

Tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia para la Junta General Extraordinaria de accionistas de ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI, II, S.A. (la "Sociedad"), que se celebrará en Paseo de Recoletos, 37-41, 28006, Madrid, el día 28 de junio de 2024, a las 13:00 horas, en primera convocatoria y, al día siguiente, en el mismo lugar y hora, en segunda. La Junta General Extraordinaria se celebrará previsiblemente en primera convocatoria el día 28 de junio de 2024.

Titular:	Domicilio:	DNI/NIF

Completar, únicamente, el apartado que corresponda:

VOTO A DISTANCIA

El accionista puede votar a distancia según lo indicado en la convocatoria de esta Junta General. De no expresarse el voto concreto, se entenderá que el accionista vota a favor de las propuestas de acuerdo formuladas por el órgano de administración sobre los asuntos incluidos en el orden del día.

Punto del Orden del Día	1	2	3	4	5	6	7	8
A favor								
En contra								
Abstención								
En blanco								

DELEGACIÓN

El accionista que tenga derecho de asistencia puede hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, sea accionista o no. Ambos, accionista y representante, deberán firmar esta delegación en espacio especialmente habilitado al final de este apartado. El accionista titular de esta tarjeta confiere su representación a:

D./Dña. _____ con DNI n.º _____

Para conferir instrucciones de voto, marque con una cruz la casilla correspondiente en el siguiente cuadro.

Punto del Orden del Día	1	2	3	4	5	6	7	8
A favor								
En contra								
Abstención								
En blanco								

ASISTENCIA PERSONAL A LA JUNTA

El accionista que desee asistir físicamente a la Junta deberá firmar en el espacio que figura a continuación y presentar esta tarjeta el día de la Junta en el lugar de celebración de la misma, indicando, en el cuadro establecido para ello, el sentido de su voto. Podrá asistir a la Junta General Ordinaria y Extraordinaria cualquier accionista que tenga inscritas sus acciones en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta.

Punto del Orden del Día	1	2	3	4	5	6	7	8
A favor								
En contra								
Abstención								
En blanco								

Firma del accionista que asiste

Firma:

En _____, a _____ de _____ de 2024

De no impartirse instrucciones expresas, el representante votará a favor de las propuestas de acuerdo formuladas por el órgano de administración sobre los asuntos incluidos en el orden del día.

Firma del Accionista

En _____, a _____ de _____ de 2024

ANEXO
ORDEN DEL DÍA

1. Examen y aprobación, en su caso, del Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, y Memoria, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 y aprobación de la gestión del órgano de administración.
2. Aplicación del resultado obtenido en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023.
3. Nombramiento de la Sociedad PricewaterhouseCoopers Auditores S.L. como auditor de las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad.
4. Modificación del artículo 18 de los Estatutos Sociales (“*Convocatoria*”).
5. Ratificación de las adquisiciones de activos esenciales realizadas por la filial de la Sociedad.
6. Tomar razón de las aportaciones realizadas a los fondos propios de la Sociedad (cuenta 118).
7. Aumento de capital social con cargo a reservas voluntarias. Correspondiente modificación del artículo 7º de los Estatutos Sociales de la Sociedad. Delegación en el Consejo de Administración de las facultades precisas para ejecutar la ampliación de capital social y para fijar sus condiciones en todo lo no previsto en el acuerdo presente, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar una nueva redacción al artículo 7 de los Estatutos Sociales.
8. Delegación de facultades.

Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales abreviadas
al 31 de diciembre de 2023

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

A los accionistas de Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas 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 2023, así como de sus resultados 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 2.1 de la memoria abreviada) 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 abreviadas* 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 abreviadas 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 abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas 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	
<p>Las inversiones inmobiliarias constituyen aproximadamente un 86% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su precio de adquisición y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, tal y como se dispone en la nota 4.1 de las cuentas anuales abreviadas adjuntas. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance abreviado asciende a 9.233.116 euros a 31 de diciembre de 2023.</p>	<p>Para las altas de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, hemos llevado a cabo los siguientes procedimientos:</p>
<p>Cuando existen indicios de deterioro, la Sociedad analiza las inversiones inmobiliarias con vistas a determinar si su valor recuperable es menor a su valor neto contable. En 2023, la Sociedad no ha registrado ningún deterioro en las inversiones inmobiliarias.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Comprobación de la documentación soporte, tales como la escritura de compraventa del inmueble adquirido, facturas, cobros, etc. Adicionalmente hemos revisado los contratos de anticipo realizados durante el ejercicio.
<p>Para considerar el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad se basa en la valoración realizada por un experto independiente. La valoración ha sido efectuada conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en la nota 4.1 de la memoria abreviada.</p>	<p>Respecto a las potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente contratado por la Sociedad, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:</p>
<p>Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales abreviadas en su conjunto y a que existe un riesgo asociado a la valoración de dichas inversiones inmobiliarias.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado. • Comprobación de que la valoración se ha realizado conforme a metodología aceptada. • Evaluación las principales hipótesis usadas en la valoración, contrastando la coherencia de las estimaciones teniendo en cuenta las condiciones del mercado. • Realización de pruebas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por él en las mismas.
	<p>Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales abreviadas sobre este aspecto.</p>
	<p>El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.</p>

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, 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 abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas.

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 abreviadas, 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 abreviadas 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 abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

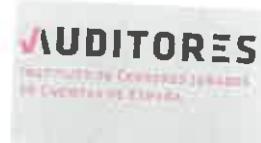
Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

29 de abril de 2024



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 01/24/11342
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Balance abreviado a 31 de diciembre de 2023
(Expresado en euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2023	31/12/2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2023	31/12/2022
ACTIVO							
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO: FONDOS PROPIOS			
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	9.233.116	-	Capital	Nota 10	378.803	15.000
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 7	255.178	-	Capital escriturado		378.803	60.000
				Capital desembolsos no exigidos			(45.000)
Total activo no corriente		9.488.294		Prima de emisión		6.057.242	-
				Acciones autocartera		(60.000)	
				Resultados negativos ejercicios anteriores		(16.731)	
				Resultado del ejercicio		(817.318)	(16.731)
				Total patrimonio neto		5.541.996	(1.731)
PASIVO NO CORRIENTE:							
Deudas a largo plazo					Nota 9	3.953.537	
Deudas con entidades de crédito						3.950.597	
Otros pasivos financieros						2.940	
Total pasivo no corriente						3.953.537	
PASIVO CORRIENTE:							
Deudas a corto plazo					Nota 9	1.134.669	
Deudas con entidades de crédito						453.883	
Otros pasivos financieros						680.786	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar						130.037	16.246
Deudores varios						126.884	16.133
Otros créditos con las Administraciones Públicas						3.153	113
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes						1.264.706	16.246
Total activo corriente		1.271.945	14.515	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		10.760.239	14.515
TOTAL ACTIVO		10.760.239	14.515				

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2023.

J

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas correspondientes al ejercicio 2023
(Expresada en euros)

	Notas de la memoria	Periodo comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023	Periodo comprendido entre el 30 de mayo de 2022 y el 31 de diciembre de 2022
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 14	29.580	-
Otros gastos de explotación	Nota 14	(797.597)	(16.731)
Amortización del inmovilizado		-	-
Otros resultados		-	-
Resultado de explotación		(768.017)	(16.731)
 Ingresos financieros			
De valores negociables y otros instrumentos financieros		5.178	-
En terceros		5.178	-
Gastos financieros		5.178	-
Por deudas con terceros		(54.479)	-
Resultado financiero		(54.479)	-
Resultado antes de impuestos		(49.301)	-
Impuestos sobre beneficios		(817.318)	(16.731)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		(817.318)	(16.731)
 Resultado del ejercicio		(817.318)	(16.731)

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2023.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio 2023

1. Actividad de la Empresa

Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A. (en adelante la "Sociedad") es una sociedad española, constituida por tiempo indefinido el 30 de mayo de 2022 con C.I.F. A10751857 bajo la denominación de Prilzana Investments, S.A.U. Posteriormente, con fecha 2 de diciembre de 2022, cambió su denominación social por Prilzana Investments SOCIMI, S.A.U. y con fecha 28 de diciembre de 2022 cambió su denominación social por la actual. Su domicilio social radica en Calle Serrano 51, piso 4º, puerta derecha, 28006 de Madrid.

La Sociedad se ha acogido 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 se acogió a este régimen con fecha 22 de junio de 2023, fecha en la que se presentó la correspondiente comunicación a Agencia Tributaria.

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

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 abreviada de las cuentas anuales abreviadas, respecto a información de cuestiones medioambientales.

Acuerdo Marco de Inversión y Contrato de Gestión

La Sociedad es el vehículo de un proyecto de inversión inicialmente regulado en virtud de un acuerdo marco de inversión (en adelante el "Acuerdo Marco de Inversión") que se firmó el 28 de diciembre de 2022 entre la Sociedad, sus accionistas, la sociedad gestora y el equipo de dirección con el propósito de definir el proyecto, los criterios, la estrategia y regulación de la inversión, la relación entre accionistas y la gestión de la SOCIMI. El principal objetivo es crear una cartera de propiedades inmobiliarias, adquiriendo edificios para reformar o rehabilitar y posteriormente destinarlas al arrendamiento, incrementando así la oferta disponible en el parque de viviendas.

Con fecha 28 de diciembre de 2022 la Sociedad firmó un contrato de gestión con Elix Advice, S.L.U. (en adelante la "Gestora") con el objeto de delegar la gestión ordinaria, administrativa y financiera de la Sociedad, así como la implementación y desarrollo de las operaciones inmobiliarias.

Con fecha 28 de diciembre de 2022 la Sociedad firmó un contrato de gestión con Altamar Real Estate, S.L.U. (en adelante, Altamar) con el objeto de llevar a cabo tareas de desarrollo e implantación del programa, la regulación de las inversiones, la gestión de los accionistas y los compromisos de inversión y la coordinación de la relación entre la Sociedad, Elix Advice, los promotores del programa y los accionistas.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio 2023

Ambos acuerdos de gestión terminarán al finalizar el proyecto de inversión definido anteriormente, si bien, se han incluido cláusulas de vencimiento anticipado, que principalmente hacen referencia a incumplimientos contractuales que, en su caso, puedan darse. Los Administradores de la Sociedad, mantiene que no se han producido incumplimientos contractuales al 31 de diciembre de 2023.

Operaciones realizadas en el período anual terminado el 31 de diciembre de 2023

Durante el ejercicio 2023 se han producido importantes hitos conforme el plan de lanzamiento del programa de inversión:

- Durante el ejercicio 2023 se han cerrado compromisos de inversiones totales con accionistas por importe de 67.343.869 euros. En este sentido, se han elevado a público 3 ampliaciones de capital por un importe total de 318.803,00 euros en concepto de capital social y 6.057.238,80 euros en concepto de prima de emisión, mediante la emisión de 318.803 nuevas acciones.
- Asimismo, en el mes de diciembre de 2023 se han realizado una nueva llamada de capital a nuevos inversores por importe total de 881.889,12 euros (incluyendo capital social y prima de emisión), de los cuales se han recibido los fondos hasta el 31 de diciembre de 2023 por importe de 659.874,32 euros. El resto de fondos se han recibido durante los primeros meses del 2024. Esta llamada de capital se ha formalizado mediante ampliación de capital y prima de emisión y se ha elevado a público con fecha 14 de febrero de 2024. Se han emitido 44.093 nuevas acciones con un capital total de 44.093,00 euros y de 837.793,12 euros de prima de emisión.
- Por otro lado, la Sociedad se incorporó al mercado cotizado de Euronext Paris en el segmento Access el 28 de noviembre de 2023.
- En relación a la actividad inversora, durante el ejercicio se ha formalizado la compra de un edificio en Madrid y se han formalizado varios contratos de arras sobre activos que está previsto escriturar a lo largo del primer semestre de 2024.
- Sobre los activos anteriormente mencionados se han iniciado los trabajos necesarios para la elaboración de los proyectos técnicos y la obtención de los necesarios permisos urbanísticos para la rehabilitación de los mismos.

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 períodos máximos de reinversión establecidos.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio 2023

- 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.

- 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.
- 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.
- 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.
- 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 período 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 período 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 períodos 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, durante el ejercicio 2023, el 93% de las rentas de alquiler proceden del arrendamiento de viviendas.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio 2023

Al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2023 no han transcurrido los dos años de plazo a partir de los cuales es exigible el cumplimiento con todos los requisitos del régimen SOCIMI anteriormente detallados.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales abreviadas 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.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2022 fueron aprobadas por el Accionista Único en ese momento, Altamar Real Estate, S.L.U., el 26 de junio de 2023.

2.3. Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales abreviadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. 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 abreviadas 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 2023, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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 abreviadas en el próximo ejercicio, se refieren a:

- La evaluación de la situación financiera (Nota 2.8).

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio 2023

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias.
- El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a valoraciones realizadas por terceros expertos independientes.
- Estimación del "Asset Management fee" detallado en la Nota 1.
- 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).
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Nota 9).

2.5. Comparación de la información

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2023 y 2022 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 períodos.

La información contenida en esta memoria abreviada en relación con el ejercicio 2022, sólo hace referencia al periodo comprendido entre el 30 de mayo de 2022 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2022, al ser aquel, el primero de la Sociedad.

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 abreviada.

2.7. Cambios en criterios contables

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

2.8. Situación financiera

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo por importe de 7.239 euros (fondo de maniobra negativo a 31 de diciembre de 2022 por importe de 1.731 euros). Adicionalmente, la sociedad posee patrimonio neto positivo por importe de 5.541.996 euros (patrimonio negativo a 31 de diciembre de 2022 por importe de 1.731 euros).

En este contexto, los Administradores de la Sociedad, han decidido formular las presentes cuentas anuales abreviadas 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, fuentes de financiación junto con eventuales compromisos de aplazamiento de las deudas descritas con entidades vinculadas, así como los compromisos de inversión adquiridos por los accionistas, mitigan la incertidumbre acerca de la continuidad de las operaciones de la Sociedad.

3. Aplicación del resultado

El resultado negativo que arroja la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 se aplicará a resultados negativos de ejercicios anteriores.

3.1. Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio 2023

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 2023 y 2022, la Sociedad no ha repartido dividendos.

3.2. Reparto obligatorio de dividendos

Dada su inclusión en el régimen de SOCIMI y tal y como está recogido en el artículo 29 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, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

4. Normas de registro y valoración

4.1. Inversiones inmobiliarias

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

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se 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 el ejercicio 2023, 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

Dada la estrategia de inversión del programa consistente en la compra de activos que precisen de actuaciones a nivel urbanístico y obra de rehabilitación, se considera que el inicio de la amortización se producirá una vez concluidas aquellas actuaciones y los edificios estén en condiciones de comercializarse en régimen de alquiler. Hasta entonces, los posibles inmuebles que se encuentren arrendados se consideran residuales.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio 2023

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.

Cuando existen indicios de deterioro, la Sociedad analiza cada inversión inmobiliaria con vistas a determinar si el importe recuperable de los activos ha caído por debajo de su valor contable. El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso. El valor en uso se define como el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados que previsiblemente se generarán con el uso continuado del activo y, cuando proceda, a raíz de su venta o disposición por otros medios, tomando en consideración su estado actual, y aplicando un descuento según los tipos de interés de mercado libre de riesgos, corregido en función de los riesgos específicos de los activos para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el importe recuperable es inferior al coste contabilizado. Los Administradores, a efectos de determinar el importe recuperable, utilizan las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes. Al cierre del ejercicio 2023 dicha valoración ha sido realizada por Savills.

La base de valoración utilizada por el tasador experto independiente es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el Red Book "RICS Valuations (Royal Institute Chartered Surveyor) – Professional Standards. Incorporating the International Valuations Standards", en base a la edición publicada en noviembre de 2021 y con fecha efectiva desde el 31 de enero de 2022: *"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"*.

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.

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

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

Al 31 de diciembre de 2023, de acuerdo con el informe de valoración realizado por el experto independiente, la valoración de las inversiones inmobiliarias no presenta indicios de deterioro, siendo el valor de mercado del activo ya adquirido de 8.922 miles de euros (esta valoración no incluye anticipos sobre adquisiciones futuras). A 31 de diciembre de 2023 no se han registrado deterioros en la sociedad. En este sentido, una eventual disminución del 10% de las valoraciones, no supondría un registro de un deterioro alguno de valor al cierre del periodo.

Inversiones inmobiliarias en curso

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de inversiones inmobiliarias se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. Cuando se trata de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no es significativo, no resulta necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

Los anticipos se dan de baja cuando las inversiones inmobiliarias se incorporen, en curso o terminados, al patrimonio de la Sociedad. Cuando existan dudas sobre la recuperación del valor en libros del anticipo, la

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio 2023

Sociedad contabiliza la correspondiente pérdida por deterioro en los mismos términos que las inversiones inmobiliarias.

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 2023, 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

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio 2023

valoran por su valor nominal en la medida en la que se considerar 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 abreviadas 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

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio 2023

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 ejercitálos, 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 participante no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

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

Deterioro del valor

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

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

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

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio 2023

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 2023, 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.

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

Valoración inicial.

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

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

Valoración posterior.

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

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

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio 2023

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 relativos 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 temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

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

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

Asimismo, según se detalla en las modificaciones incorporadas en la Ley 11/2021, de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 % sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio 2023

que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Al 31 de diciembre de 2023, los Administradores manifiestan que no existe incumplimiento de requisitos de Régimen SOCIMI, al no haber transcurrido los dos años de plazo desde la solicitud de acogimiento al mismo, a partir de los cuales es exigible el cumplimiento de Régimen Socimi. En cualquier caso, los Administradores de la Sociedad monitorizan de forma periódica el cumplimiento de las condiciones establecidas en el mencionado régimen fiscal.

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 estaban sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

4.6. Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

4.7. 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.

4.8. Moneda funcional

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

4.9. Provisiónes y contingencias

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

- a) Provisiónes: 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.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio 2023

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 abreviadas 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 abreviadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada.

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.

4.10. 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. Ingresos y gastos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

Prestación de servicios

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

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

- Identificar los contratos con clientes;
- Identificar las obligaciones a cumplir;
- Determinar el precio o la contraprestación de la transacción del contrato;
- Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones a cumplir, y
- Reconocer los ingresos cuando (o en medida que) la entidad satisface cada obligación comprometida.

La Sociedad presta servicios de alquiler. De acuerdo con el análisis realizado por la Sociedad, la totalidad de los ingresos proceden de los alquileres de los inmuebles que se encuentran registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" bajo la clasificación de arrendamientos operativos. Dichos ingresos se reconocen en función de su devengo y el cumplimiento de la obligación de uso, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto.

4.12. Activos y pasivos medioambientales

Los activos medioambientales se consideran activos utilizados de forma duradera en la actividad de la

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio 2023

Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Dadas las actividades que la Sociedad desarrolla actualmente, no registra pasivos, gastos, activos, provisiones ni contingencias de carácter medioambiental que puedan ser materiales para su patrimonio neto, situación financiera o resultados.

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2023 y 2022.

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2023

	Euros			
	31/12/2022	Altas / (Dotaciones)	Traspasos	31/12/2023
Terrenos y construcciones:				
Inversiones en Terrenos	-	5.777.520	-	5.777.520
Inversiones en Construcciones	-	1.643.774	-	1.643.774
Anticipos a proveedores	-	1.811.822	-	1.811.822
Amortización acumulada	-	-	-	-
Total	-	9.233.116	-	9.233.116

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

Las altas habidas durante el ejercicio 2023 corresponden, principalmente, a la adquisición de un inmueble localizado en Madrid y las cantidades entregadas en el contrato de arras de varios edificios adicionales.

En este sentido, el 31 de octubre de 2023, la Sociedad ha adquirido un inmueble residencial sito en Madrid por importe de 7.100.000 euros.

Al cierre del ejercicio 2023, la Sociedad tiene compromisos firmes para la realización de nuevas inversiones correspondientes a los anteriores inmuebles en arras por importe de 1.734.500 euros, estando prevista la formalización de las adquisiciones a lo largo del primer semestre de 2024.

A 31 de diciembre de 2023 no existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas.

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

a 31 diciembre 2023	
Ingresos por arrendamiento	29.580

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio 2023

Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	814.594
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-

Al cierre del ejercicio 2023 la Sociedad cuenta con activos por valor de coste de 7.420.939 euros con carga hipotecaria por contratos de financiación u otros por importe de 4.000.000 euros (nota 10). Los préstamos asociados han devengado gasto por intereses por importe de 41.714 euros registrados dentro del saldo del epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias "Gastos financieros".

Al cierre del ejercicio 2023 no existe 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.

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 2023 no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

6. Arrendamientos

En su posición como arrendatario, al 31 de diciembre de 2023, 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
	31.12.2023
Menos de un año	67.735
Entre uno y cinco años	63.691
Más de cinco años	9.019

Al cierre del ejercicio 2023, la Sociedad mantenía 2.940 euros como importes recibidos de los inquilinos en concepto de fianzas exigidas y depósitos en garantía (Nota 10).

7. Activos financieros

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

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al 31 de diciembre de 2023 (sin datos a 31 de diciembre de 2022) es el siguiente:

Ejercicio 2023

	Euros			
	Créditos a terceros	Fianzas	Otros activos financieros	Total no corriente
Activos financieros a coste amortizado	255.178	-	-	255.178

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio 2023

Saldo a 31 de diciembre de 2023	255.178	-	-	255.178
--	----------------	---	---	----------------

Con fecha 17 de julio de 2023 se ha formalizado contrato de crédito a largo plazo con uno de los accionistas y gestores de la Sociedad por importe de 250.000 euros y vencimiento en julio de 2025 mediante amortización con pago a vencimiento. Formando parte del saldo se encuentran 5.178 euros correspondientes a los intereses devengados en 2023 hasta el 31 de diciembre, también pagaderos a vencimiento y registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe "Ingresos financieros".

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" al 31 de diciembre de 2023 (sin saldos a 31 de diciembre de 2022) es el siguiente:

Ejercicio 2023

	Euros		
	Clientes por ventas	Deudores varios	Total
Activos financieros a coste amortizado	0	9.305	9.305
Saldo a 31 de diciembre de 2023	0	9.305	9.305

A 31 de diciembre de 2023 el saldo de clientes por ventas es de 13.950 euros y se corresponde íntegramente con saldo de arrendamientos impagados al cierre del ejercicio. Dicho saldo se encuentra íntegramente provisionado al cierre del ejercicio dentro del epígrafe "Pérdidas por deterioro por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle del efectivo y otros activos líquidos equivalentes a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Tesorería	1.250.920	13.554
	1.250.920	13.554

La sociedad mantiene caja restringida por importe de 600.000 euros a 31 de diciembre de 2023 (cero euros a 31 de diciembre de 2022) en garantía del préstamo hipotecario descrito en la nota 10.

9. Pasivos financieros a coste amortizado

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" y "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" al cierre del ejercicio 2023 y 2022 es el siguiente:

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio 2023

	Instrumentos financieros a corto plazo			TOTAL
	Deudas con entidades crédito	Otros pasivos financieros	Acreedores varios	
Ejercicio 2023				
Pasivos a coste amortizado	453.883	680.786	126.884	1.261.553
TOTAL	453.883	680.786	126.884	1.261.553

	Instrumentos financieros a corto plazo (Acreedores varios)	TOTAL
Ejercicio 2022		
Pasivos a coste amortizado	16.133	16.133
TOTAL	16.133	16.133

El saldo con entidades de crédito se corresponde con el saldo de la póliza de crédito al cierre del ejercicio por importe de 403.001 euros y con el saldo por intereses devengados 50.882 euros pendientes de pago al cierre del ejercicio correspondientes al préstamo hipotecario (41.714 euros) y a los intereses devengados de la póliza de crédito (9.168 euros).

La partida de “Otros pasivos financieros” corresponde principalmente con el importe desembolsado (680.876 euros) por nuevos inversores en base a la solicitud de aportación de capital realizada por la Sociedad en diciembre de 2023. Esta llamada de capital se ha formalizado mediante ampliación de capital y prima de emisión, elevándose a público con fecha 14 de febrero de 2024. Asimismo, incluye el saldo con diversos accionistas por las cantidades recibidas por la Sociedad y que corresponde a dichos accionistas en concepto de actualización financiera (por importe de 20.908 euros).

Formando parte del saldo de “Acreedores varios” al cierre del ejercicio 2023 se encuentra un importe de 124.986 euros mantenido con los gestores del programa de inversión.

El saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a largo” al cierre del ejercicio 2023 (sin datos en 2022) es el siguiente:

	Instrumentos financieros a largo plazo		TOTAL
	Deudas con entidades crédito	Otros pasivos financieros	
Ejercicio 2023			
Pasivos a coste amortizado	3.950.597	2.940	3.953.537
TOTAL	3.950.597	2.940	3.953.537

El saldo de “Deudas con entidades de crédito” incluye 4.000.000 euros de deuda por el principal del préstamo hipotecario descrito en la nota 9.1. y 49.403 euros de gastos de formalización de dicha deuda. Los 2.940 euros de “Otros pasivos financieros” se corresponden con las fianzas recibidas de clientes por arrendamiento de vivienda (nota 5).

9.1. Deudas con entidades de crédito

En 2023 la Sociedad ha formalizado las siguientes operaciones de deuda:

- Préstamo hipotecario para la adquisición del inmueble descrito en la nota 5, mediante escritura de fecha 31 de octubre de 2023. Este préstamo con principal de 5.000.000 euros, tiene una carencia de principal de 2 años y un plazo de amortización de 12 años mediante cuotas semestrales. Los intereses son pagaderos semestralmente, siendo fijos hasta el 31 de octubre de 2024 y estando posteriormente referenciados al Euribor 6 meses más un diferencial de mercado. Desde el 1 de enero de 2026 el

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio 2023

préstamo está sujeto a cumplimiento de covenants habituales en el mercado (LTV y RCSD). El saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2023 asciende a 4.000.000 euros,

- Póliza de crédito a vencimiento anual, con un límite de 3.000.000 euros, cuyos intereses son pagaderos semestralmente y están referenciados al Euribor 12 meses más un diferencial de mercado. El saldo no dispuesto de la póliza tiene un coste de mercado. El saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2023 asciende a 403.000 euros.

La Sociedad no mantenía saldos con entidades de créditos a 31 de diciembre de 2022.

10. Patrimonio neto y fondos propios

10.1. Capital social

La Sociedad se constituyó el 30 de mayo de 2022 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 en un 25%. El accionista único en dicho momento aprobó con fecha 26 de junio de 2023, desembolsar el 75% del capital social pendiente. Asimismo, durante el ejercicio 2023 se han llevado a cabo las siguientes operaciones de ampliación de capital:

- Con fecha 26 de junio de 2023, el accionista único de la Sociedad aprobó una nueva ampliación de capital mediante aportación dineraria por importe de 2.046.385 euros, mediante la emisión de 102.318 nuevas acciones ordinarias, y con una prima de emisión de 19 euros por acción. Dicha ampliación de capital fue registrada en el Registro Mercantil de Madrid el día 27 de julio de 2023.
- Con fecha 29 de julio de 2023 el Consejo de Administración, en virtud del acuerdo de delegación del accionista único ejecutó parcialmente la ampliación de capital - acordada mediante acuerdo de accionista único de 26 de junio de 2023 - que posteriormente se formalizó mediante escritura ante el notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles el 20 de octubre de 2023 con número de protocolo 1.281, con aportación dineraria por importe total de 829.657 euros, mediante la emisión de 41.483 nuevas acciones de valor nominal 1 euros y 19 euros de prima de emisión por acción. El total de capital y prima de emisión ampliado ha sido de 41.483 euros y 788.174 euros, respectivamente.
- Con fecha 16 de octubre de 2023 el Consejo de Administración por acuerdo de delegación del accionista único ejecutó parcialmente la ampliación de capital - acordada mediante acuerdo de accionista único de 26 de junio de 2023 - que posteriormente se formalizó mediante escritura ante el notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles el 20 de octubre de 2023 y número de protocolo 1.281, mediante aportación de dineraria por importe total de 3.500.000 euros, con emisión de 175.002 nuevas acciones de valor nominal 1 euros y 19 euros de prima de emisión por acción. El total de capital y prima de emisión ampliado ha sido de 175.002 euros y 3.324.998 euros, respectivamente.

Las acciones de la Sociedad cotizan en bolsa al 31 de diciembre de 2023 en Euronext Paris en el segmento Access (nota 1).

A continuación, se presenta la relación de accionistas que, a fecha 31 de diciembre de 2023, mantienen una participación significativa (igual o superior al 10%) en la Sociedad:

Accionista	Número de acciones	% Capital
Altan IV Global, IICIIICIL	40.415	12,7%
Fondo de Inversión LarrainVial AltamarCAM Value Add Real Estate España	34.744	10,9%

A continuación, se presenta la relación de accionistas que, a fecha 31 de diciembre de 2022, mantenía una participación significativa en la Sociedad:

Accionista	Número de acciones	% Capital

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio 2023

Altamar Real Estate S.L.U.

60.000

100,00%

10.2. 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 2023, la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

10.3. 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 2023 y 2022, la Sociedad no ha repartido dividendos.

10.4. 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 (saldo cero en 2022):

31 de diciembre de 2023

	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	60.000	60.000	1	60.000	-	-

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

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio 2023

11. Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no es conocedor de contingencias o litigios que se encuentren en curso que pudieran tener impacto significativo alguno en las cuentas anuales abreviadas adjuntas (sin cambios respecto ejercicio anterior).

12. Gestión del riesgo financiero

12.1 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

- Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad opera en el ámbito nacional y toda su operación la realiza en euros. Por tanto, su moneda funcional, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras. El riesgo de tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras, activos y pasivos reconocidos e inversiones netas en operaciones en el extranjero que la Sociedad no realiza.

- Riesgo de precio

Debido a la ausencia de instrumentos financieros cotizados registrados en su balance, la Sociedad no está expuesta de forma significativa al riesgo del precio de los títulos de capital.

- Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y en el valor razonable

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, que está parcialmente compensado por el efectivo mantenido a tipos variables. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen a la Sociedad a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

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, está previsto que la Sociedad haga llamadas de capital a los inversores con carta de compromiso de inversión formalizada previo a la adquisición de nuevas inversiones.

12.2. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

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

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio 2023

	2023	2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	4	39
Ratio de operaciones pagadas	3	43
Ratio de operaciones pendientes de pago	18	35
	Importe	Importe
Total pagos realizados	8.193.683	2.643
Total pagos pendientes	129.318	4.127

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

Número (unidades)	2023	2022
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	184	8
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	89%	73%
Volumen (miles de euros)	2023	2022
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	8.112	2.643
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	99%	39%

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

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

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio 2023

13. Administraciones Públicas y situación fiscal

13.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Euros		Euros	
	31/12/2023		31/12/2022	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública deudora por IVA	11.720	-	961	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	3.153	-	113
Total	11.720	3.153	961	113

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 7% (régimen general sin prorrata en ejercicio anterior).

13.2. Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2023 y 2022 es la siguiente:

Ejercicio 2023

Concepto	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(817.318)
Diferencias permanentes:		-	-
Diferencias temporales:	-	-	-
Base imponible fiscal	-	-	(817.318)

Ejercicio 2022

Concepto	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(16.731)
Diferencias permanentes:	-	-	-
Diferencias temporales:	-	-	-
Base imponible fiscal	-	-	(16.731)

13.3. 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 del ejercicio 2023 y 2022, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2023

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio 2023

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(817.318)
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporales	-	-	-
Base imponible fiscal			(817.318)
Cuota al 25%			-
Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias			-

Ejercicio 2022

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(16.731)
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporales	-	-	-
Base imponible fiscal			(16.731)
Cuota al 25%			-
Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias			-

13.4. 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 2023 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 abreviadas adjuntas.

13.5. Bases imponibles negativas no activadas

Se detallan a continuación las bases imponibles negativas pendientes de compensar no activadas

Concepto	A compensar	Aplicado	Pendiente
B. I. Neg. Rég. Gral. Ejercicio 2023	817.318	-	817.318
B. I. Neg. Rég. Gral. Ejercicio 2022	16.731	-	16.731
Total	834.049	-	834.049

14. Ingresos y gastos

14.1. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2023, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros	
	2023	2022
Locales comerciales	1.747	-
Edificios residenciales	27.833	-
Total	29.580	-

Los ingresos por arrendamiento se han realizado en su totalidad en el territorio español.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. Memoria abreviada del ejercicio 2023

14.2 Gasto de personal

La Sociedad no cuenta con personal propio ni en 2023 ni 2022.

14.3. Otros gastos de explotación

Los epígrafes "Servicios exteriores" y "Tributos" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2023 y 2022 adjunta presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2023	2022
Reparaciones y mantenimiento	400	-
Servicios de profesionales indep.	664.132	16.731
Primas de seguros	6.654	-
Servicios bancarios y similares	676	-
Publicidad y propaganda	2.825	-
Suministros	146	-
Otros gastos	1.915	-
IVA soportado no deducible	105.136	-
Tributos	1.763	-
Total	783.647	16.731

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

15. Operaciones y saldos con partes vinculadas

15.1. Saldo y operaciones con empresas vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2023 (sin datos a cierre de 2022) es el siguiente:

Ejercicio 2023

	Euros		
	Otros pasivos financieros a corto plazo	Acreedores varios a corto plazo	Créditos a terceros a largo plazo
Accionistas	185.611	-	-
Accionistas pendientes de elevar a público su entrada en el capital	495.175	-	-
Gestor del vehículo	-	102.420	255.178
Total	680.786	102.420	255.178

El detalle de las operaciones realizadas en el ejercicio 2023 (sin datos en ejercicio anterior) con empresas vinculadas es el siguiente:

Ejercicio 2023

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio 2023

	Euros	
	Ingresos financieros	Gasto servicios profesionales externos
Accionistas	5.178	-
Gestor del vehículo	-	285.632
Total	5.178	285.632

La Sociedad tiene suscrito con Elix Advice, S.L. y Altamar Real Estate (nota 1) contratos de gestión y comercialización del programa de inversión. Los gastos facturados por ambas entidades en el ejercicio 2023 se corresponden con honorarios de gestión de los activos y fees de captación del capital.

Adicionalmente, en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" del balance se han registrado honorarios en concepto de Proyectos e Ingenierías por importe de 76.603 euros, así como 9.500 euros en concepto de honorarios de due diligence, realizados por la gestora.

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

Alta Dirección.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existe personal considerado como Alta Dirección. Las decisiones clave de planificación, dirección y control de la Sociedad, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración de la Sociedad y sus accionistas.

Órgano de Administración.

Durante el ejercicio 2023 y 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad no ha devengado retribución alguna, como consecuencia de la representación de sus cargos de administrador.

Asimismo, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante dichos ejercicios.

El Consejo de Administración de la Sociedad no ha percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios ni se han pagado primas por seguros de responsabilidad civil en su nombre. Tampoco han recibido participaciones ni opciones sobre participaciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitarse.

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

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, modificada por la ley 31/2014 de 3 de diciembre que modificó especialmente el contenido del artículo 229, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Los Administradores tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como se establece en los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, dichos artículos establecen que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en las cuentas anuales.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el periodo el Consejo de Administración ha cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto él como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio 2023

16. 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 2023, 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 2023 la Sociedad únicamente dispone de reservas negativas por las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2022 procedente de rentas sujetas al tipo de gravamen general. El detalle de las reservas por el año en que se originaron es el siguiente:

	Euros
Ejercicio 2022	(16.731)
Total	(16.731)

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	31/10/2023

Al 31 de diciembre de 2023 el valor de mercado de los activos es de 8.922 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. Al cierre el ejercicio, la Sociedad no mantiene participaciones en este tipo de entidades.

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

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio 2023

Los inmuebles descritos en el apartado f) anterior tienen un valor neto contable de 9.232.761 euros, registrados en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación adjunto, que representan un 97% 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.

17. Otra información

17.1. Personal

La Sociedad no tiene personal contratado.

17.2. Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad (PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.) ascienden a:

	31/12/2023	31/12/2022
Servicios de Auditoría	14.000	11.225
Otros servicios distintos de auditoría (*)	-	-
Total servicios de Auditoría	14.000	11.225

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

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

17.3. 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.

18. Hechos posteriores

Con fecha 14 de febrero de 2024 se celebra una Junta General de accionistas en la que se aprueba por unanimidad la ejecución y elevación a público de la ampliación de capital correspondiente a la llamada de capital realizada en diciembre de 2023. Esta ampliación de capital se realiza por un importe total de 881.889,12 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 44.093 nuevas acciones ordinarias de un valor nominal de 1 euros y una prima de emisión de 19 euros cada una. La formalización supone, por tanto, con incremento de 44.093 euros de capital social y de 837.793 euros de prima de emisión, estando desembolsado en su totalidad.

Con fecha 26 de febrero de 2024 se lleva a cabo la adquisición de la totalidad de las participaciones de una sociedad con capital social de 3.000 euros cuya denominación actual es ELIX RHS PROPERTIES, S.L.U.

Con fecha 28 de febrero de 2024, la Sociedad ha adquirido, a través de una filial íntegramente participada por ésta, uno de los activos que se encontraba en arras a cierre de 2023. Se trata de un residencial sito en Madrid, por un precio de adquisición de 2.600.000 euros, adquiriéndose con fondos disponibles de la Sociedad.

Adicionalmente, se acuerda la creación de una página web corporativa con la siguiente dirección URL de Internet: www.elixrentalhousing.es.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio 2023

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2023
(Expresada en euros)

La formulación de las presentes Cuentas Anuales Abreviadas de Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A. del ejercicio 2023 han sido formulados por los Administradores con vistas a su posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales Abreviadas están visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 13 de marzo de 2024



D. Fernando Olaso Echevarría
Presidente del Consejo

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio 2023

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2023
(Expresada en euros)

La formulación de las presentes Cuentas Anuales Abreviadas de Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A. del ejercicio 2023 han sido formulados por los Administradores con vistas a su posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales Abreviadas están visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 13 de marzo de 2024



D. Ignacio Antoñanzas Alvear
Vicepresidente del Consejo

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio 2023

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2023
(Expresada en euros)

La formulación de las presentes Cuentas Anuales Abreviadas de Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A. del ejercicio 2023 han sido formulados por los Administradores con vistas a su posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales Abreviadas están visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 13 de marzo de 2024



D. Carlos Esteban Librero
Consejero

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio 2023

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2023
(Expresada en euros)

La formulación de las presentes Cuentas Anuales Abreviadas de Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A.. del ejercicio 2023 han sido formulados por los Administradores con vistas a su posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales Abreviadas están visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 13 de marzo de 2024



D. Jaime Oliveira Sánchez-Molini
Consejero

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio 2023

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2023
(Expresada en euros)

La formulación de las presentes Cuentas Anuales Abreviadas de Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A. del ejercicio 2023 han sido formulados por los Administradores con vistas a su posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales Abreviadas están visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 13 de marzo de 2024



D. Adolf Rousaud Viñas
Consejero

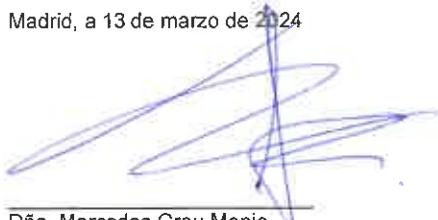
ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio 2023

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2023
(Expresada en euros)

La formulación de las presentes Cuentas Anuales Abreviadas de Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A. del ejercicio 2023 han sido formulados por los Administradores con vistas a su posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales Abreviadas están visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 13 de marzo de 2024



Dña. Mercedes Grau Monjo
Consejera

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio 2023

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2023
(Expresada en euros)

La formulación de las presentes Cuentas Anuales Abreviadas de Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A. del ejercicio 2023 han sido formulados por los Administradores con vistas a su posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales Abreviadas están visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 13 de marzo de 2024



D. Juan Gómez Acebo
Secretario no Consejero

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II,
S.A., EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS
SOCIALES QUE SE PROPONE BAJO EL PUNTO CUARTO DEL ORDEN DEL DÍA A LA
JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA
PARA LOS DÍAS 28 Y 29 DE JUNIO DE 2024, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA,
RESPECTIVAMENTE**

1. OBJETO DEL INFORME. MARCO NORMATIVO

El consejo de administración de ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. (la “**Sociedad**”) ha acordado convocar la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas los días 28 y 29 de junio de 2024, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, y someter a su consideración, como punto cuarto del orden del día, la modificación del artículo 18 de los Estatutos Sociales de la Sociedad relativo a la convocatoria de la Junta General de Accionistas. El texto íntegro de la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General bajo el punto Cuarto de su orden del día se adjunta como **Anexo** al presente informe.

El presente informe se emite de conformidad con lo previsto en los artículos 286 y 287 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”).

En este sentido, el artículo 287 de Ley de Sociedades de Capital requiere que en el anuncio de convocatoria de la junta general se expresen con la debida claridad los extremos que hayan de modificarse y que se haga constar el derecho que corresponde a todos los accionistas de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe sobre la misma, así como la posibilidad de solicitar la entrega o el envío gratuito de dichos documentos.

Así, este informe responde a los requerimientos antes referidos, habiendo sido aprobado, por unanimidad, por la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad celebrada el 28 de mayo de 2024.

1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ACUERDO

Como consecuencia de la creación e inscripción ante el Registro Mercantil de la página web de la Sociedad, en los términos previstos en el artículo 11 bis LSC, y al objeto de adaptar los estatutos sociales de la Sociedad al artículo 173.1 LSC relativo a la forma de la convocatoria de la Junta General de Accionistas, el Consejo de Administración propone realizar la siguiente modificación en sus estatutos sociales:

Modificación del artículo 18

Actualmente está previsto que la Junta General podrá ser convocada por cualquier medio individual y escrito que asegure su recepción por todos los accionistas en el domicilio previsto al efecto en cumplimiento de la Ley de Sociedades de Capital.

Tomando en consideración la creación de la página web de la Sociedad, su inscripción en el Registro Mercantil y su publicación, se propone modificar la forma de la convocatoria de la Junta General de Accionistas mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad.

2. CONSECUENCIA DE LA PROPUESTA DE ACUERDO

Como consecuencia del acuerdo, se modificaría el artículo 18 de los Estatutos de la Sociedad, que pasaría a tener la siguiente redacción:

“Artículo 18.- Convocatoria.

1. La Junta General deberá ser convocada y reunirse, al menos una (1) vez al año, dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar en su caso las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación de resultados. La Junta General, además, será convocada cuando lo considere necesario o conveniente el órgano de administración, y en todo caso, cuando lo soliciten los accionistas que representen el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarse dentro del plazo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital.

2. La Junta General será convocada por el Consejo de Administración mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital. Cuando la Sociedad no hubiere acordado la creación de su página web o todavía no estuviera esta debidamente inscrita y publicada, la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social, por lo menos, un (1) mes antes de la fecha fijada para su celebración, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3 siguiente de este artículo y los supuestos en que la Ley establezca una antelación superior. En cualquier caso, se garantizará un acceso rápido y no discriminatorio entre los accionistas.

3. El anuncio o comunicación de convocatoria deberá contener todas las menciones e informaciones exigidas por la Ley de Sociedades de Capital, según el caso, y expresará el carácter de ordinaria o extraordinaria, la fecha, hora y el lugar de celebración y el orden del día en el que se incluirá todos los asuntos que hayan de tratarse. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria.

4. Los accionistas que representen el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto en cada momento podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General Ordinaria de Accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día.

5. El ejercicio del derecho previsto en el apartado anterior deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince (15) días de antelación, como mínimo, a la fecha

establecida para la reunión de la Junta. La falta de publicación del complemento de la convocatoria en el plazo legalmente fijado será causa de nulidad de la Junta.

6. Los accionistas que representen el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto en cada momento también podrán presentar propuestas fundamentadas de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de la Junta. La Sociedad asegurará la difusión de las propuestas y su documentación entre los accionistas de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital".

En Madrid, a 28 de mayo de 2024

* * *

Anexo

PROUESTA DE ACUERDO

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 18 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES (“CONVOCATORIA”).

Se acuerda modificar el artículo 18 de los Estatutos Sociales en relación con la convocatoria de la Junta General de Accionistas, de manera que pase a tener la siguiente redacción literal:

“Artículo 18.- Convocatoria.

- 1. La Junta General deberá ser convocada y reunirse, al menos una (1) vez al año, dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar en su caso las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación de resultados. La Junta General, además, será convocada cuando lo considere necesario o conveniente el órgano de administración, y en todo caso, cuando lo soliciten los accionistas que representen el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarse dentro del plazo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital.*
- 2. La Junta General será convocada por el Consejo de Administración mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital. Cuando la Sociedad no hubiere acordado la creación de su página web o todavía no estuviera esta debidamente inscrita y publicada, la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social, por lo menos, un (1) mes antes de la fecha fijada para su celebración, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3 siguiente de este artículo y los supuestos en que la Ley establezca una antelación superior. En cualquier caso, se garantizará un acceso rápido y no discriminatorio entre los accionistas.*
- 3. El anuncio o comunicación de convocatoria deberá contener todas las menciones e informaciones exigidas por la Ley de Sociedades de Capital, según el caso, y expresará el carácter de ordinaria o extraordinaria, la fecha, hora y el lugar de celebración y el orden del día en el que se incluirá todos los asuntos que hayan de tratarse. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria.*

4. Los accionistas que representen el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto en cada momento podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General Ordinaria de Accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día.

5. El ejercicio del derecho previsto en el apartado anterior deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince (15) días de antelación, como mínimo, a la fecha establecida para la reunión de la Junta. La falta de publicación del complemento de la convocatoria en el plazo legalmente fijado será causa de nulidad de la Junta.

6. Los accionistas que representen el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto en cada momento también podrán presentar propuestas fundamentadas de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de la Junta. La Sociedad asegurará la difusión de las propuestas y su documentación entre los accionistas de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital."

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II,
S.A., EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AMPLIACIÓN DE CAPITAL QUE SE
PROPONE BAJO EL PUNTO SÉPTIMO DEL ORDEN DEL DÍA A LA JUNTA GENERAL
ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA LOS DÍAS 28
Y 29 DE JUNIO DE 2024, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA,
RESPECTIVAMENTE**

1. OBJETO DEL INFORME. MARCO NORMATIVO

El consejo de administración de ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. (la “**Sociedad**”) ha acordado convocar la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas los días 28 y 29 de junio de 2024, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, y someter a su consideración, como punto séptimo del orden del día, la aprobación del aumento del capital social con cargo a reservas.

El presente informe se emite de conformidad con lo previsto en los artículos 286, 296 y 297.1.a) (en relación con el acuerdo de aumento de capital y la consiguiente modificación estatutaria) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**” o la “**LSC**”).

En este sentido, para que la referida propuesta de aumento del capital social pueda ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad resulta preceptivo, a tenor de lo previsto en los referidos artículos 286, 296 y 297 de la Ley de Sociedades de Capital, y en la medida en que la ejecución del Aumento conlleva necesariamente la modificación del artículo 7 de los estatutos sociales de la Sociedad relativo a la cifra del capital, que el Consejo de Administración de la Sociedad formule el presente informe, que contiene la justificación de la propuesta de acuerdo.

Asimismo, el artículo 287 de Ley de Sociedades de Capital requiere que en el anuncio de convocatoria de la junta general se expresen con la debida claridad los extremos que hayan de modificarse y que se haga constar el derecho que corresponde a todos los accionistas de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe sobre la misma, así como la posibilidad de solicitar la entrega o el envío gratuito de dichos documentos.

Por su parte, el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital permite a la junta general, con los requisitos previstos para la modificación de los estatutos sociales, delegar en los administradores la facultad de señalar la fecha o fechas en que el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital social deba llevarse a efecto en la cifra acordada y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la junta general.

El plazo para el ejercicio de esta facultad delegada no podrá exceder de un año.

En este contexto, y con el objetivo de facilitar a los accionistas la comprensión de la propuesta de acuerdo indicada, el presente informe contiene, en primer lugar, una justificación de la conveniencia de aumentar el capital y, en segundo lugar, una descripción de las características del aumento.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ACUERDO

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 de la Ley de SOCIMI, a fin de cumplir con la exigencia de que las sociedades cotizadas tengan un capital social de, al menos, CINCO MILLONES DE EUROS (5.000.000 €), se propone la ampliación del capital social de la Sociedad hasta alcanzar como mínimo dicha cifra. A los efectos de lo expresado anteriormente, la operación que se propondrá será un aumento del capital social con cargo íntegramente a reservas voluntarias, mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones.

De este modo, se propone aumentar el capital social de la Sociedad, en la cantidad de CINCO MILLONES CIENTO UN EUROS, mediante la emisión y puesta en circulación de 5.000.101 acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta (las *Nuevas Acciones*).

Las Nuevas Acciones serán de la misma clase y serie y se emitirán con los mismos derechos que los inherentes a las acciones que se encuentran actualmente en circulación, confiriendo a sus titulares, a partir de la fecha de su emisión los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de la Sociedad.

El aumento de capital que se propone se ejecutará íntegramente con cargo a reservas voluntarias de la Sociedad, conforme al artículo 303 LSC.

Las Nuevas Acciones se asignarán gratuitamente a todos los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, se hace constar que, según lo dispuesto en el artículo 303.2 de la LSC, a la operación de aumento de capital social con cargo a reservas que se pretende llevar a cabo servirá de base el balance de la Sociedad cerrado a 31 de diciembre de 2023, que ha sido verificado por el auditor de la Sociedad y cuya aprobación se someterá a la Junta General de Accionistas bajo el punto Primero del orden del día.

En dicho balance se pone de manifiesto la existencia de fondos propios de libre disposición suficientes para llevar a cabo la operación proyectada.

Corresponderá al Consejo de Administración determinar la concreta reserva a utilizar y el importe de ésta conforme al balance que sirve de base al aumento de capital con ocasión de la ejecución del aumento de capital.

Se solicitará la admisión a negociación de las Nuevas Acciones en Euronext Paris.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, se someterá a la Junta General Ordinaria de Accionistas la delegación en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, de la facultad de determinar la fecha en que el acuerdo de capital deba llevarse a efecto (dentro del plazo máximo de un (1) año a contar desde la fecha de adopción del acuerdo), así

como de dar la nueva redacción que proceda al artículo 7º de los Estatutos Sociales de la Sociedad, en cuanto a la nueva cifra de capital social y al número de acciones en que este esté dividido. Dicha delegación incluirá todas aquellas facultades necesarias o convenientes para ejecutar el acuerdo de aumento de capital con cargo a reservas, en todo lo no previsto por dicho acuerdo, pudiendo asimismo el Consejo de Administración, con las más amplias facultades, completar, subsanar o adaptar lo acordado a las condiciones que estime más apropiadas y a la normativa vigente en el momento de su ejecución.

Por último, el acuerdo de aumento de capital propuesto, en caso de ser aprobado y ejecutado, implicará necesariamente la modificación del artículo 7º de los Estatutos Sociales de la Sociedad, a los efectos de reflejar el aumento en el capital social y en el número de acciones emitidas por la Sociedad. Por el hecho de la delegación, y según dispone el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración quedará facultado para dar al citado artículo 7º de los Estatutos Sociales la nueva redacción que proceda.

En Madrid, a 28 de mayo de 2024

* * *

Anexo

PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL

AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL CON CARGO A RESERVAS VOLUNTARIAS. CORRESPONDIENTE MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 7º DE LOS ESTATUTOS SOCIALES DE LA SOCIEDAD. DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS FACULTADES PRECISAS PARA EJECUTAR LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL SOCIAL Y PARA FIJAR SUS CONDICIONES EN TODO LO NO PREVISTO EN EL ACUERDO PRESENTE, AL AMPARO DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 297.1.A) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, ASÍ COMO PARA DAR UNA NUEVA REDACCIÓN AL ARTÍCULO 7 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES.

(i) Aumento de capital social con cargo a reservas voluntarias

Aumentar el capital social de ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. (la "Sociedad"), con cargo a reservas voluntarias, en la cantidad de 5.000.101 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 5.000.101 nuevas acciones de la misma clase y serie, y con los mismos derechos que las actualmente en circulación, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, que estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) y sus entidades participantes en los términos establecidos en la normativa vigente en cada momento (las "Acciones Nuevas").

Las Acciones Nuevas conferirán a sus titulares, a partir de la fecha en que el aumento se declare suscrito y desembolsado y las Acciones Nuevas hayan quedado inscritas en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear), los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de la Sociedad. En consecuencia, tendrán derecho a percibir los dividendos de la Sociedad que se acuerde distribuir con posterioridad a la fecha de inscripción de la adjudicación de las Acciones Nuevas en el registro de anotaciones en cuenta.

Las acciones se emiten por su valor nominal de 1 EURO y sin prima de emisión.

(ii) Balance del aumento y reserva con cargo a la que se realiza el aumento.

El balance que sirve de base de la operación es el correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, debidamente auditado por el auditor de cuentas de la Sociedad, y aprobado por esta Junta General Ordinaria bajo el punto primero del orden del día, de conformidad con el artículo 303.2 de la Ley de Sociedades de Capital. La ampliación de capital se llevará a cabo íntegramente con cargo a las cuentas o subcuentas de reservas voluntarias (dentro de las previstas en el artículo 303.1 de la Ley de Sociedades de Capital) que determine el Consejo de Administración, o la persona en quien se delegue.

(iii) Asignación de las Acciones Nuevas.

Las Acciones Nuevas que se emitan se asignarán gratuitamente a los accionistas de la Sociedad en la proporción de su participación actual en el capital social de la Sociedad.

(iv) Admisión a negociación.

Se solicitará la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en Euronext Paris.

(v) Ejecución del aumento de capital y delegación de facultades.

Se acuerda delegar en el Consejo de Administración, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, con expresas facultades de sustitución, la facultad de señalar la fecha en la que el acuerdo adoptado de aumentar el capital social debe llevarse a efecto, en el plazo máximo de un (1) año a contar desde su adopción, y a dar la nueva redacción que proceda al artículo séptimo de los Estatutos Sociales en cuanto a la nueva cifra de capital social y al número de acciones.

Asimismo, se acuerda delegar en el Consejo de Administración, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, con expresas facultades de sustitución, la facultad de fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en los párrafos precedentes. En especial, a título enunciativo y no limitativo:

- 1) *Señalar, dentro del plazo de un (1) año a contar desde su aprobación, la fecha en que el acuerdo así adoptado de aumentar el capital social deba llevarse a efecto.*
- 2) *Determinar la concreta cuenta o subcuentas de reservas voluntarias con cargo a las cuales se efectuará el aumento de capital.*
- 3) *Declarar ejecutado y cerrado el aumento de capital.*
- 4) *Modificar los Estatutos Sociales para reflejar la nueva cifra de capital social y el número de acciones.*
- 5) *Comparecer ante el notario de su elección y elevar el presente acuerdo a escritura pública, así como, realizar cuantas actuaciones fueren necesarias o convenientes para llevar a cabo la ejecución, formalización e inscripción del aumento de capital y la correspondiente modificación estatutaria, ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros y, particularmente ante el Registro Mercantil, incluidas las de formalización en escritura pública del acuerdo, y las de aclaración, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad del acuerdo y su inscripción en el Registro Mercantil.*
- 6) *Designar a la entidad agente y demás asesores de la operación.*
- 7) *Redactar, suscribir y presentar el correspondiente folleto informativo, documento de ampliación y cualquier otra documentación necesaria o conveniente para la autorización, verificación y ejecución del aumento de capital, así como para la admisión a negociación de las nuevas acciones, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, Euronext Paris, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, la Sociedad de Bolsas, Iberclear y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero o cualquier otra autoridad competente, asumiendo la responsabilidad del contenido de dicha documentación, así como redactar, suscribir y presentar cuanta documentación complementaria se requiera y cuantos suplementos sean precisos o convenientes, solicitando su verificación y registro por Euronext Paris y cualquier otra autoridad competente de otro Estado, en su caso, así como redactar, suscribir y presentar ante cualesquiera otras autoridades competentes españolas o extranjeras cuanta información o documentación adicional o complementaria requieran, asumiendo la responsabilidad por su contenido y solicitando su verificación y registro, en su caso;*
- 8) *Realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean inscritas en los registros contables de Iberclear incorporadas al mercado Euronext Paris;*
- 9) *Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes al efecto.*
- 10) *En general, en los términos más amplios posibles realizar cuantas actuaciones fueren necesarias o meramente convenientes para llevar a cabo la completa ejecución de este acuerdo, pudiendo subsanar, aclarar, adaptar o complementar el mismo.*