

**Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A.
y sociedades dependientes**

Informe de Auditoría
Cuentas anuales consolidadas
e Informe de gestión consolidado
a 31 de diciembre de 2024

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 3 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración de las Inversiones Inmobiliarias	
<p>Las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente a 31 de diciembre de 2024 ascienden a 59.769.839, representando aproximadamente un 94% de los activos del Grupo.</p> <p>Tal y como se indica en la nota 5.1 de la memoria consolidada adjunta, el Grupo valora sus inversiones inmobiliarias a su precio de adquisición o coste de producción, minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.</p> <p>El Grupo analiza las inversiones inmobiliarias con vistas a determinar si su valor recuperable es menor a su valor neto contable. Para considerar el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias, el Grupo se basa en la valoración realizada por un experto independiente. La valoración ha sido efectuada conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descripta en la nota 5.1 de la memoria consolidada. En 2024, el Grupo no ha registrado ningún deterioro en las inversiones inmobiliarias.</p> <p>Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto mas relevante de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales consolidadas en su conjunto y a que existe un riesgo asociado a la valoración de dichas inversiones inmobiliarias.</p>	<p>Hemos llevado a cabo un entendimiento y evaluación de las políticas contables del Grupo.</p> <p>Para una muestra de las altas reconocidas durante el ejercicio hemos comprobado la documentación soporte de las mismas.</p> <p>Respecto a las potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente contratado por el Grupo, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:</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 una metodología generalmente aceptada. • Realización de pruebas sustantivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por el Grupo al valorador y que se han utilizado en la valoración. <p>Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas sobre este aspecto.</p> <p>El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de la auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.</p>
Otras cuestiones	
<p>Las cifras correspondientes al ejercicio anterior, 2023, que se incluyen a efectos comparativos en cada uno de los estados de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024, no han sido auditadas.</p>	
Otra información: Informe de gestión consolidado	
<p>La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.</p>	

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la nota 3 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

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

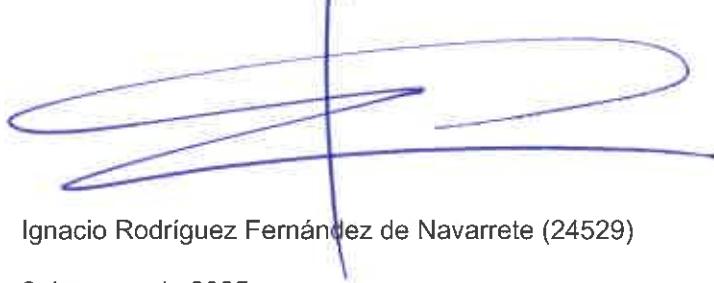
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Ignacio Rodríguez Fernández de Navarrete (24529)

6 de mayo de 2025



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/14481

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes

Balance consolidado al cierre del ejercicio 2024 (Expresado en euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2024	31/12/2023 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2024	31/12/2023 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inversiones inmobiliarias				FONDOS PROPIOS			
Terrenos	Nota 6	59.769.839	9.233.116	Capital	Nota 11.1	5.350.460	378.803
Construcciones		44.864.156	5.777.520	Capital escriturado		5.350.460	378.803
Anticipos		14.905.683	1.643.774	Prima de emisión		9.025.901	6.057.242
Inversiones financieras a largo plazo				Acciones autocartera			(60.000)
Otros activos financieros		356.939	255.178	Otras aportaciones de socios		22.844.626	
Total activo no corriente	Nota 8 y 16	356.939	255.178	Resultados de ejercicios anteriores		(834.049)	(16.731)
		60.126.778	9.488.294	Resultado del ejercicio		(2.547.480)	(817.318)
				Total patrimonio neto		33.239.458	5.541.996
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas a largo plazo	Nota 10	28.618.847	3.953.537
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo		28.484.241	3.950.597
				Otros pasivos financieros a largo plazo		134.606	2.940
				Total pasivo no corriente		28.618.847	3.953.537
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				Deudas a corto plazo			
Cuentas por ventas y prestaciones de servicios		577.801	21.025	Deudas con entidades de crédito			
Deudores varios	Nota 8	98.199	-	Deudas con entidades de crédito	Nota 10	266.075	453.883
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 8	427.466	9.305	Otros pasivos financieros a corto plazo		67.264	680.786
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 14	52.136	11.720	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 10 y 16	1.263.694	130.037
Tesorería	Nota 9	2.750.759	1.250.920	Acreedores varios	Nota 10	1.233.732	126.884
Total activo corriente		2.750.759	1.250.920	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 14	29.962	3.153
TOTAL ACTIVO		3.328.560	1.271.945	Total pasivo corriente		1.597.033	1.264.706
		63.455.338	10.760.239	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		63.455.338	10.760.239

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2024.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes

**Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresada en euros)**

	Notas de la Memoria	31/12/2024	31/12/2023 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 15.1	568.637	29.580
Otros ingresos de explotación		18.507	-
Gastos de personal	Nota 15.2	(87.247)	-
Sueldos, salarios y asimilados		(65.728)	-
Cargas sociales		(21.519)	-
Otros gastos de explotación	Nota 15.3	(2.116.758)	(797.597)
Servicios exteriores		(1.447.650)	(676.748)
Tributos		(669.108)	(106.899)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	(13.950)
Amortización del inmovilizado		(7.877)	-
Otros resultados		(121.222)	-
Resultado de explotación		(1.745.960)	(768.017)
 Ingresos financieros			
De valores negociables y otros instrumentos financieros		11.292	5.178
En terceros		11.292	5.178
Gastos financieros	Nota 15.4	11.292	5.178
Por deudas con terceros		(812.812)	(54.479)
Resultado financiero		(812.812)	(54.479)
Resultado antes de impuestos		(801.520)	(49.301)
Impuestos sobre beneficios		(2.547.480)	(817.318)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		(2.547.480)	(817.318)
 Resultado del ejercicio		(2.547.480)	(817.318)

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2024.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes

**Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresado en euros)**

**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresado en euros)**

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(2.547.480)	(817.318)
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto: Por coberturas de flujos de efectivo (Nota 10.2)			
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias: Por coberturas de flujos de efectivo (Nota 10.2)			
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(2.547.480)	(817.318)

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2024.

ELIX RENTAL

HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes

**Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresado en euros)**

**B) Estado total cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresado en euros)**

	Capital	Capital no exigido	Prima de emisión	Otras aportaciones de socios	Acciones propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (*)	60.000	(45.000)					(16.731)	(1.731)
Total ingresos y gastos reconocidos							(817.318)	(817.318)
Distribución de resultados del ejercicio anterior						(16.731)	16.731	-
Operaciones con socios o propietarios:							-	-
Ampliación de capital	318.803	45.000	6.057.242		(60.000)			6.421.045
Operaciones con acciones propias (netas)					(60.000)			(60.000)
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (*)	378.803	-	6.057.242		(16.731)		(817.318)	5.541.996
Total ingresos y gastos reconocidos							(2.547.480)	(2.547.480)
Distribución de resultados del ejercicio anterior						(817.318)	817.318	-
Operaciones con socios o propietarios:							-	-
Ampliación de capital	4.971.657	-	2.968.659	22.844.626	(540.000)			30.784.942
Operaciones con acciones propias (netas)								(540.000)
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2024	5.350.460	-	9.025.901	22.844.626	(600.000)	(834.049)	(2.547.480)	33.239.458

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2024.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes

**Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresado en euros)**

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(2.452.455)	(39.865)
Ajustes al resultado		(2.547.480)	(817.318)
Cambios en el capital corriente		95.025	777.453
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(556.776)	(20.064)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		1.133.657	113.791
- Otros activos y pasivos corrientes		(481.856)	683.726
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-	-
- Pago de intereses		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(50.638.484)	(9.488.294)
Pagos por inversiones		(50.638.484)	(9.488.294)
- Inversiones Inmobiliarias		(50.536.723)	(9.233.116)
- Otros activos financieros		(101.761)	(255.178)
Cobros por desinversiones		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		54.590.778	10.765.525
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		30.244.942	6.361.045
- Ampliaciones capital		4.971.657	363.803
- Prima de emisión		2.968.659	6.057.242
- Otras aportaciones de socios		22.844.626	-
- Autocartera		(540.000)	(60.000)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		24.345.836	4.404.480
- Deuda con entidades de crédito		24.345.836	4.404.480
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		1.499.839	1.237.366
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.250.920	13.554
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.750.759	1.250.920

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2024.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada del ejercicio 2024

(Expresada en euros)

1. Actividad de la Empresa

Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A. (en adelante la "Sociedad Dominante") 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 Dominante 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 Dominante 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 sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs").
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- 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 Dominante, 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 consolidada de las cuentas anuales consolidadas, respecto a información de cuestiones medioambientales.

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad Dominante ha adquirido dos sociedades filiales:

- Con fecha 26 de febrero de 2024 la Sociedad Dominante adquirió la totalidad del capital social de la sociedad Prinor Atlantic, S.L., formado por 3.000 acciones de 1 euro de valor nominal. Con misma fecha, 26 de febrero de 2024, la Sociedad decidió la modificación de la denominación de la filial a Elix RHS Properties, S.L. El precio de la operación ascendió a 3.000 euros.
- Con fecha 27 de septiembre de 2024 la Sociedad Dominante adquirió la totalidad del capital social de la sociedad Miloski Investments, S.L., formado por 3.000 acciones de 1 euro de valor nominal. El precio de la operación ascendió a 3.000 euros.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada del ejercicio 2024

(Expresada en euros)

Acuerdo Marco de Inversión y Contrato de Gestión

La Sociedad Dominante es el vehículo de un proyecto de inversión inicialmente regulado en virtud de un acuerdo marco de inversión (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 Dominante 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 Dominante 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.

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 2024.

Operaciones realizadas en el período anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Durante el ejercicio 2024 se han producido importantes hitos conforme el plan de lanzamiento del programa de inversión:

- En el mes de julio de 2024 quedó cerrado el periodo de levantamiento de capital, alcanzando un total de compromisos de inversiones totales con accionistas de 88.156.062 euros.
- En este sentido, se han elevado a público 4 ampliaciones de capital:
 - Con fecha 23 de febrero de 2024 se elevó a público una ampliación de capital por un importe total nominal de 881.889,12 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 44.093 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 19,0006604 euros por acción, según se recoge en Acta de 14 de febrero de 2024/ Escritura ante Manuel Richi Alberti con núm. 681 de su protocolo. La llamada de capital se había realizado en el ejercicio previo, concretamente en diciembre de 2023.
 - Con fecha 2 de agosto de 2024 se elevó a público una ampliación de capital por un importe total nominal de 16.685 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 16.685 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión de 19,001020 euros por acción, ejecutada según se recoge en Acta de 1 de agosto de 2024 por delegación en Acta de 14 de febrero de 2024 / Escritura ante Manuel Richi Alberti con núm. 1.642 de su protocolo.
 - Con fecha 4 de octubre de 2024 se elevó a público una ampliación de capital por un importe total nominal de 95.465 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 95.465 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 19,9999876 euros por acción, según se recoge en Acta de 26 de septiembre de 2024/ Escritura ante Manuel Richi Alberti con núm. 4.108 de su protocolo.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio 2024
(Expresada en euros)

- Con fecha 8 de noviembre de 2024 se elevó a público una ampliación de capital por un importe total de 4.815.414 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 4.815.414 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una y sin prima de emisión, ejecutada según se recoge en Acta de 16 de octubre de 2024 por delegación en Acta de 28 de junio de 2024/ Escritura ante Juan José De Palacio Rodriguez con núm. 4.481 de su protocolo.
- Asimismo, durante el ejercicio 2024 se han realizado ampliaciones de capital con cargo a la cuenta de "Aportaciones de Socios" por un importe total de 23.166.498 euros, la última de las cuales se realizó en diciembre de 2024, y que a 31 de diciembre de 2024 estaba pendiente de desembolsar en 321.872 euros, que fueron desembolsados durante los primeros meses de 2025.
- A 31 de diciembre de 2024, teniendo en cuenta todo lo anteriormente detallado, el importe de las llamadas de capital hasta dicha fecha asciende a 36.942.859 euros, lo que supone el 41,91% del capital comprometido, que asciende a 88.156.062 euros.

Durante el ejercicio 2024 se han llevado a cabo 7 nuevas adquisiciones de edificios 6 de ellos ubicados en Madrid y 1 en Barcelona), cuyo precio de adquisición total fue de 49.052 miles de euros (Ver Nota 6).

Régimen de SOCIMI

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

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

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

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

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio 2024
(Expresada en euros)

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

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los 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 2024, el 90% de las rentas de alquiler proceden del arrendamiento de viviendas.

Al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2024 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, al haberse acogido la Sociedad Dominante a este régimen con fecha 22 de junio de 2023. La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a negociación en el Euronext Access de París desde el 28 de noviembre de 2023.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio 2024
(Expresada en euros)

2. Sociedades Dependientes

La consolidación se ha realizado aplicando el método de integración global a todas las sociedades dependientes, que son aquellas en las que el grupo ejerce o puede ejercer, directa o indirectamente, su control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa para obtener beneficios económicos de sus actividades. Esta circunstancia se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la Sociedad.

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

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

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

Variaciones en el perímetro de consolidación-

Durante el ejercicio 2024 se han incorporado al grupo, las sociedades Elix RHS Properties, S.L. (denominación original Prinor Atlantic, S.L.) y Miloski Investments, S.L., mediante la adquisición en ambos casos del 100% de sus participaciones por un precio de adquisición de 3.000 euros: .

- Con fecha 26 de febrero de 2024 se produjo la adquisición por parte de la Sociedad Dominante de la totalidad del capital social de la sociedad Prinor Atlantic, S.L., formado por 3.000 acciones de 1 euro de valor nominal. Con misma fecha, 26 de febrero de 2024, la Sociedad decidió la modificación de la denominación de la filial a Elix RHS Properties, S.L.. El precio de la operación ascendió a 3.000 euros.
- Con fecha 27 de septiembre de 2024 se produjo la adquisición por parte de la Sociedad Dominante de la totalidad del capital social de la sociedad Miloski Investments, S.L., formado por 3.000 acciones de 1 euro de valor nominal. El precio de la operación ascendió a 3.000 euros.

Estas son las primeras cuentas consolidadas del Grupo, ya que este surge por la operación adquisición descrita.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio 2024
(Expresada en euros)

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

	Euros	
	Elix RHS Properties, S.L.	Miloski Investments, S.L.
Nombre	Elix RHS Properties, S.L.	Miloski Investments, S.L.
Dirección	Calle Serrano, 51, 4º derecha, Madrid	Calle Nanclares de Oca, 1-B, Madrid
Actividad	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento
Fracción del capital que se posee:		
Directamente	100%	100%
Capital	3.000	3.000
Prima de asunción	-	-
Reservas	-	-
Otras aportaciones	15.951.229	13.750.000
Resultados netos del periodo	(632.865)	(457.847)

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

3.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales consolidadas 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 y el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas y sus modificaciones posteriores siendo las últimas las incorporadas mediante 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.

3.2. Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas 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 Dominante y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales consolidadas, 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.

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

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio 2024
(Expresada en euros)

3.3. Principios contables no obligatorios aplicados

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

3.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas en el próximo ejercicio, se refieren a:

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias.
- El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a valoraciones realizadas por terceros expertos independientes.
- La estimación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el régimen SOCIMI y del gasto por Impuesto de Sociedades de acuerdo con la normativa aplicable a las sociedades del régimen SOCIMI (Nota 15).

3.5. Comparación de la información

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2024 y 2023 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.

Las cifras que correspondientes al ejercicio anterior, 2023, que se incluyen a efectos comparativos no han sido auditadas al ser éste el primer ejercicio en el que la Sociedad presenta cuentas anuales consolidadas (Nota 2).

3.6. 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 consolidada.

3.7. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2024 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio previo 2023.

3.8. Situación financiera

A 31 de diciembre de 2024 el Grupo tiene un fondo de maniobra positivo por importe de 1.731.527 euros (frente a un fondo de maniobra positivo a 31 de diciembre de 2023 de 7.239 euros). Adicionalmente, el Grupo posee patrimonio neto positivo por importe de 33.471.485 euros, siendo el patrimonio positivo a 31 de diciembre de 2023, por importe de 5.541.996 euros.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio 2024
(Expresada en euros)

En este contexto, los Administradores de la Sociedad Dominante, han decidido formular las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y la liquidación de los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance consolidado adjunto.

4. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación de los resultados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, formulada por los administradores y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, así como el resultado del ejercicio 2023, aprobado por la Junta General de Accionistas el 28 de junio de 2024, son los siguientes:

	31/12/2024	31/12/2023 (*)
Base de Reparto		
Resultado del ejercicio	(1.456.770)	(817.318)
Total	(1.456.770)	(817.318)
Aplicación		
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.456.770)	(817.318)
Total	(1.456.770)	(817.318)

(*) No auditado.

4.1. 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.

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 del Grupo fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

A 31 de diciembre de 2024, al igual que en ejercicios anteriores, la Sociedad Dominante no ha repartido dividendos.

4.2. 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).

5. Normas de registro y valoración

5.1. 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.



ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio 2024
(Expresada en euros)

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias 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 2024, 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.

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.

El Grupo dota las oportunas provisiones por deterioro de inversiones inmobiliarias cuando el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado. Los Administradores, a efectos de determinar el valor neto de realización, utilizan las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes. Al cierre del ejercicio 2024 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".

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 y un valor terminal o precio de salida.

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 período de comercialización.

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

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada del ejercicio 2024

(Expresada en euros)

Al 31 de diciembre de 2024, 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 66.836 miles de euros. A 31 de diciembre de 2024, por tanto, 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.

5.2. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos 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 2024, 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.

5.3. Instrumentos financieros

5.3.1. 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.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio 2024
(Expresada en euros)

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

5.3.2. 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).

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada del ejercicio 2024

(Expresada en euros)

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.

5.4. 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 el Grupo 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.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada del ejercicio 2024

(Expresada en euros)

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

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

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 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 2024, 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 Dominante monitorizan de forma periódica el cumplimiento de las condiciones establecidas en el mencionado régimen fiscal.

5.5. Efectivo y otros medios equivalentes

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

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

5.6. Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad Dominante, 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.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio 2024
(Expresada en euros)

5.7. 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.

5.8. Moneda funcional

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

5.9. Provisiones y contingencias

Los Administradores del Grupo en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencia entre:

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

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

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

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual 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.

5.10. 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.

5.11. 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.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada del ejercicio 2024

(Expresada en euros)

Prestación de servicios por arrendamiento

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 refleja 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 satisfaga 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.

5.12. Activos y pasivos medioambientales

Los activos medioambientales se consideran activos utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, 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 el Grupo 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 del Grupo 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 2024 y 2023.

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 y 2023, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2024

	Euros			
	31/12/2023 (*)	Altas / (Dotaciones)	Traspasos	31/12/2024
Terrenos y construcciones:				
Inversiones en Terrenos	5.777.520	39.086.636	-	44.864.156
Inversiones en Construcciones	1.643.774	13.261.909	-	14.905.683
Anticipos a proveedores	1.811.822	-	(1.811.822)	-
Amortización acumulada	-	-	-	-
Total	9.233.116	52.348.545	(1.811.822)	59.769.839

(*) No auditado.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio 2024
(Expresada en euros)

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

(*) No auditado.

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

Las altas habidas durante el ejercicio 2024 corresponden a:

- Inversiones realizadas en el edificio ubicado en Madrid, adquirido en el ejercicio previo 2023.
- Adquisiciones realizadas en nuevos edificios, 6 de ellos ubicados en Madrid y 1 en Barcelona, cuyo precio de adquisición total fue de 49.052 miles de euros, así como gastos asociados a dichas adquisiciones e inversiones realizadas en los mismos.

Al cierre del ejercicio 2023, el Grupo contaba con compromisos firmes para la realización de nuevas inversiones correspondientes inmuebles en arras por importe de 1.811 miles de euros, cuya adquisición se produjo durante 2024, no manteniendo por tanto saldo en Anticipos a proveedores a 31 de diciembre de 2024.

A la fecha de cierre del ejercicio, la Sociedad no ha iniciado la amortización del inmueble de su propiedad, al encontrarse este aún en fase de desarrollo conforme al plan de negocio previsto, que contempla su rehabilitación. A 31 de diciembre de 2024, por tanto, 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 2024
Ingresos por arrendamiento	559.031
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	1.773.359
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	1.354.051

Al cierre del ejercicio 2024 la Sociedad cuenta con activos por valor de coste de 26.767 miles de euros con carga hipotecaria por contratos de financiación u otros por importe de 30.013 miles de euros (nota 11). Los préstamos asociados han devengado gasto por intereses por importe de 581 miles de euros registrados dentro del saldo del epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias "Gastos financieros".

Al cierre del ejercicio 2024 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.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio 2024
(Expresada en euros)

Pérdida por deterioro:

De acuerdo con la Norma de valoración Nº 2 del Plan General de Contabilidad y a la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la Sociedad al menos al cierre de cada ejercicio evalúa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee.

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior al valor amortizado, se procede a efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión por deterioro, cuando, la depreciación sea reversible.

El valor de mercado de los inmuebles ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Durante el ejercicio 2024 y 2023 se ha realizado la valoración del inmueble propiedad de la Sociedad. La última de dichas valoraciones se ha realizado con fecha 31 de diciembre de 2024 y su valor de mercado era superior a su valor neto contable.

7. Arrendamientos

En su posición como arrendatario, al 31 de diciembre de 2024, 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	
	31/12/2024	31/12/2023 (*)
Menos de un año	41.442	67.735
Entre uno y cinco años	2.823.696	63.691
Más de cinco años	-	9.019

(*) No auditado.

Al cierre del ejercicio 2024, la Sociedad mantenía 134.606 euros como importes recibidos de los inquilinos en concepto de fianzas exigidas y depósitos en garantía (Nota 11).

8. Activos financieros

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Ejercicio 2024

	Euros			
	Créditos a terceros	Fianzas	Otros activos financieros	Total no corriente
Activos financieros a coste amortizado	266.459	90.480	-	356.939
Saldo a 31 de diciembre de 2024	266.459	90.480	-	356.939

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al 31 de diciembre de 2023 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
Saldo a 31 de diciembre de 2023	255.178	-	-	255.178

(*) No auditado.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio 2024
(Expresada en euros)

Con fecha 17 de julio de 2023 se formalizó 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, formalizándose posteriormente ampliación por un plazo de 2 años (hasta julio de 2027) e incluyendo amortización parcial en julio de 2026 (100.000 euros) y resto de principal a vencimiento. Formando parte del saldo se encuentran 16.459 euros correspondientes a los intereses devengados desde la fecha de formalización anteriormente indicada, también pagaderos a vencimiento y registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe "Ingresos financieros".

Adicionalmente el Grupo mantiene fianzas por importe de 90.480 euros a 31 de diciembre de 2024.

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Ejercicio 2024

	Euros		
	Clientes por ventas	Deudores varios	Total
Activos financieros a coste amortizado	98.199	427.466	525.665
Saldo a 31 de diciembre de 2024	98.199	427.466	525.665

A 31 de diciembre de 2024 el saldo de clientes por ventas es de 98.199 euros y se corresponde íntegramente con saldo de arrendamientos pendientes de cobro al cierre del ejercicio.

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

Ejercicio 2023

	Euros		
	Clientes por ventas (*)	Deudores varios (*)	Total (*)
Activos financieros a coste amortizado	-	9.305	9.305
Saldo a 31 de diciembre de 2023	-	9.305	9.305

(*) No auditado.

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle del efectivo y otros activos líquidos equivalentes a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	31/12/2024	31/12/2023 (*)
Tesorería	2.750.759	1.250.920
Total efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.750.759	1.250.920

(*) No auditado.

La sociedad mantiene caja restringida por importe de 2.124.558 euros a 31 de diciembre de 2024 (frente a los 600.000 euros que mantenía a 31 de diciembre de 2023) en garantía los préstamos hipotecarios descritos en la nota 10.

h

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio 2024
(Expresada en euros)

10. Pasivos financieros a coste amortizado

Largo plazo:

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo" al cierre del ejercicio 2024 es el siguiente:

	Instrumentos financieros a largo plazo		TOTAL
	Deudas con entidades crédito	Otros pasivos financieros	
Ejercicio 2024			
Pasivos a coste amortizado	28.484.241	134.606	28.618.847
TOTAL	28.484.241	134.606	28.618.847

El saldo de "Deudas con entidades de crédito" incluye 28.912.900 euros de deuda por el principal de los préstamos hipotecarios en vigor y 428.659 euros de gastos de formalización de dicha deuda. El Grupo cuenta con 8 préstamos hipotecarios, cada uno de ellos sobre un activo de los edificios de su propiedad. La formalización de uno de los contratos se produjo en 2023 y el resto durante el ejercicio 2024, por un disponible de 44.162.900 euros, y a precios de mercado.

Los 134.606 euros de "Otros pasivos financieros" se corresponden con las fianzas recibidas de clientes por arrendamiento de vivienda (nota 5).

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo" al cierre del ejercicio 2023 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

(*) No auditado.

El saldo de "Deudas con entidades de crédito" incluye 4.000.000 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).

Corto plazo:

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" y "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" al cierre del ejercicio 2024 y 2023 es el siguiente:

	Instrumentos financieros a corto plazo			TOTAL
	Deudas con entidades crédito	Otros pasivos financieros	Acreedores varios	
Ejercicio 2024				
Pasivos a coste amortizado	266.075	67.264	1.233.732	1.567.071
TOTAL	266.075	67.264	1.233.732	1.567.071

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio 2024
(Expresada en euros)

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

(*) No auditado.

A cierre del ejercicio 2024 la Sociedad mantiene sin disponer la póliza de crédito en vigor, y cuenta con intereses pendientes de pago a entidades de crédito por importe de 32.766 euros. Por el contrario, en el ejercicio previo, a 31 de diciembre de 2023, el saldo con entidades de crédito ascendía a 453.883 euros, correspondiéndose 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 con el exceso de importe desembolsado por inversores en respuesta a la solicitud de aportación de capital realizada por la Sociedad en diciembre de 2024.

10.1 Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del total de pasivos financieros al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Ejercicio 2024

Pasivos financieros	2025	2026	2027	2028 y posteriores
Deudas con entidades de crédito	266.075	1.600.859	1.739.923	25.143.459
Otros pasivos financieros	67.264	-	-	134.606
Acreedores varios	1.233.732	-	-	-
TOTAL	1.567.071	1.600.859	1.739.923	25.278.065

11. Patrimonio neto y fondos propios

11.1. Capital social

La Sociedad Dominante 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 Dominante aprobó una nueva ampliación de capital mediante aportación dineraria por importe de 2.046.385,11 euros, mediante la emisión de 102.318 nuevas acciones ordinarias, y con una prima de emisión de 19,00 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 con número de protocolo 1.281, con aportación dineraria por importe total de 829.656,69 euros, mediante la emisión de 41.483 nuevas acciones de valor nominal 1,00 euro y 19,00 euros de prima de emisión por acción. El total de capital y prima de emisión ampliado ha sido de 41.483 euros y 788.173,69 euros, respectivamente.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio 2024
(Expresada en euros)

- 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 y número de protocolo 1.281, mediante aportación de dinararia por importe total de 3.500.000 euros, con emisión de 175.002 nuevas acciones de valor nominal 1,00 euro y 19,00 euros de prima de emisión por acción. El total de capital y prima de emisión ampliado ha sido de 175.002 euros y 3.324.998,00 euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2024 se han llevado a cabo las siguientes operaciones de ampliación de capital:

- Con fecha 23 de febrero de 2024 se elevó a público una ampliación de capital por un importe total nominal de 881.889,12 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 44.093 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 19,0006604 euros por acción, según se recoge en Acta de 14 de febrero de 2024/ Escritura ante Manuel Richi Alberti con núm. 681 de su protocolo. La llamada de capital se había realizado en el ejercicio previo, concretamente en diciembre de 2023.
- Con fecha 2 de agosto de 2024 se elevó a público una ampliación de capital por un importe total nominal de 16.685 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 16.685 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión de 19,001020 euros por acción, ejecutada según se recoge en Acta de 1 de agosto de 2024 por delegación en Acta de 14 de febrero de 2024 / Escritura ante Manuel Richi Alberti con núm. 1.642 de su protocolo.
- Con fecha 4 de octubre de 2024 se elevó a público una ampliación de capital por un importe total nominal de 95.465 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 95.465 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 19,9999876 euros por acción, según se recoge en Acta de 26 de septiembre de 2024/ Escritura ante Manuel Richi Alberti con núm. 4.108 de su protocolo.
- Con fecha 8 de noviembre de 2024 se elevó a público una ampliación de capital por un importe total de 4.815.414 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 4.815.414 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una y sin prima de emisión, ejecutada según se recoge en Acta de 16 de octubre de 2024 por delegación en Acta de 28 de junio de 2024/ Escritura ante Juan José De Palacio Rodríguez con núm. 4.481 de su protocolo.

Asimismo, durante el ejercicio 2024 se han realizado aportaciones de capital con cargo a la cuenta de "Aportaciones de Socios" por un importe total de 23.166.498 euros, la última de las cuales se realizó en diciembre de 2024, y que a 31 de diciembre de 2024 estaba pendiente de desembolsar en 321.872 euros, que fueron desembolsados durante los primeros meses de 2025.

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad ha cerrado el ejercicio con un capital social de 5.350.460 euros.

Las acciones de la Sociedad cotizan en bolsa al 31 de diciembre de 2024 en Euronext Paris en el segmento Access (nota 1).

A fecha 31 de diciembre de 2024 ningún accionista mantiene una participación significativa (igual o superior al 10%) en la Sociedad.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio 2024
(Expresada en euros)

11.2. 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 2024, la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

11.3. 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 2024 y 2023, la Sociedad no ha repartido dividendos.

11.4. 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:

31 de diciembre de 2024

	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	600.000	600.000	1	600.000	-	-

h

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio 2024
(Expresada en euros)

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	-	-

(*) No auditado.

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

12. Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no es conocedor de contingencias o litigios que se encuentren en curso que pudieran tener impacto significativo alguno en las cuentas anuales consolidadas adjuntas (sin cambios respecto ejercicio anterior).

13. Gestión del riesgo financiero

13.1 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.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio 2024
(Expresada en euros)

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 consolidada de las cuentas anuales consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2024	2023 (*)
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	17	4
Ratio de operaciones pagadas	17	3
Ratio de operaciones pendientes de pago	13	18
	Importe	Importe
Total pagos realizados	49.749.057	8.193.683
Total pagos pendientes	103.123	129.318

(*) No auditado.

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)	2024	2023 (*)
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	1.123	184
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	77%	89%
Volumen (miles de euros)	2024	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	46.104	8.112
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	93%	99%

(*) No auditado.

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.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio 2024
(Expresada en euros)

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 consolidadas) 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.

14. Administraciones Públicas y situación fiscal

14.1. 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	
	31/12/2024		31/12/2023 (*)	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública deudora por IVA	52.136	-	11.720	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	29.962	-	3.153
Total	52.136	29.962	11.720	3.153

(*) No auditado.

La Sociedad está sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) en el desarrollo de su actividad de arrendamiento de inmuebles urbanos. No obstante, determinadas operaciones, como el arrendamiento de viviendas, se encuentran exentas de dicho impuesto, lo que obliga a la Sociedad a aplicar el régimen de prorrata conforme a lo establecido en los artículos 102 y siguientes de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. En consecuencia, la deducción del IVA soportado en las adquisiciones de bienes y servicios se ve limitada en función del porcentaje de afectación a operaciones sujetas y 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 9% en el caso de Elix Rental Housing Socimi II, S.A., del 6% en el caso de Elix RHS Properties, S.L., y del 11% en el caso de Miloski Investments, S.L. (régimen general sin prorrata en ejercicio anterior).

14.2. Conciliación resultado contable y base imponible fiscal.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2024 y 2023 es la siguiente:

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio 2024
(Expresada en euros)

Ejercicio 2024

Concepto	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(2.547.480)
Diferencias permanentes:	-	-	-
Diferencias temporales:	-	-	-
Base imponible fiscal	-	-	(2.547.480)

Ejercicio 2023

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

(*) No auditado.

14.3. 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 2024 y 2023, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2024

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(2.547.480)
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporales	-	-	-
Base imponible fiscal			(2.547.480)
Cuota al 25%			-
Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias			-

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			-

(*) No auditado.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio 2024
(Expresada en euros)

14.4. 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 2024 el Grupo tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

La sociedad ha generado bases imponibles negativas en los últimos ejercicios:

	Euros		
	2023 (*)	2024	Total
Bases Imponibles Negativas	(834.047)	(2.547.480)	(3.381.527)

(*) No auditado.

15. Ingresos y gastos

15.1. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2024 y 2023, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros	
	2024	2023 (*)
Locales comerciales	28.679	1.747
Edificios residenciales	530.352	27.833
Prestación de servicios	9.606	-
Total	568.637	29.580

(*) No auditado.

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

15.2 Gasto de personal

El Grupo cuenta con un empleado a 31 de diciembre de 2024. En 2023 el Grupo no contaba con personal propio.

Actividades	Euros	
	2024	2023 (*)
Sueldos salarios y asimilados	65.728	-
Cargas sociales	21.519	-
Total	87.247	-

(*) No auditado.

El número medio de empleados en el curso del ejercicio por las sociedades incluidas por integración global en la consolidación, distribuido por categorías es el siguiente:

Actividades	Euros	
	2024	2023 (*)
Mandos intermedios y otros profesionales cualificados	1,71	-
Total	1,71	-

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio 2024
(Expresada en euros)

El número medio de empleados en el curso del ejercicio por las sociedades incluidas por integración global en la consolidación, distribuido por sexos:

Actividades	Euros	
	2024	2023 (*)
Mujeres	0,67	-
Hombres	1,04	-
Total	1,71	-

15.3. Otros gastos de explotación

Los epígrafes "Servicios exteriores" y "Tributos" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2024 y 2023 adjunta presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2024	2023 (*)
Reparaciones y mantenimiento	26.948	400
Servicios de profesionales independientes	1.229.214	664.132
Primas de seguros	30.859	6.654
Servicios bancarios y similares	2.914	676
Publicidad y propaganda	49.500	2.825
Suministros	31.541	146
Otros gastos	76.674	1.915
IVA soportado no deducible	248.628	105.136
Tributos	420.480	1.763
Total	2.116.758	783.647

(*) No auditado.

Los gastos registrados por la Sociedad en el epígrafe de "Servicios de profesionales independientes", corresponden a honorarios por servicios de asesoramiento necesarios para el normal funcionamiento de la sociedad y desarrollo de su actividad. 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 10).

15.4. Ingresos y Gastos Financieros

El detalle de los ingresos y gastos financieros a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Actividades	Euros	
	2024	2023 (*)
Intereses por deudas con terceros	812.812	54.479
Total	812.812	54.479

16. Operaciones y saldos con partes vinculadas

16.1. Saldo y operaciones con empresas vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2024 es el siguiente:



ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio 2024
(Expresada en euros)

Ejercicio 2024

	Euros		
	Otros pasivos financieros a corto plazo	Acreedores varios a corto plazo	Créditos a terceros a largo plazo
Accionistas	67.264	-	-
Accionistas pendientes de elevar a público su entrada en el capital	-	-	-
Gestor del vehículo	-	-	266.459
Total	67.264	-	266.459

El detalle de los saldos mantenidos con empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2023 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	-	104.420	255.178
Total	680.786	104.420	255.178

(*) No auditado.

El detalle de las operaciones realizadas en el ejercicio 2024 con empresas vinculadas es el siguiente:

Ejercicio 2024

	Euros	
	Ingresos financieros	Gasto servicios profesionales externos
Accionistas	11.281	-
Gestor del vehículo	-	417.724
Total	11.281	417.724

El detalle de las operaciones realizadas en el ejercicio 2023 con empresas vinculadas es el siguiente:

Ejercicio 2023

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

(*) No auditado.

2

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada del ejercicio 2024

(Expresada en euros)

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 2024 se corresponden con honorarios de gestión de los activos y fees de captación del capital.

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

Alta Dirección.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 2024 y 2023, 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.

16.3. 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.

17. 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 2024, la Sociedad carece de reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen especial de SOCIMI, por lo que no es de aplicación.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio 2024
(Expresada en euros)

- 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 2024 el Grupo únicamente dispone de reservas negativas por las pérdidas obtenidas en los ejercicios 2023 y 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)
Ejercicio 2023	(817.318)
Total (*)	(834.049)

(*) No auditado.

- 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, Chamberí	Octubre 2023
Madrid, Ciudad Lineal	Marzo 2024
Madrid, Tetuán	Marzo 2024
Madrid, Centro	Marzo 2024
Barcelona, Gracia	Abril 2024
Madrid, Moncloa	Julio 2024
Madrid, Chamberí	Octubre 2024
Madrid, Arganzuela	Diciembre 2024

Al 31 de diciembre de 2024 el valor de mercado de los activos es de 66.836 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.

Los inmuebles descritos en el apartado f) anterior tienen un valor neto contable de 7.963.986 euros, registrados en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación adjunto, que representan un 21% del total del activo sin considerar el epígrafe de "efectivo y otros líquidos equivalentes" del balance de situación adjunto.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio 2024
(Expresada en euros)

- 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.

18. Otra información

18.1. Personal

A 31 de diciembre de 2024 el Grupo cuenta con 3 empleados, habiendo sido contratados todos ellos a lo largo del ejercicio; a 31 de diciembre de 2023 el Grupo no contaba con empleados.

18.2. 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:

	31/12/2024	31/12/2023 (*)
Servicios de Auditoría	45.000	14.000
Otros servicios distintos de auditoría (*)	-	-
Total servicios de Auditoría	45.000	14.000

(*) No auditado.

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 2024 y 2023, con independencia del momento de su facturación.

18.3. 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.

19. Hechos posteriores

Con fecha 5 de marzo de 2025 la Sociedad Dominante ha formalizado un contrato de arras sobre un edificio ubicado en Madrid, habiendo desembolsado en el acto un importe de 500.000 euros.

Con fecha 11 de marzo de 2025 el Consejo de Administración aprueba la realización de una nueva llamada de capital por importe de 2.000.000 euros, destinada a la cuenta de "Aportaciones de socios", y que se encuentra en proceso de desembolso.

Con fecha 9 de abril de 2025 la Sociedad Matriz formaliza adenda al contrato de financiación con Gestora, por la que se renueva el préstamo que a esta le tiene otorgado hasta 2027.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

I. Evolución del Grupo en el ejercicio

Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A. (en adelante la "Sociedad Dominante") 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 Dominante 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 Dominante tiene por objeto social las siguientes actividades:

- f) 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.
- g) 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.
- h) 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").
- i) 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.
- j) 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 Dominante, 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 consolidada de las cuentas anuales consolidadas, respecto a información de cuestiones medioambientales.

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad Dominante ha adquirido dos sociedades filiales:

- Con fecha 26 de febrero de 2024 la Sociedad Dominante adquirió la totalidad del capital social de la sociedad Prinor Atlantic, S.L., formado por 3.000 acciones de 1 euro de valor nominal. Con misma fecha, 26 de febrero de 2024, la Sociedad decidió la modificación de la denominación de la filial a Elix RHS Properties, S.L.. El precio de la operación ascendió a 3.000 euros.
- Con fecha 27 de septiembre de 2024 la Sociedad Dominante adquirió la totalidad del capital social de la sociedad Miloski Investments, S.L., formado por 3.000 acciones de 1 euro de valor nominal. El precio de la operación ascendió a 3.000 euros.

Acuerdo Marco de Inversión y Contrato de Gestión

La Sociedad Dominante es el vehículo de un proyecto de inversión inicialmente regulado en virtud de un acuerdo marco de inversión (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 Dominante 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 Dominante 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.

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 2024.

Operaciones realizadas en el período anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Durante el ejercicio 2024 se han producido importantes hitos conforme el plan de lanzamiento del programa de inversión:

- En el mes de julio de 2024 quedó cerrado el periodo de levantamiento de capital, alcanzando un total de compromisos de inversiones totales con accionistas de 88.156.062 euros.
- En este sentido, se han elevado a público 4 ampliaciones de capital:
 - Con fecha 23 de febrero de 2024 se elevó a público una ampliación de capital por un importe total nominal de 881.889,12 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 44.093 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 19,0006604 euros por acción, según se recoge en Acta de 14 de febrero de 2024/ Escritura ante Manuel Richi Alberti con núm. 681 de su protocolo. La llamada de capital se había realizado en el ejercicio previo, concretamente en diciembre de 2023.
 - Con fecha 2 de agosto de 2024 se elevó a público una ampliación de capital por un importe total nominal de 16.685 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 16.685 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión de 19,001020 euros por acción, ejecutada según se recoge en Acta de 1 de agosto de 2024 por delegación en Acta de 14 de febrero de 2024 / Escritura ante Manuel Richi Alberti con núm. 1.642 de su protocolo.
 - Con fecha 4 de octubre de 2024 se elevó a público una ampliación de capital por un importe total nominal de 95.465 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 95.465 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 19,9999876 euros por acción, según se recoge en Acta de 26 de septiembre de 2024/ Escritura ante Manuel Richi Alberti con núm. 4.108 de su protocolo.
 - Con fecha 8 de noviembre de 2024 se elevó a público una ampliación de capital por un importe total de 4.815.414 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 4.815.414 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una y sin prima de emisión, ejecutada según se recoge en Acta de 16 de octubre de 2024 por delegación en Acta de 28 de junio de 2024/ Escritura ante Juan José De Palacio Rodriguez con núm. 4.481 de su protocolo.



- Asimismo, durante el ejercicio 2023 se han realizado ampliaciones de capital con cargo a la cuenta de "Aportaciones de Socios" por un importe total de 23.166.498 euros, la última de las cuales se realizó en diciembre de 2024, y que a 31 de diciembre de 2024 estaba pendiente de desembolsar en 321.872 euros, que fueron desembolsados durante los primeros meses de 2025.
- A 31 de diciembre de 2024, teniendo en cuenta todo lo anteriormente detallado, el importe de las llamadas de capital hasta dicha fecha asciende a 36.942.859 euros, lo que supone el 41,91% del capital comprometido, que asciende a 88.156.062 euros.

Durante el ejercicio 2024 se han llevado a cabo 7 nuevas adquisiciones de edificios (6 de ellos ubicados en Madrid y 1 en Barcelona), cuyo precio de adquisición total fue de 49.052 miles de euros.

II. Principales Riesgos del negocio

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

Los principales riesgos que afectan al Grupo son los siguientes:

a) Riesgo de mercado

El sector inmobiliario es un sector cíclico

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

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

Sector competitivo

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

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

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

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

b) Riesgo de tipo de interés

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

c) Riesgo de crédito

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



d) Riesgo de liquidez

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

e) Riesgo de las operaciones

La Sociedad está expuesta al riesgo operativo derivado de la gestión y administración de su cartera inmobiliaria, así como de la ejecución de proyectos de adquisición, arrendamiento y mantenimiento de activos. Este riesgo puede materializarse en forma de errores en la gestión contractual, incidencias con arrendatarios, desviaciones presupuestarias en reformas o deficiencias en los procesos internos. Para mitigar este riesgo, la SOCIMI ha implementado procedimientos de control interno, auditorías periódicas y sistemas de gestión enfocados en la eficiencia operativa, cumplimiento normativo y calidad del servicio prestado. Asimismo, se cuenta con proveedores especializados y personal cualificado que garantizan una correcta supervisión de las operaciones.

f) Riesgo fiscal

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

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 2024, el 90% de las rentas de alquiler proceden del arrendamiento de viviendas.
- Al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2024 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, al haberse acogido la Sociedad Dominante a este régimen con fecha 22 de junio de 2023. La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a negociación en el Euronext Access de París desde el 28 de noviembre de 2023.

III. Utilización de instrumentos financieros.

El Grupo ha financiado la adquisición de nuevos activos con préstamos hipotecarios, siendo el riesgo dispuesto a cierre de ejercicio 2024 de 28.912.900 euros. Las financiaciones formalizadas con las entidades de crédito se encuentran formalizadas a precio de mercado, no contando con coberturas de tipo de interés.

IV. Evolución previsible

De cara al ejercicio 2025 es intención del Grupo es continuar con la estrategia de crecimiento basada en la gestión de la cartera de activos inmobiliarios, con el objetivo de añadir valor e incrementar la rentabilidad de los accionistas, mediante la adquisición de activos inmobiliarios, su posterior renovación y su comercialización para arrendamiento.

V. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2024 se han producido los siguientes hechos relevantes:

- Con fecha 5 de marzo de 2025 la Sociedad Dominante ha formalizado un contrato de arras sobre un edificio ubicado en Madrid, habiendo desembolsado en el acto un importe de 500.000 euros.



- Con fecha 11 de marzo de 2025 el Consejo de Administración aprueba la realización de una nueva llamada de capital por importe de 2.000.000 euros, destinada a la cuenta de "Aportaciones de socios", y que se encuentra totalmente en proceso de desembolso.
- Con fecha 9 de abril de 2025 la Sociedad Matriz formaliza adenda al contrato de financiación con Gestora, por la que se renueva el préstamo que a esta le tiene otorgado hasta 2027.

a. Período medio de pago a proveedores

Siguiendo los requisitos de información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores, expuestos en la Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio, el periodo medio de pago del Grupo para los pagos del periodo es el siguiente:

	2024	2023 (*)
Días		
Periodo medio de pago a proveedores	17	4
Ratio de operaciones pagadas	17	3
Ratio de operaciones pendientes de pago	13	18
Euros		
Total pagos realizados	49.749.057	8.193.683
Total pagos pendientes	103.123	129.318

(*) Cifras no auditadas.

VI. Actividades de investigación y desarrollo

No se realizan labores de investigación y desarrollo.

VII. Operaciones con acciones propias

Al cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2024 la Sociedad Dominante poseía 600.000 acciones propias de un coste de adquisición de 600.000 euros (1,00 por acción). Por su parte, al cierre del ejercicio 2023 la Sociedad Dominante poseía 60.000 acciones propias de un coste de adquisición de 60.000 euros (1,00 euros por acción).

VIII. Información medioambiental

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

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Formulación de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2024
(Expresada en euros)

La formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas de Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A. del ejercicio 2024 han sido formulados por los Administradores con vistas a su posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales Consolidadas están visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 11 de marzo de 2025



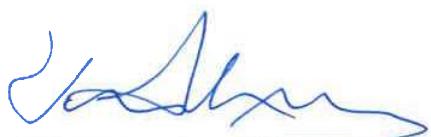
D. Fernando Olaso Echevarría
Presidente del Consejo

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Formulación de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2024
(Expresada en euros)

La formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas de Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A. del ejercicio 2024 han sido formulados por los Administradores con vistas a su posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales Consolidadas están visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 11 de marzo de 2025



D. Ignacio Antoñanzas Alvear
Vicepresidente del Consejo

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Formulación de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2024
(Expresada en euros)

La formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas de Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A. del ejercicio 2024 han sido formulados por los Administradores con vistas a su posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales Consolidadas están visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 11 de marzo de 2025



D. Carlos Esteban Librero
Consejero

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Formulación de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2024
(Expresada en euros)

La formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas de Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A. del ejercicio 2024 han sido formulados por los Administradores con vistas a su posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales Consolidadas están visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 11 de marzo de 2025



D. Antonio Guinea Yrazusta
Consejero

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Formulación de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2024
(Expresada en euros)

La formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas de Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A. del ejercicio 2024 han sido formulados por los Administradores con vistas a su posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales Consolidadas están visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 11 de marzo de 2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Mercedes Grau Monjo".

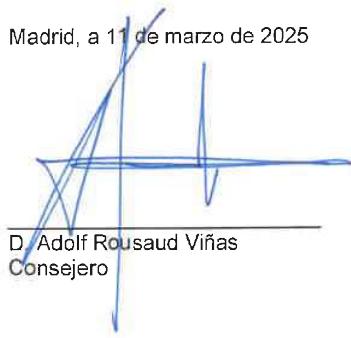
Dña. Mercedes Grau Monjo
Consejera

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Formulación de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2024
(Expresada en euros)

La formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas de Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A. del ejercicio 2024 han sido formulados por los Administradores con vistas a su posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales Consolidadas están visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 11 de marzo de 2025


D. Adolf Rouaud Viñas
Consejero