

Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A.
(Sociedad Unipersonal)

Informe de auditoría,
Cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio
comprendido entre el 30 de mayo de 2022 y el 31 de diciembre de 2022



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

Al accionista único de Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A. (Sociedad Unipersonal):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado de cambios en el patrimonio neto abreviado, el estado de flujos de efectivo abreviado y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio comprendido entre el 30 de mayo de 2022 y el 31 de diciembre de 2022.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio comprendido entre el 30 de mayo de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Hemos determinado que no existen riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.8 de las cuentas anuales abreviadas, que describe que la Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo y un patrimonio neto negativo por importe de 1.731 euros. No obstante, a efectos mercantiles se debe considerar también el importe del capital social suscrito no exigido, en cuyo caso el importe del patrimonio neto asciende a 43.269 euros. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

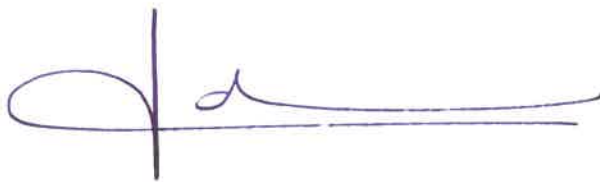
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

17 de marzo de 2023



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/09452

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.U.

Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 30 de mayo de 2022 y el 31 de diciembre de 2022

✓

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.U.

Balance abreviado a 31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2022
ACTIVO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:	8	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11	961	FONDOS PROPIOS-		15.000
Otros créditos con las Administraciones Públicas		961	Capital		60.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	13.554	Capital desembolsos no exigidos		(45.000)
Tesorería		13.554	Resultado del ejercicio		(16.731)
Total activo corriente		14.515	Total patrimonio neto		(1.731)
TOTAL ACTIVO		14.515	PASIVO CORRIENTE:		
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		16.246
			Acreedores varios	7	16.133
			Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	113
			Total pasivo corriente		16.246
			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		14.515

Las Notas 1 a 15 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2022.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.U.

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de mayo de 2022 y el 31 de diciembre de 2022
(Expresada en euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio comprendido entre el 30 de mayo de 2022 y el 31 de diciembre de 2022
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Otros gastos de explotación-		(16.731)
Servicios exteriores	12	(16.731)
Resultado de explotación		(16.731)
Resultado financiero		-
Resultado antes de impuestos		(16.731)
Impuestos sobre beneficios		-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		(16.731)
Resultado del ejercicio		(16.731)

Las Notas 1 a 15 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2022.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.U.

Estado de cambios en el patrimonio neto abreviado correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de mayo de 2022 y el 31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

- a) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de mayo de 2022 y el 31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

	Nota de la memoria	Ejercicio comprendido entre el 30 de mayo de 2022 y el 31 de diciembre de 2022
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	12	(16.731)
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto: TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias: TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(16.731)

Las Notas 1 a 15 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2022.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.U.

- b) Estado total de cambios en el patrimonio neto abreviado correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de mayo de 2022 y el 31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

	Capital (Nota 8)	Capital no exigido (Nota 8)	Resultado del ejercicio (Nota 12)	TOTAL
SALDO A 30 DE MAYO DE 2022	-	-	-	-
Operaciones con socios o propietarios:				
Aumento de capital	60.000	(45.000)		15.000
Total ingresos y gastos reconocidos			(16.731)	(16.731)
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2022	60.000	(45.000)	(16.731)	(1.731)

Las Notas 1 a 15 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2022.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.U.

Estado de flujos de efectivo abreviado correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de mayo de 2022 y el 31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

	Nota de la memoria	Ejercicio comprendido entre el 30 de mayo de 2022 y el 31 de diciembre de 2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(1.446)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(16.731)
Cambios en el capital corriente		15.285
- Deudores y otras cuentas a cobrar	11	(961)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	7 y 11	16.246
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		15.000
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		15.000
- Capital desembolsado, constitución		15.000
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		13.554
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		13.554

Las Notas 1 a 15 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2022.

1. Actividad de la Empresa

Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A.U. (en adelante la "Sociedad") es una sociedad española, constituida por tiempo indefinido el 30 de mayo de 2022 con C.I.F. A10751857 bajo la denominación de Prilzana Investments, S.A.U. Posteriormente, con fecha 2 de diciembre de 2022, cambió su denominación social por Prilzana Investments SOCIMI, S.A.U. y con fecha 28 de diciembre de 2022 cambió su denominación social por la actual. Su domicilio social radica en Paseo de la Castellana 91, planta 8, de Madrid.

La Sociedad tiene intención de acogerse 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, durante el ejercicio 2023.

La Sociedad tiene por objeto social las siguientes actividades:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, tal y como pueda ser modificada en cada momento.
- b) La tenencia de acciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén 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.

La Sociedad está controlada por la sociedad Altamar Real Estate, S.L.U.

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

Acuerdo Marco de Inversión y contrato de Gestión

La Sociedad es el vehículo de un proyecto de inversión inicialmente regulado en virtud de un acuerdo marco de inversión (en adelante el "Acuerdo Marco de Inversión") que se firmó el 28 de diciembre de 2022 entre la Sociedad, sus accionistas, la sociedad gestora y el equipo de dirección con el propósito de definir el proyecto, los criterios, la estrategia y regulación de la inversión, la relación entre accionistas y la gestión de la SOCIMI. Los principales aspectos a considerar del mencionado acuerdo son los siguientes:

- El principal objetivo es crear una cartera de propiedades inmobiliarias localizadas, principalmente en el centro de Madrid y Barcelona, adquiriendo edificios para reformar o adecuar para posteriormente destinarlas al arrendamiento.
- La duración del proyecto de inversión es de 5 años pudiéndose extender en 2 años adicionales. Éste incluye un periodo inicial de inversión de 3 años, que puede ser prolongado un año adicional y, posteriormente, se determina un periodo de 2 años, extensible a uno o dos años adicionales, siempre dentro periodo máximo de 7 años, a partir del cual se prevén diferentes escenarios de desinversión.

El Acuerdo Marco de Inversión se terminará al finalizar el proyecto descrito, si bien, existen cláusulas de vencimiento anticipado detalladas en dicho Acuerdo Marco de Inversión que, principalmente, hacen referencia a incumplimientos contractuales por parte de alguno de los socios.

Con fecha 28 de diciembre de 2022 la Sociedad firmó un contrato de gestión con Elix Advice, S.L.U. (en adelante la "Gestora") con el objeto de delegar la gestión ordinaria, administrativa y financiera de la Sociedad, así como la implementación y desarrollo de las operaciones inmobiliarias durante un periodo de 5 años, sujeto a ampliarse en función de los años de duración final del proyecto de inversión. En el contrato de gestión se establece una retribución a la Gestora por los servicios prestados según el siguiente detalle:

- Fixed Management Fee: la Sociedad abonará a la Gestora el 1% anual sobre del EPRA NRV (Net Reinstatement Value o valor neto de los activos según el acrónimo inglés y calculado de acuerdo con los criterios establecidos por la organización European Public Real Estate, EPRA) de la Sociedad, calculado en base a la valoración de los activos inmobiliarios.
- Project Management Fee: la Sociedad abonará a la Gestora el 16,53% anual del total de los costes directos de construcción incurridos en la adecuación o puesta a punto de las inversiones inmobiliarias.
- Rental Management Fee: la Sociedad abonará a la Gestora un 4,5% anual del total de los ingresos por rentas generados por los activos inmobiliarios. En el caso de activos gestionados a través de terceros operadores, el fee será del 1,5%.
- Variable Management Fee: en el momento en que la Sociedad haya distribuido a sus accionistas un importe igual al 100% de las aportaciones recibidas más un 8% de rentabilidad sobre estas aportaciones, la Gestora tendrá derecho a percibir un 25% del total de los repartos de beneficios futuros hasta que la Gestora y Altamar hayan percibido un importe equivalente al límite del 20% de los beneficios repartidos. Por encima de dicho límite, el porcentaje correspondiente a la Gestora será del 10%.

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

- Management Services Fee: la Sociedad abonará a Altamar el 1% anual sobre del EPRA NRV (Net Reinstatement Value o valor neto de los activos según el acrónimo inglés y calculado de acuerdo con los criterios establecidos por la organización European Public Real Estate, EPRA) de la Sociedad, calculado en base a la valoración de los activos inmobiliarios. Adicionalmente también devengará un 1% de comisión sobre el capital levantado por el programa.
- Intermediation Fee: en el momento en que la Sociedad haya distribuido a sus accionistas un importe igual al 100% de las aportaciones recibidas más un 8% de rentabilidad sobre estas aportaciones, Altamar tendrá derecho a percibir un 25% del total de los repartos de beneficios futuros hasta que Altamar y la Gestora hayan percibido un importe equivalente al límite del 20% de los beneficios repartidos. Por encima de dicho límite, el porcentaje correspondiente a Altamar será del 10%.

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 2022.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- a) Código de Comercio, Ley de Modificaciones Estructurales y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021 y sus Adaptaciones Sectoriales, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden del 28 de diciembre de 1994.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por el Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

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

2.3. Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2022, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

- Las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de cierre, que podrían tener un efecto significativo sobre las cuentas anuales abreviadas en el próximo ejercicio, se refieren a:
 - La evaluación de la situación financiera (Nota 2.8).
 - Estimación del "Asset Management fee" detallado en la Nota 1.
 - Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Nota 9).

2.5. Comparación de la información

La información contenida en esta memoria abreviada sólo hace referencia al periodo comprendido entre el 30 de mayo de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, al ser este ejercicio el primero de la Sociedad, por lo que las presentes cuentas anuales abreviadas tienen la consideración de cuentas anuales iniciales. Asimismo, según se indica en la Nota 1, la Sociedad se ha constituido el 30 de mayo de 2022 por lo que la cuenta de pérdidas y ganancias y estado de flujos de efectivo, únicamente recogen las operaciones de 216 días correspondientes al periodo comprendido entre la fecha de constitución y el 31 de diciembre de 2022.

2.6. Agrupación de partidas

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

2.7. Cambios en criterios contables

Al tratarse de las cuentas anuales iniciales, durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.8. Empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 1.731 euros, debido principalmente a las facturas pendientes de recibir que la sociedad posee a cierre del ejercicio. Adicionalmente, debido a las pérdidas incurridas durante el ejercicio la sociedad posee patrimonio neto negativo por importe de 1.731 euros, dicha causa se ve resuelta en base al artículo 3.1 de la "Resolución de 5 de marzo de 2019, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas", en el cual se redacta que "a los efectos de decidir si procede la distribución de beneficios, o determinar si concurre la causa de reducción obligatoria de capital social o de disolución obligatoria por pérdidas de acuerdo con lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se considerará patrimonio neto el importe que se califique como tal conforme a los criterios para confeccionar las cuentas anuales, incrementado en el importe del capital social suscrito no exigido", en dicho caso, teniendo en cuenta el importe de capital social suscrito no exigido el importe del patrimonio neto asciende a 43.269 euros.

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

3. Aplicación del resultado

El resultado negativo que arroja la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 se aplicará a resultados negativos de ejercicios anteriores.

4. Normas de registro y valoración

4.1. Instrumentos financieros

4.1.1. Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

- a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

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

Deterioro del valor

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

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

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

4.1.2. Activos financieros a coste

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

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

Valoración inicial

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

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

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

Valoración posterior

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

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

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

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

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

Deterioro del valor

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

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

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

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

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

b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de

ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. Al 31 de diciembre de 2022, no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

4.1.3. Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

4.2. Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

4.3. 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.

h

4.4. Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente en el patrimonio neto como menores reservas.

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

4.5. Partidas corrientes y no corrientes

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

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

4.6. Moneda funcional

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

4.7. Provisiones y contingencias

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

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

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



4.8. Estado de flujos de efectivo

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

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

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

5. Activos financieros

5.1 Activos financieros a coste amortizado a corto plazo

El saldo del epígrafe de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" se corresponde íntegramente con los saldos con Hacienda por el IVA soportado (Nota 9).

6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	<u>31/12/2022</u>
Tesorería	13.554
	<u>13.554</u>

La sociedad no mantiene caja restringida a 31 de diciembre de 2022.

7. Pasivos financieros

El detalle de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Instrumentos financieros a corto plazo (Acreedores varios)	TOTAL
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2022</u>
Pasivos a coste amortizado	16.133	16.133
TOTAL	16.133	16.133

El de 16.133 euros corresponde principalmente a facturas pendientes de recibir de servicios como la auditoría, notarios, etc.

8. Patrimonio neto y fondos propios

8.1. Capital social

La Sociedad se constituyó el 30 de mayo de 2022 con un capital social de 60.000 euros, representados por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 60.000, ambas inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas en un 25%. El 75% de desembolso se encuentra no exigible existiendo un plazo de 5 años para su desembolso.

Las acciones de la Sociedad no cotizan en bolsa al 31 de diciembre de 2022.

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

Accionista	Número de acciones	% Capital
Altamar Real Estate S.L.U.	60.000	100,00%

9. Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no es conocedor de contingencias o litigios que se encuentren en curso que pudieran tener impacto significativo alguno en las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

10. Gestión del riesgo financiero

10.1 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.

Debido a la ausencia de préstamos, la Sociedad no está expuesta de forma significativa al riesgo de tipos de interés.



b) Riesgo de crédito

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

c) Riesgo de liquidez

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

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance. Adicionalmente, está previsto que la Sociedad haga llamadas de capital a los inversores con carta de compromiso de inversión formalizada previo a la adquisición de nuevas inversiones.

10.2. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

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

	2022
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	39
Ratio de operaciones pagadas	43
Ratio de operaciones pendientes de pago	35
	Importe
Total pagos realizados	2.643
Total pagos pendientes	4.127

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

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

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

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

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



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

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

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

11. Administraciones Públicas y situación fiscal

11.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

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

11.2. Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

Ejercicio 2022

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

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

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto. La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio 2022, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2022

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

11.4. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2022 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

12. Ingresos y gastos

12.1. Otros gastos de explotación

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

	Euros
	Periodo comprendido entre el 30 de mayo de 2022 y el 31 de diciembre de 2022
Servicios de profesionales independientes	16.731
Total	16.731

Los gastos registrados por la Sociedad en el epígrafe de "Servicios de profesionales independientes", corresponden, fundamentalmente, a honorarios de notaría y registro relacionados con la constitución de la Sociedad.

13. Operaciones y saldos con partes vinculadas

13.1. Operaciones con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

Sin movimientos, saldos o información en este epígrafe.

13.2. Saldos con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

Sin movimientos, saldos o información en este epígrafe.

13.3. Operaciones con vinculadas

Sin movimientos, saldos o información en este epígrafe.

13.4. Saldos con vinculadas

Sin movimientos, saldos o información en este epígrafe.

h

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

Durante el ejercicio 2022 no se han devengado sueldos, dietas ni otras remuneraciones a los Administradores, ni se le han concedido créditos, anticipos ni garantías. La Sociedad no ha contraído ninguna obligación en materia de fondos o planes de pensiones a favor de los Administradores. La sociedad no ha tenido actividad a lo largo del ejercicio 2022 pero, en cualquier caso, cualquier función de Alta Dirección ha sido realizada por los Administradores.

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

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

14. Otra información

14.1. Personal

La Sociedad no tiene personal contratado.

14.2. Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2022, 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:

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

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

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

14.3. 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.

15. Hechos posteriores

Con fecha 1 de febrero de 2023 se eleva a escritura pública el acuerdo adoptado por el socio único el 28 de diciembre de 2022, por el que se modifica la denominación social y consecuentemente se modifica el artículo 1º de los Estatutos Sociales, modificándose su denominación anterior PRILZANA INVESTMENTS SOCIMI, S.A. por la actual ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

Con misma fecha se protocolizan en Escritura Pública los acuerdos sociales adoptados el propio 1 de febrero de 2023 por el Órgano de Administración, de forma que se modifica el sistema de administración de la Sociedad, que pasa a estar regida por un Consejo de Administración integrado por seis (6) miembros, nombrados por un plazo de 6 años, y siendo dichos cargos no remunerados.

Asimismo, en la misma fecha, se acuerda optar por la aplicación, con efectos a partir del periodo impositivo que se inicie el 1 de enero de 2023, del régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

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

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.U.

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 30 de mayo de 2022 y el 31 de diciembre de 2022
(Expresada en euros)

La formulación de las presentes Cuentas Anuales Abreviadas de Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A.U. del ejercicio comprendido entre el 30 de mayo de 2022 y el 31 de diciembre de 2022 han sido formulados por los Administradores con vistas a su posterior aprobación por el Socio Único. Dichas Cuentas Anuales Abreviadas están extendidas en 21 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 10 de marzo de 2023



D. Fernando Olaso Echevarría
Presidente del Consejo



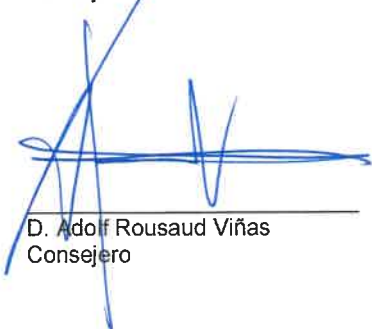
D. Ignacio Antofianzas Alvear
Vicepresidente del Consejo



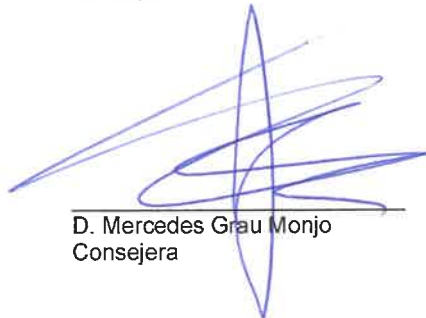
D. Carlos Esteban Librero
Consejero



D. Jaime Oliveira Sánchez-Molini
Consejero



D. Adof Rousaud Viñas
Consejero



D. Mercedes Grau Monjo
Consejera

N/A

D. Juan Gómez Acebo
Secretario ~~NO CONSEJERO~~