

# **Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A.**

Informe de auditoría  
Cuentas anuales abreviadas  
a 31 de diciembre de 2025



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

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

---

## Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 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.

### Valoración de las inversiones a largo plazo en empresas del grupo

Las inversiones a largo plazo en empresas del grupo registradas en el activo no corriente del balance abreviado a 31 de diciembre de 2025 ascienden a 46.573.709 euros, representando aproximadamente un 79% de los activos de la Sociedad a dicha fecha.

Tal y como se describe en la nota 4.3.2 de la memoria abreviada adjunta, la Sociedad valora las inversiones a largo plazo en empresas del grupo por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Dichas correcciones valorativas son calculadas, por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, que, salvo mejor evidencia, resulta del patrimonio neto de la entidad participada y las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. Para calcular las plusvalías tácitas se ha de considerar el valor razonable de los inmuebles que son propiedad las entidades participadas y, en concreto, la valoración que los expertos independientes han emitido sobre dichos activos. Durante el ejercicio 2025, la Sociedad no ha registrado correcciones valorativas por deterioro.

Consideramos la valoración de las inversiones a largo plazo en empresas del grupo como uno de los aspectos más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales abreviadas en su conjunto y a que existe un riesgo inherente asociado a la estimación de las hipótesis claves.

Hemos llevado a cabo un entendimiento y evaluación de las políticas contables de la Sociedad sobre este aspecto.

Para las altas registradas en el ejercicio hemos comprobado la documentación soporte de las mismas.

En nuestra prueba del análisis sobre la recuperabilidad de las inversiones a largo plazo en empresas del grupo, hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comparamos el coste de las inversiones a largo plazo en empresas del grupo con el patrimonio neto correspondiente de cada sociedad participada y su evolución respecto al ejercicio anterior.
- Evaluamos la razonabilidad de las plusvalías tácitas existentes procedentes de las valoraciones de los activos inmobiliarios realizadas por expertos independientes y comprobamos la exactitud de los cálculos aritméticos.

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

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

### Valoración de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente del balance abreviado a 31 de diciembre de 2025 ascienden a 10.723.522 euros, representando aproximadamente un 18% de los activos de la Sociedad a dicha fecha.

Tal y como se describe en la nota 4.1 de la memoria abreviada, las inversiones inmobiliarias se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción, minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Hemos llevado a cabo un entendimiento y evaluación de las políticas contables de la Sociedad sobre este aspecto.

Para una muestra de las altas registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación soporte de las mismas.

Respecto a las potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido las valoraciones realizadas por los expertos independientes contratados por la dirección, sobre las que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Hemos comprobado la competencia, capacidad y objetividad de los expertos independientes mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.

Cuando existen indicios de deterioro, la Sociedad analiza las inversiones inmobiliarias con vistas a determinar si su valor recuperable es menor a su valor neto contable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En el ejercicio 2025, la Sociedad no ha reconocido deterioros en las inversiones inmobiliarias.

Para estimar el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad cuenta con valoraciones realizadas por expertos independientes en base a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en la nota 4.1 de la memoria abreviada.

Adicionalmente, la Sociedad registra la dotación a la amortización de las inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles detalladas en la nota 4.1 de la memoria abreviada.

Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como un aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales abreviadas en su conjunto y a que existe un riesgo inherente asociado a la estimación de las hipótesis claves.

- Hemos comprobado que la valoración se ha realizado conforme a metodología aceptada.
- Hemos contrastado las principales hipótesis claves de la valoración mediante reuniones con la dirección, evaluando la razonabilidad de las estimaciones.
- Hemos realizado pruebas sustantivas, para contrastar la exactitud de los datos suministrados por la dirección a los expertos independientes y para comprobar la coherencia de las hipótesis empleadas en las valoraciones.

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

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

---

## **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)

Ignacio Rodríguez Fernández de Navarrete (24529)

30 de abril de 2026



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/13205  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

# **ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**

Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025



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

**Balance abreviado al cierre del ejercicio 2025  
(Expresado en euros)**

| ACTIVO   | Notas de la Memoria | 31/12/2025        | 31/12/2024        | PATRIMONIO NETO Y PASIVO                               | Notas de la Memoria | 31/12/2025        | 31/12/2024        |
|--|---------------------|-------------------|-------------------|--|---------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>  |                     |                   |                   | <b>PATRIMONIO NETO:</b>                                |                     |                   |                   |
| Inversiones inmobiliarias  | Nota 5              | 10.723.522        | 7.963.986         | <b>FONDOS PROPIOS</b>                                  | Nota 10             | 5.350.460         | 5.350.460         |
| Terrenos   |                     | 5.777.520         | 5.777.520         | Capital  |                     | 5.350.460         | 5.350.460         |
| Construcciones   |                     | 4.946.002         | 2.186.466         | Capital escriturado                                    |                     | 9.025.901         | 9.025.901         |
| Anticipos  |                     | -                 | -                 | Prima de emisión                                       |                     | (600.000)         | (600.000)         |
| <b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b> | Nota 7              | <b>46.573.709</b> | <b>29.707.229</b> | Acciones autocartera                                   |                     | 44.666.499        | 22.844.626        |
| Inversiones a largo plazo en empresas del grupo                    |                     | 46.573.709        | 29.707.229        | Otras aportaciones de socios                           |                     | (2.290.817)       | (834.047)         |
| <b>Inversiones financieras a largo plazo</b>                       | Nota 7              | <b>176.895</b>    | <b>277.415</b>    | Resultados negativos de ejercicios anteriores          |                     | (1.646.112)       | (1.456.770)       |
| Otros activos financieros  |                     | 176.895           | 277.415           | Resultado del ejercicio                                |                     | 54.505.931        | 34.330.170        |
| <b>Total activo no corriente</b>                                   |                     | <b>57.474.126</b> | <b>37.948.630</b> | <b>Total patrimonio neto</b>                           |                     |                   |                   |
|  |                     |                   |                   | <b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>                            |                     |                   |                   |
|  |                     |                   |                   | <b>Deudas a largo plazo</b>                            | Nota 9              | 3.862.405         | 3.965.099         |
|  |                     |                   |                   | Deudas con entidades de crédito a largo plazo          |                     | 3.857.750         | 3.954.178         |
|  |                     |                   |                   | Otros pasivos financieros                              |                     | 4.655             | 10.921            |
|  |                     |                   |                   | <b>Total pasivo no corriente</b>                       |                     | <b>3.862.405</b>  | <b>3.965.099</b>  |
| <b>ACTIVO CORRIENTE:</b>   |                     |                   |                   | <b>PASIVO CORRIENTE:</b>                               |                     |                   |                   |
| <b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>               |                     | <b>225.031</b>    | <b>96.175</b>     | <b>Deudas a corto plazo</b>                            | Nota 9              | 103.230           | 98.996            |
| Cilientes por ventas y prestaciones de servicios                   | Nota 7              | 6.876             | 58.177            | Deudas con entidades de crédito                        |                     | 100.000           | 33.266            |
| Deudores varios  | Nota 7              | 14.515            | 16.042            | Otros pasivos financieros                              |                     | 3.230             | 65.730            |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas                   | Nota 13             | 203.640           | 21.956            | <b>Acresedores comerciales y otras cuentas a pagar</b> |                     | <b>487.894</b>    | <b>272.907</b>    |
| <b>Inversiones financieras a corto plazo</b>                       | Nota 7              | <b>110.626</b>    | -                 | Acresedores varios                                     | Nota 9              | 483.844           | 270.221           |
| Otros activos financieros a corto plazo                            |                     | 110.626           | -                 | Otras deudas con las Administraciones Públicas         | Nota 13             | 4.050             | 2.686             |
| <b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>              | Nota 8              | <b>1.149.677</b>  | <b>622.367</b>    | <b>Total pasivo corriente</b>                          |                     | <b>591.124</b>    | <b>371.903</b>    |
| Tesorería  |                     | 1.149.677         | 622.367           | <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                  |                     | <b>58.959.460</b> | <b>38.667.172</b> |
| <b>Total activo corriente</b>                                      |                     | <b>1.485.334</b>  | <b>718.542</b>    |  |                     |                   |                   |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>  |                     | <b>58.959.460</b> | <b>38.667.172</b> |  |                     |                   |                   |

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2025.

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

### Cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas correspondientes al ejercicio 2025 (Expresada en euros)

|  | Notas de la Memoria | 31/12/2025         | 31/12/2024         |
|--|---------------------|--------------------|--------------------|
| <b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>                                      |                     |                    |                    |
| Importe neto de la cifra de negocios                                 | Nota 14.1           | 10.906             | 151.561            |
| Otros ingresos de explotación  |                     | 1.671              | 17.207             |
| <b>Gastos de personal</b>  | Nota 14.2           | <b>(65.233)</b>    | <b>(39.084)</b>    |
| Sueldos, salarios y asimilados                                       |                     | (49.000)           | (29.374)           |
| Cargas sociales  |                     | (16.233)           | (9.710)            |
| <b>Otros gastos de explotación</b>                                   | Nota 14.3           | <b>(1.274.683)</b> | <b>(1.222.253)</b> |
| Servicios exteriores   |                     | (1.230.206)        | (1.054.231)        |
| Tributos   |                     | (44.477)           | (168.022)          |
| <b>Amortización del inmovilizado</b>                                 |                     | <b>(18.464)</b>    | <b>(2.271)</b>     |
| <b>Otros resultados</b>  |                     | <b>(41.051)</b>    | <b>(50.984)</b>    |
| <b>Resultado de explotación</b>                                      |                     | <b>(1.386.854)</b> | <b>(1.145.824)</b> |
| <b>Ingresos financieros</b>  | Nota 15.1           | <b>10.106</b>      | <b>11.288</b>      |
| <b>De valores negociables y otros instrumentos financieros</b>       |                     | <b>10.106</b>      | <b>11.288</b>      |
| En terceros  |                     | 10.106             | 11.288             |
| <b>Gastos financieros</b>  |                     | <b>(269.364)</b>   | <b>(322.234)</b>   |
| Por deudas con terceros  |                     | (269.364)          | (322.234)          |
| <b>Resultado financiero</b>  |                     | <b>(259.258)</b>   | <b>(310.946)</b>   |
| <b>Resultado antes de impuestos</b>                                  |                     | <b>(1.646.112)</b> | <b>(1.456.770)</b> |
| Impuestos sobre beneficios   |                     | -                  | -                  |
| <b>Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas</b> |                     | <b>(1.646.112)</b> | <b>(1.456.770)</b> |
| <b>Resultado del ejercicio</b>                                       |                     | <b>(1.646.112)</b> | <b>(1.456.770)</b> |

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2025.

# **ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**

## **Memoria abreviada del ejercicio 2025**

### **(Expresada en euros)**

#### **1. Actividad de la Empresa**

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

La Sociedad se ha acogido al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. La Sociedad se acogió a este régimen con fecha 22 de junio de 2023, fecha en la que se presentó la correspondiente comunicación a Agencia Tributaria.

La Sociedad tiene por objeto social las siguientes actividades:

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

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad adquirió dos sociedades filiales:

- Con fecha 26 de febrero de 2024 la Sociedad adquirió la totalidad del capital social de la sociedad Prilzana 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..
- Con fecha 27 de septiembre de 2024 la Sociedad 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.

A fecha 31 de diciembre de 2025 la cuenta de "Inversiones a largo plazo en empresas del Grupo" recoge un saldo de 46.573.709 euros, correspondiendo a las aportaciones que la Sociedad ha realizado durante los ejercicios 2024 y 2025 a las dos sociedades filiales.

# **ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**

## **Memoria abreviada del ejercicio 2025**

### **(Expresada en euros)**

#### Acuerdo Marco de Inversión y Contrato de Gestión

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

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

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

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 2025.

#### Operaciones realizadas en el período anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Durante el ejercicio 2025 se han producido los siguientes hitos destacables:

- Durante el ejercicio 2025 se han realizado aportaciones de capital con cargo a la cuenta de "Aportaciones de Socios" por un importe total de 21.821.873 euros, lo que totaliza un importe de 44.666.499 euros, estando a cierre del ejercicio totalmente desembolsadas.
- A 31 de diciembre de 2025, por tanto, el importe de las llamadas de capital realizadas asciende a 58.442.859 euros, lo que supone el 66,29% del capital comprometido, que asciende a 88.156.062 euros.

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

Durante el ejercicio 2024 se produjeron 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

## **ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**

### **Memoria abreviada del ejercicio 2025**

#### **(Expresada en euros)**

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 18,9999876 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 2024 se realizaron 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.

#### ***Régimen de SOCIMI***

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

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

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

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

## **ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**

### **Memoria abreviada del ejercicio 2025**

#### **(Expresada en euros)**

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
  - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
  4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
    - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
    - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
    - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
    - La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.
  5. Obligación de información (Véanse Notas 2 y 14). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
  6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

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

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

# ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

## Memoria abreviada del ejercicio 2025

### (Expresada en euros)

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 2025, el 100% de las rentas de alquiler proceden del arrendamiento de locales comerciales.
- Al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2025 la Sociedad cumple con todos los requisitos del régimen SOCIMI anteriormente detallados. Habiéndose acogido al régimen SOCIMI 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.

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas**

### ***2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad***

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

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

### ***2.2. Imagen fiel***

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2024 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 27 de junio de 2025.

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.

# **ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**

## **Memoria abreviada del ejercicio 2025**

### **(Expresada en euros)**

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2025, 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 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 14).
- El valor recuperable de las inversiones a largo plazo en empresas del Grupo (Nota 4.3)

#### **2.5. Comparación de la información**

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2025 y 2024 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

#### **2.6. Agrupación de partidas**

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

#### **2.7. Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2025 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio previo 2024.

#### **2.8. Situación financiera**

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo por importe de 1.105.170 euros (frente a un fondo de maniobra positivo a 31 de diciembre de 2024 de 346.638 euros). Adicionalmente, la sociedad posee patrimonio neto positivo por importe de 54.716.892 euros, siendo el patrimonio positivo a 31 de diciembre de 2024, por importe de 34.363.437 euros.

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

### **3. Aplicación del resultado**

La propuesta de aplicación de los resultados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, formulada por los administradores y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, así como el resultado del ejercicio 2024, aprobado por la Junta General de Accionistas el 27 de junio de 2025, son los siguientes:

**ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2025**  
**(Expresada en euros)**

|   | 31/12/2025         | 31/12/2024         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Base de Reparto</b>                          |                    |                    |
| Resultado del ejercicio                         | (1.646.112)        | (1.456.770)        |
| <b>Total</b>                                    | <b>(1.646.112)</b> | <b>(1.456.770)</b> |
| <b>Aplicación</b>                               |                    |                    |
| A Resultados negativos de ejercicios anteriores | (1.646.112)        | (1.456.770)        |
| <b>Total</b>                                    | <b>(1.646.112)</b> | <b>(1.456.770)</b> |

**3.1. Limitaciones para la distribución de dividendos**

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el 20% del capital social, no es distribuable 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 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 2025, al igual que ocurría en los ejercicios anteriores, la Sociedad no ha repartido dividendos.

**3.2. Reparto obligatorio de dividendos**

Dada su inclusión en el régimen de SOCIMI y tal y como está recogido en el artículo 29 de sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

**4. Normas de registro y valoración**

**4.1. Inversiones inmobiliarias**

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

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

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 abreviada 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 2025, no se han capitalizado gastos financieros por dicho concepto.

## **ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**

### **Memoria abreviada del ejercicio 2025**

#### **(Expresada en euros)**

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.

La Sociedad 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 2025 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 periodo de comercialización.

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

Al 31 de diciembre de 2025, 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 14.042 miles de euros. A 31 de diciembre de 2025, 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.

#### **4.2. 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 2025, la totalidad de los arrendamientos de que dispone la Sociedad se consideran operativos.

# ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

## Memoria abreviada del ejercicio 2025

### (Expresada en euros)

#### *Arrendamiento operativo:*

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

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

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

### **4.3. Instrumentos financieros**

#### *4.3.1. Activos financieros a coste amortizado*

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

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

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

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

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

#### *Valoración inicial*

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

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

#### *Valoración posterior*

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

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



## **ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**

### **Memoria abreviada del ejercicio 2025**

#### **(Expresada en euros)**

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

#### *Deterioro del valor*

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

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

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

#### *4.3.2. Activos financieros a coste*

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

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

#### *Valoración inicial*

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

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

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

## **ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**

### **Memoria abreviada del ejercicio 2025**

#### **(Expresada en euros)**

#### *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 estos 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.

Dentro de la valoración de las participaciones de las compañías del Grupo, pueden existir plusvalías implícitas en las inversiones. La Sociedad realiza estimaciones periódicas de la recuperabilidad de las citadas inversiones en base a las plusvalías tácitas de las sociedades participadas que mantiene inversiones inmobiliarias.

#### *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.

Para calcular las plusvalías tácitas se ha de considerar el valor razonable de los inmuebles que son propiedad de las entidades participadas y en concreto, la valoración que los expertos han emitido sobre dichos inmuebles.

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



## **ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**

### **Memoria abreviada del ejercicio 2025**

#### **(Expresada en euros)**

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 de este. Al 31 de diciembre de 2025, no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

#### *4.3.3. Pasivos financieros a coste amortizado*

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

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

b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

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

#### *Valoración inicial.*

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

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

#### *Valoración posterior.*

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

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

## **4.4. Impuesto sobre beneficios**

### **Régimen general**



## **ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**

### **Memoria abreviada del ejercicio 2025**

#### **(Expresada en euros)**

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Régimen SOCIMI***

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

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

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

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



## **ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**

### **Memoria abreviada del ejercicio 2025**

#### **(Expresada en euros)**

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 2025, los Administradores manifiestan que no existe incumplimiento de requisitos de Régimen SOCIMI. En cualquier caso, los Administradores de la Sociedad monitorizan de forma periódica el cumplimiento de las condiciones establecidas en el mencionado régimen fiscal.

#### **4.5. Efectivo y otros medios equivalentes**

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

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

#### **4.6. Patrimonio Neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

#### **4.7. Partidas corrientes y no corrientes**

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

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

#### **4.8. Moneda funcional**

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

#### **4.9. 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.



## **ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**

### **Memoria abreviada del ejercicio 2025**

#### **(Expresada en euros)**

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

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

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

#### **4.10. Transacciones con vinculadas**

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

#### **4.11. Ingresos y gastos**

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

##### Prestación de servicios

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

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

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

#### **4.12. Activos y pasivos medioambientales**

Los activos medioambientales se consideran activos utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

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

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2025 y 2024.



**ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2025**  
**(Expresada en euros)**

**5. Inversiones inmobiliarias**

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

**Ejercicio 2025**

|                                   | Euros            |                      |                 |                   |
|-----------------------------------|------------------|----------------------|-----------------|-------------------|
|                                   | 31/12/2024       | Altas / (Dotaciones) | Amortizaciones  | 31/12/2025        |
| <b>Terrenos y construcciones:</b> |                  |                      |                 |                   |
| Inversiones en Terrenos           | 5.777.520        | -                    | -               | 5.777.520         |
| Inversiones en Construcciones     | 2.118.738        | 2.848.000            | -               | 4.966.738         |
| Anticipos a proveedores           | -                | -                    | -               | -                 |
| Amortización acumulada            | (2.272)          | -                    | (18.464)        | (20.736)          |
| <b>Total</b>                      | <b>7.963.986</b> | <b>2.848.000</b>     | <b>(18.464)</b> | <b>10.723.522</b> |

**Ejercicio 2024**

|                                   | Euros            |                      |                |                  |
|-----------------------------------|------------------|----------------------|----------------|------------------|
|                                   | 31/12/2023       | Altas / (Dotaciones) | Amortizaciones | 31/12/2024       |
| <b>Terrenos y construcciones:</b> |                  |                      |                |                  |
| Inversiones en Terrenos           | 5.777.520        | -                    | -              | 5.777.520        |
| Inversiones en Construcciones     | 1.643.774        | 544.964              | -              | 2.188.738        |
| Anticipos a proveedores           | 1.811.822        | (1.811.822)          | -              | -                |
| Amortización acumulada            | -                | -                    | (2.272)        | (2.272)          |
| <b>Total</b>                      | <b>9.233.116</b> | <b>(1.266.858)</b>   | <b>(2.272)</b> | <b>7.963.986</b> |

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

Las altas registradas durante el ejercicio 2025 corresponden principalmente a las inversiones realizadas en los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad, en el marco del desarrollo del plan de negocio previsto, que contempla la rehabilitación integral de los mismos.

A la fecha de cierre del ejercicio 2025, dichos activos se encuentran en fase de desarrollo, no habiendo entrado aún en condiciones de funcionamiento, por lo que la Sociedad no ha iniciado la amortización de los inmuebles propiamente dichos, de conformidad con la normativa contable aplicable.

No obstante, durante el ejercicio se han registrado amortizaciones correspondientes a determinados conceptos activados asociados a los activos inmobiliarios, fundamentalmente compensaciones satisfechas a inquilinos en el marco del proceso de reposicionamiento de los activos, las cuales se amortizan de acuerdo con su naturaleza económica.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2025 no existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas.

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



**ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2025**  
**(Expresada en euros)**

|  | 31/12/2025 | 31/12/2025 |
|--|------------|------------|
| Ingresos por arrendamiento   | 10.906     | 123.276    |
| Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento    | 398.607    | 432.418    |
| Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento | 1.683.552  | 1.208.006  |

Al cierre del ejercicio 2025 la Sociedad cuenta con activos por valor de coste de 10.723.522 euros con carga hipotecaria por contratos de financiación u otros por importe de 4.000.000 euros (nota 10). Los préstamos asociados han devengado gasto por intereses por importe de 194.467 euros registrados dentro del saldo del epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias "Gastos financieros".

Al cierre del ejercicio 2025 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 2025 no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Pérdida por deterioro:

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 2025 y 2024 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 2025 y su valor de mercado era superior a su valor neto contable.

**6. Arrendamientos**

En su posición como arrendatario, al 31 de diciembre de 2025, 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<br>cuotas mínimas | Euros      | Euros      |
|---|------------|------------|
|   | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Menos de un año                             | 10.746     | 26.159     |
| Entre uno y cinco años                      | 40.297     | 2.629      |
| Más de cinco años                           | -          | -          |

Al cierre del ejercicio 2025, la Sociedad mantenía 4.655 euros como importes recibidos de los inquilinos en concepto de fianzas exigidas y depósitos en garantía (Nota 10).



**ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2025**  
**(Expresada en euros)**

**7. Activos financieros**

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

Largo plazo:

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

**Ejercicio 2025**

|  | Euros               |               |                           |                    |
|--|---------------------|---------------|---------------------------|--------------------|
|  | Créditos a terceros | Fianzas       | Otros activos financieros | Total no corriente |
| Activos financieros a coste amortizado | 165.939             | 10.959        | -                         | 176.895            |
| <b>Saldo a 31 de diciembre de 2025</b> | <b>165.939</b>      | <b>10.959</b> | <b>-</b>                  | <b>176.895</b>     |

El saldo de "Inversiones financieras a largo plazo" se compone principalmente del saldo a largo plazo del préstamo otorgado a accionistas y gestores de 150.000 euros, cuyo principal es de 250.000 euros, y los intereses correspondientes de 15.939 euros. Adicionalmente se encuentran en esta cuenta contabilizadas las fianzas depositadas del activo propiedad de la Sociedad.

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 26.565 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".

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 | 277.415             | -        | -                         | 277.415            |
| <b>Saldo a 31 de diciembre de 2024</b> | <b>277.415</b>      | <b>-</b> | <b>-</b>                  | <b>277.415</b>     |

Corto plazo:

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

**Ejercicio 2025**



**ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2025**  
**(Expresada en euros)**

|  | Euros               |                     |                 |                |
|--|---------------------|---------------------|-----------------|----------------|
|  | Créditos a terceros | Clientes por ventas | Deudores varios | Total          |
| Activos financieros a coste amortizado | 110.626             | 6.876               | 14.514          | 132.016        |
| <b>Saldo a 31 de diciembre de 2025</b> | <b>110.626</b>      | <b>6.876</b>        | <b>14.514</b>   | <b>132.016</b> |

El saldo de "Inversiones financieras a corto plazo" se compone principalmente del saldo a corto plazo del préstamo otorgado a accionistas y gestores, cuyo principal es de 250.000 euros y los intereses correspondientes de 10.626 euros.

A 31 de diciembre de 2025 el saldo de clientes por ventas es de 6.876 euros y se corresponde íntegramente con saldo de arrendamientos pendientes de cobro al cierre del ejercicio.

**Ejercicio 2024**

|  | Euros               |                     |                 |               |
|--|---------------------|---------------------|-----------------|---------------|
|  | Créditos a terceros | Clientes por ventas | Deudores varios | Total         |
| Activos financieros a coste amortizado | -                   | 58.177              | 16.042          | 74.219        |
| <b>Saldo a 31 de diciembre de 2025</b> | <b>-</b>            | <b>58.177</b>       | <b>16.042</b>   | <b>74.219</b> |

**7.2 Inversiones a largo plazo en empresas del grupo.**

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2025 es la siguiente:

**Ejercicio 2025**

|  | Euros             |                  |                   |                |                   |
|--|-------------------|------------------|-------------------|----------------|-------------------|
|  | 31/12/2024        | Altas de Capital | Aportaciones      | Bajas          | 31/12/2025        |
| Elix RHS Properties, S.L.                    | 15.954.229        | -                | 7.017.615         | (1.123)        | 22.970.721        |
| Miloski Investments, S.L.                    | 13.753.000        | -                | 9.849.988         | -              | 23.602.988        |
| <b>Participaciones en empresas del grupo</b> | <b>29.707.229</b> | <b>-</b>         | <b>16.867.603</b> | <b>(1.123)</b> | <b>46.573.709</b> |

Con fecha 26 de febrero de 2024 la Sociedad adquirió la totalidad del capital social de la sociedad Prilzana Prinor Atlantic, S.L., formado por 3.000 acciones de 1 euro de valor nominal. El precio de la operación ascendió a 3.000 euros.

Con misma fecha, 26 de febrero de 2024, la Sociedad, como Socio Único de Prinor Atlantic, S.L., decide la modificación de la denominación de la filial, siendo Elix RHS Properties, S.L. su nueva denominación.

Con fecha 27 de septiembre de 2024 la Sociedad 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.

A fecha 31 de diciembre de 2025 la cuenta de "Inversiones a largo plazo en empresas del Grupo" presenta un saldo de 46.573.709 euros, correspondiendo a las aportaciones que la Sociedad ha realizado durante el



**ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2025**  
**(Expresada en euros)**

ejercicio 2025 a las dos sociedades filiales, como aportaciones de socio único, para fondear las inversiones realizadas por éstas.

**Ejercicio 2024**

|  | Euros      |                  |                   |          |                   |
|--|------------|------------------|-------------------|----------|-------------------|
|  | 31/12/2023 | Altas de Capital | Aportaciones      | Bajas    | 31/12/2024        |
| Elix RHS Properties, S.L.                    | -          | 3.000            | 15.951.229        | -        | 15.954.229        |
| Miloski Investments, S.L.                    | -          | 3.000            | 13.750.000        | -        | 13.753.000        |
| <b>Participaciones en empresas del grupo</b> | <b>-</b>   | <b>6.000</b>     | <b>29.701.229</b> | <b>-</b> | <b>29.707.229</b> |

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

**Ejercicio 2025**

| Nombre                             | Euros  |  |
|------------------------------------|--|--|
|                                    | 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                 | 22.970.721   | 23.602.988   |
| Resultados netos del periodo       | (937.765)  | (316.583)  |

**Ejercicio 2024**

| Nombre                             | Euros  |  |
|------------------------------------|--|--|
|                                    | 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)  |

Con fecha 31 de diciembre de 2025 las participaciones de la Sociedad no se encuentran deterioradas debido a las plusvalías tácitas de las inversiones inmobiliarias de la participada. El valor de mercado de los inmuebles propiedad de la Sociedad ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos



**ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2025**  
**(Expresada en euros)**

valoradores independientes (Savills) a fecha cercana al cierre. El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

**8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El detalle del efectivo y otros activos líquidos equivalentes a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

|   | <b>31/12/2025</b> | <b>31/12/2024</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Tesorería   | 1.149.677         | 622.367           |
| <b>Total efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b> | <b>1.149.677</b>  | <b>622.367</b>    |

La Sociedad mantiene caja restringida por importe de 150.800 euros a 31 de diciembre de 2024 (frente a los 350.400 euros que mantenía a 31 de diciembre de 2023) en garantía del préstamo hipotecario que mantiene la Sociedad, descrito en la nota 10.

**9. Pasivos financieros a coste amortizado**

Largo plazo:

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo" al cierre del ejercicio 2025 es el siguiente:

|                            | <b>Instrumentos financieros a largo plazo</b> |                                  | <b>TOTAL</b>     |
|----------------------------|---|----------------------------------|------------------|
|                            | <b>Deudas con entidades crédito</b>           | <b>Otros pasivos financieros</b> |                  |
| <b>Ejercicio 2025</b>      |   |                                  |                  |
| Pasivos a coste amortizado | 3.857.750                                     | 4.655                            | 3.862.405        |
| <b>TOTAL</b>               | <b>3.857.750</b>                              | <b>4.655</b>                     | <b>3.862.405</b> |

El saldo de "Deudas con entidades de crédito" incluye 3.900.000 de deuda por el principal del préstamo hipotecario descrito en la nota 9.1. y 42.250 euros de gastos de formalización de dicha deuda. Los 4.655 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 2024 era el siguiente:

|                            | <b>Instrumentos financieros a largo plazo</b> |                                  | <b>TOTAL</b>     |
|----------------------------|---|----------------------------------|------------------|
|                            | <b>Deudas con entidades crédito</b>           | <b>Otros pasivos financieros</b> |                  |
| <b>Ejercicio 2024</b>      |   |                                  |                  |
| Pasivos a coste amortizado | 3.954.178                                     | 10.921                           | 3.965.099        |
| <b>TOTAL</b>               | <b>3.954.178</b>                              | <b>10.921</b>                    | <b>3.965.099</b> |

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).



**ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2025**  
**(Expresada en euros)**

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:

**Ejercicio 2025**

|                            | Instrumentos financieros a corto plazo |                           |                   | TOTAL          |
|----------------------------|--|---------------------------|-------------------|----------------|
|                            | Deudas con entidades crédito           | Otros pasivos financieros | Acreedores varios |                |
| <b>Ejercicio 2025</b>      |  |                           |                   |                |
| Pasivos a coste amortizado | 100.000                                | 3.230                     | 483.844           | 587.074        |
| <b>TOTAL</b>               | <b>100.000</b>                         | <b>3.230</b>              | <b>483.844</b>    | <b>587.074</b> |

A cierre del ejercicio 2025 la Sociedad mantiene “Deudas con entidades de crédito” por un importe de 100.000 euros, que se corresponde con el saldo del préstamo hipotecario reclasificado a corto plazo, dado que en octubre de 2026 vence la carencia del mismo y comienza, por tanto, el periodo de amortización. Por su parte, la póliza de crédito que mantenía en ejercicios anteriores quedó amortizada a vencimiento en noviembre 2025.

La partida de “Otros pasivos financieros” corresponde con el exceso de importe desembolsado por inversores en respuesta a las solicitudes de aportación de capital realizadas por la Sociedad hasta el cierre del ejercicio.

Formando parte del saldo de “Acreedores varios” al cierre del ejercicio 2025 se encuentra un importe de 141.801 euros mantenido con los gestores del programa de inversión, así como provisiones por 314.401 euros (mayoritariamente por fees de gestores por 228.057 euros, intereses bancarios devengados y pagaderos en 2026 por 28.133 euros, opex y gastos varios por los restantes 58.211 euros) y otros saldos menores.

**Ejercicio 2024**

|                            | Instrumentos financieros a corto plazo |                           |                   | TOTAL          |
|----------------------------|--|---------------------------|-------------------|----------------|
|                            | Deudas con entidades crédito           | Otros pasivos financieros | Acreedores varios |                |
| <b>Ejercicio 2024</b>      |  |                           |                   |                |
| Pasivos a coste amortizado | 33.266                                 | 65.730                    | 270.221           | 369.217        |
| <b>TOTAL</b>               | <b>33.266</b>                          | <b>65.730</b>             | <b>270.221</b>    | <b>369.217</b> |

A cierre del ejercicio 2024 la Sociedad mantenía sin disponer la póliza de crédito entonces en vigor, contando con intereses devengados por importe de euros correspondientes al préstamo hipotecario. El saldo que presentaba con entidades de crédito ascendía a 33.266 euros, correspondiéndose en su totalidad con el saldo por intereses devengados pendientes de pago al cierre del ejercicio en el préstamo hipotecario.

Presentaba además saldos en la partida de “Otros pasivos financieros” por 65.730 euros por el exceso de importe desembolsado por inversores en respuesta a la solicitud de aportación de capital realizada por la Sociedad en diciembre de 2024, así como en la partida de “Acreedores varios” por un importe 270.221 euros, pudiendo destacar 230.680 euros de provisiones y 69.737 euros de saldos mantenidos con los gestores del programa de inversión, así como saldos a favor con sociedades participadas por 32.101 euros y otros saldos menores.

**9.1. Deudas con entidades de crédito**

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene las siguientes deudas con entidades de crédito:



**ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2025**  
**(Expresada en euros)**

- Préstamo hipotecario formalizado para la adquisición del activo de su propiedad el 31 de octubre de 2023, descrito en la nota 5, cuyo principal es de 5.000 miles de euros, contando con una carencia de principal de 2 años y un plazo de amortización de 12 años mediante cuotas semestrales. Los intereses son pagaderos semestralmente, estando referenciados al Euribor 6 meses más un diferencial de mercado. Desde el 1 de enero de 2026 el préstamo está sujeto a cumplimiento de covenants habituales en el mercado (LTV y RCSD), cuya primera medición será en diciembre de 2026. El saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2025 asciende a 4.000 miles de euros.

En el ejercicio 2025 la Sociedad no renovó la póliza de crédito que mantenía a vencimiento anual (fecha de vencimiento 8 de noviembre de 2025), con un límite de 3.000 miles de euros, cuyos intereses eran pagaderos semestralmente y estaban referenciados al Euribor 12 meses más un diferencial de mercado.

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad mantenía las siguientes deudas con entidades de crédito:

- Préstamo hipotecario formalizado para la adquisición del activo de su propiedad el 31 de octubre de 2023, descrito en la nota 5, cuyo principal es de 5.000 miles de euros, contando con una carencia de principal de 2 años y un plazo de amortización de 12 años mediante cuotas semestrales. Los intereses son pagaderos semestralmente, estando referenciados al Euribor 6 meses más un diferencial de mercado. Desde el 1 de enero de 2026 el préstamo está sujeto a cumplimiento de covenants habituales en el mercado (LTV y RCSD), cuya primera medición será en diciembre de 2026. El saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2024 asciende a 4.000 miles de euros.
- Póliza de crédito a vencimiento anual, con un límite de 3.000 miles de euros, cuyos intereses son pagaderos semestralmente y están referenciados al Euribor 12 meses más un diferencial de mercado. El saldo no dispuesto de la póliza tiene un coste de mercado. A 31 de diciembre de 2024 la póliza de crédito no se encontraba dispuesta; el saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2023 ascendía a 403.000 euros.

**9.2. Clasificación por vencimiento**

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del total de pasivos financieros al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

|                                 | 2026           | 2027           | 2028           | 2029 y posteriores |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------------|
| Deudas con entidades de crédito | 100.000        | 187.500        | 212.500        | 3.457.750          |
| Otros pasivos financieros       | 3.230          | -              | -              | 4.655              |
| Acreedores varios               | 483.844        | -              | -              | -                  |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>587.074</b> | <b>187.500</b> | <b>212.500</b> | <b>3.504.655</b>   |

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

|                                 | 2025           | 2026          | 2027           | 2028 y posteriores |
|---------------------------------|----------------|---------------|----------------|--------------------|
| Deudas con entidades de crédito | 33.266         | 76.419        | 146.419        | 3.731.340          |
| Otros pasivos financieros       | 65.730         | -             | -              | 10.921             |
| Acreedores varios               | 270.221        | -             | -              | -                  |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>369.217</b> | <b>76.419</b> | <b>146.419</b> | <b>3.742.261</b>   |

**10. Patrimonio neto y fondos propios**

**10.1. Capital social**

La Sociedad se constituyó el 30 de mayo de 2022 con un capital social de 60.000 euros, representados por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 60.000, ambas inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas en un 25%. El accionista único en dicho momento aprobó con fecha 26 de junio de 2023, desembolsar el 75% del capital social pendiente. Asimismo, durante el ejercicio 2023 se han llevado a cabo las siguientes operaciones de ampliación de capital:



## **ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**

### **Memoria abreviada del ejercicio 2025**

#### **(Expresada en euros)**

- Con fecha 26 de junio de 2023, el accionista único de la Sociedad aprobó una nueva ampliación de capital mediante aportación dineraria por importe de 2.046.385,11 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.
- 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 dineraria 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 18,9999876 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.

A 31 de diciembre de 2025 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 2025 en Euronext París en el segmento Access (nota 1).

## **ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**

### **Memoria abreviada del ejercicio 2025**

#### **(Expresada en euros)**

A fecha 31 de diciembre de 2025 ningún accionista mantiene una participación significativa (igual o superior al 10%) en la Sociedad.

#### **10.2. Aportaciones de socios.**

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha llevado a cabo diversas operaciones de aportación de fondos por parte de sus accionistas mediante llamadas de capital ("capital calls"), que han sido íntegramente registradas en la cuenta 118 "Aportaciones de socios o propietarios", sin implicar, por tanto, un incremento del capital social. En este contexto, el Consejo de Administración ha aprobado las siguientes operaciones:

- Con fecha 11 de marzo de 2025 el Consejo de Administración aprueba la realización de un capital call por un importe de 2.000.000 euros.
- Con fecha 11 de junio de 2025 el Consejo de Administración aprueba la realización de un capital call por un importe de 3.000.000 euros.
- Con fecha 17 de septiembre de 2025 el Consejo de Administración aprueba la realización de un capital call por un importe de 6.000.000 euros.
- Con fecha 18 de noviembre de 2025 el Consejo de Administración aprueba la realización de un capital call por un importe de 10.500.000 euros.

#### **10.3. 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 2025, la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

#### **10.4. Limitaciones a la distribución de dividendos**

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

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

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no ha repartido dividendos.



**ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2025**  
**(Expresada en euros)**

**10.5. Acciones propias**

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

**31 de diciembre de 2025**

|                  | 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                            | -  | -  |

**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                            | -  | -  |

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

**11. Provisiones y contingencias**

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha registrado provisiones por importe total de 314.401 euros, correspondientes a gastos devengados y pendientes de formalización o pago a la fecha de cierre, que incluyen principalmente honorarios de gestores por 228.057 euros, intereses de deuda financiera por 28.133 euros, gastos operativos por 47.704 euros y otros gastos asociados a la actividad ordinaria por 10.507 euros. La Sociedad considera que dichas provisiones reflejan adecuadamente las obligaciones existentes a la fecha de cierre, no habiéndose identificado contingencias adicionales significativas (sin cambios respecto al ejercicio anterior).

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no es conocedor de contingencias o litigios que se encuentren en curso que pudieran tener impacto significativo alguno en las cuentas anuales abreviadas adjuntas (sin cambios respecto ejercicio anterior).

**12. Gestión del riesgo financiero**

**12.1 Factores de riesgo financiero**

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

**a) Riesgo de mercado**



**ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2025**  
**(Expresada en euros)**

- *Riesgo de tipo de cambio*

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

- *Riesgo de precio*

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

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

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

**b) Riesgo de crédito**

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

**c) Riesgo de liquidez**

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

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

**12.2. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores**

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

|   | <b>2025</b>    | <b>2024</b>    |
|---|----------------|----------------|
|   | <b>Días</b>    | <b>Días</b>    |
| Periodo medio de pago a proveedores     | 12             | 24             |
| Ratio de operaciones pagadas            | 10             | 25             |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 36             | 5              |
|   | <b>Importe</b> | <b>Importe</b> |
| Total pagos realizados                  | 3.827.049      | 1.679.711      |



**ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2025**  
**(Expresada en euros)**

|                        |         |         |
|------------------------|---------|---------|
| Total pagos pendientes | 305.941 | 175.746 |
|------------------------|---------|---------|

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)  | 2025  | 2024  |
|--|-------|-------|
| Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores | 568   | 493   |
| Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores                                 | 96%   | 92%   |
| Volumen (miles de euros)   | 2025  | 2024  |
| Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores | 3.766 | 1.543 |
| Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores                                 | 98%   | 92%   |

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.

**13. Administraciones Públicas y situación fiscal**

**13.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas**

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

|                                     | Euros          |                | Euros         |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
|                                     | 31/12/2025     |                | 31/12/2024    |                |
|                                     | Saldo deudor   | Saldo acreedor | Saldo deudor  | Saldo acreedor |
| Hacienda Pública deudora por IVA    | 203.640        | -              | 21.956        | -              |
| Hacienda Pública acreedora por IRPF | -              | 4.050          | -             | 2.686          |
| <b>Total</b>                        | <b>203.640</b> | <b>4.050</b>   | <b>21.956</b> | <b>2.686</b>   |



**ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2025**  
**(Expresada en euros)**

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 provisional especial del IVA, siendo el porcentaje de IVA no deducible en sus actividades sujetas del 9% (prorrata del 7% en el ejercicio anterior), y la prorrata definitiva del 100%.

**13.2. Conciliación resultado contable y base imponible fiscal**

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2025 y 2024 es la siguiente:

**Ejercicio 2025**

| Concepto                              | Euros    |               |                    |
|---------------------------------------|----------|---------------|--------------------|
|                                       | Aumentos | Disminuciones | Total              |
| Resultado contable antes de impuestos |          |               | (1.646.112)        |
| Diferencias permanentes:              | -        | -             | -                  |
| Diferencias temporales:               | -        | -             | -                  |
| <b>Base imponible fiscal</b>          | -        | -             | <b>(1.646.112)</b> |

**Ejercicio 2024**

| Concepto                              | Euros    |               |                    |
|---------------------------------------|----------|---------------|--------------------|
|                                       | Aumentos | Disminuciones | Total              |
| Resultado contable antes de impuestos |          |               | (1.456.770)        |
| Diferencias permanentes:              | -        | -             | -                  |
| Diferencias temporales:               | -        | -             | -                  |
| <b>Base imponible fiscal</b>          | -        | -             | <b>(1.456.770)</b> |

**13.3. Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades**

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto. La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio 2025 y 2024, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

**Ejercicio 2025**

|                                       | Euros    |               |                    |
|---------------------------------------|----------|---------------|--------------------|
|                                       | Aumentos | Disminuciones | Total              |
| Resultado contable antes de impuestos |          |               | (1.646.112)        |
| Diferencias permanentes               | -        | -             | -                  |
| Diferencias temporales                | -        | -             | -                  |
| <b>Base imponible fiscal</b>          |          |               | <b>(1.646.112)</b> |
| Cuota al 25%                          |          |               | -                  |



**ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2025**  
**(Expresada en euros)**

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias |  |  | - |
|---|--|--|---|

**Ejercicio 2024**

|  | Euros    |               |                    |
|--|----------|---------------|--------------------|
|  | Aumentos | Disminuciones | Total              |
| Resultado contable antes de impuestos  |          |               | (1.456.770)        |
| Diferencias permanentes  | -        | -             | -                  |
| Diferencias temporales   | -        | -             | -                  |
| <b>Base imponible fiscal</b>   |          |               | <b>(1.456.770)</b> |
| Cuota al 25%   |          |               | -                  |
| <b>Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b> |          |               | <b>-</b>           |

**13.4. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2025 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.

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

|                            | Euros     |             |             |             |
|----------------------------|-----------|-------------|-------------|-------------|
|                            | 2023      | 2024        | 2025        | Total       |
| Bases Imponibles Negativas | (834.049) | (1.456.770) | (1.646.112) | (3.936.931) |

**14. Ingresos y gastos**

**14.1. Importe neto de la cifra de negocios**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2025 y 2024, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

| Actividades             | Euros         |                |
|-------------------------|---------------|----------------|
|                         | 2025          | 2024           |
| Locales comerciales     | 10.906        | 10.758         |
| Edificios residenciales | -             | 112.518        |
| Prestación de servicios | -             | 28.285         |
| <b>Total</b>            | <b>10.906</b> | <b>151.561</b> |

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

**14.2 Gasto de personal**

La Sociedad cuenta con un empleado a 31 de diciembre de 2025, al igual que ocurría a 31 de diciembre de 2024.

| Actividades | Euros |      |
|-------------|-------|------|
|             | 2025  | 2024 |



**ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2025**  
**(Expresada en euros)**

|                               |               |               |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Sueldos salarios y asimilados | 49.000        | 29.374        |
| Cargas sociales               | 16.233        | 9.710         |
| <b>Total</b>                  | <b>65.233</b> | <b>39.084</b> |

**14.3. Otros gastos de explotación**

Los epígrafes "Servicios exteriores" y "Tributos" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2025 y 2024 adjunta presenta la siguiente composición:

|                                   | Euros            |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
|                                   | 2025             | 2024             |
| Reparaciones y mantenimiento      | 6.842            | 7.361            |
| Servicios de profesionales indep. | 1.136.691        | 939.699          |
| Primas de seguros                 | 23.942           | 16.597           |
| Servicios bancarios y similares   | 1.919            | 1.284            |
| Publicidad y propaganda           | 27.701           | 49.500           |
| Suministros                       | 11.471           | 15.903           |
| Otros gastos                      | 21.640           | 23.887           |
| Tributos                          | 44.477           | 168.022          |
| <b>Total</b>                      | <b>1.274.683</b> | <b>1.222.253</b> |

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 11.1).

**15. Operaciones y saldos con partes vinculadas**

**15.1. Saldo y operaciones con empresas vinculadas**

El detalle de los saldos mantenidos con empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2025 es el siguiente:

**Ejercicio 2025**

|   | Euros                                   |                                   |                                   |
|---|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
|   | Otros pasivos financieros a corto plazo | Créditos a terceros a corto plazo | Créditos a terceros a largo plazo |
| Accionistas   | 3.230                                   | -                                 | -                                 |
| Accionistas pendientes de elevar a público su entrada en el capital | -                                       | -                                 | -                                 |
| Gestor del vehículo   | -                                       | 110.626                           | 165.939                           |
| Sociedades participadas   | -                                       | -                                 | -                                 |
| <b>Total</b>  | <b>3.230</b>                            | <b>110.626</b>                    | <b>165.939</b>                    |



**ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2025**  
**(Expresada en euros)**

El saldo de "Créditos a terceros" a 31 de diciembre de 2025 recoge fundamentalmente el préstamo concedido a uno de los accionistas y gestores de la Sociedad, cuyo principal asciende a 250.000 euros. Dicho saldo se presenta parcialmente clasificado a largo y corto plazo, de acuerdo con su calendario de vencimientos.

En concreto, el importe registrado a largo plazo asciende a 165.939 euros, incluyendo 150.000 euros correspondientes al principal del préstamo y 15.939 euros a intereses devengados. Por su parte, el saldo a corto plazo asciende a 110.626 euros, e incluye tanto la parte del principal con vencimiento en los próximos doce meses como los intereses devengados a dicha fecha.

Este préstamo fue formalizado con fecha 17 de julio de 2023, con vencimiento inicial en julio de 2025 mediante amortización a vencimiento, habiendo sido posteriormente novado, extendiéndose su vencimiento hasta julio de 2027 e incorporando una amortización parcial prevista en julio de 2026 por importe de 100.000 euros, manteniéndose el resto del principal a vencimiento.

Adicionalmente, el epígrafe de "Inversiones financieras a largo plazo" incluye fianzas depositadas por importe de 10.959 euros asociadas a los activos propiedad de la Sociedad.

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

**Ejercicio 2024**

|   | Euros                                   |                                   |                                   |
|---|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
|   | Otros pasivos financieros a corto plazo | Créditos a terceros 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                           |
| Sociedades participadas   | (1.534)                                 | -                                 | -                                 |
| <b>Total</b>  | <b>65.730</b>                           | <b>-</b>                          | <b>266.459</b>                    |

El detalle de las operaciones realizadas en el ejercicio 2025 con empresas vinculadas es el siguiente:

**Ejercicio 2025**

|                     | Euros                |  |
|---------------------|----------------------|--|
|                     | Ingresos financieros | Gasto servicios profesionales externos |
| Accionistas         | 15.284               | -                                      |
| Gestor del vehículo | -                    | 802.151                                |
| <b>Total</b>        | <b>15.284</b>        | <b>802.151</b>                         |

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                                |
| <b>Total</b>        | <b>11.281</b>        | <b>417.724</b>                         |



## **ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**

### **Memoria abreviada del ejercicio 2025**

#### **(Expresada en euros)**

La Sociedad tiene suscrito con Elix Advice, S.L. y Altamar Real Estate, S.L. (nota 1) contratos de gestión y comercialización del programa de inversión. Los gastos facturados por ambas entidades en el ejercicio 2025 se corresponden con honorarios de gestión de los activos y fees de captación del capital.

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

*Alta Dirección.*

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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 2025 y 2024, 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 ejercitar.

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

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

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

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

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

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

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

A cierre del ejercicio 2025, la Sociedad carece de reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen especial de SOCIMI, por lo que no es de aplicación.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, diferenciando la parte que procede de rentas



**ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2025**  
**(Expresada en euros)**

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 2025 la Sociedad únicamente dispone de reservas negativas por las pérdidas obtenidas en los ejercicios anteriores procedente de rentas sujetas al tipo de gravamen general. El detalle de las reservas por el año en que se originaron es el siguiente:

|                | <b>Euros</b>       |
|----------------|--------------------|
| Ejercicio 2022 | (16.731)           |
| Ejercicio 2023 | (817.318)          |
| Ejercicio 2024 | (1.456.770)        |
| <b>Total</b>   | <b>(2.290.817)</b> |

- 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:

| <b>Inmueble</b>  | <b>Fecha de adquisición</b> |
|------------------|-----------------------------|
| Madrid, Chamberí | 31/10/2023                  |

Al 31 de diciembre de 2025 el valor de mercado de los activos es de 14.042 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 10.723.522 euros, registrados en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación adjunto, que representan un 19% del total del activo sin considerar el epígrafe de "efectivo y otros líquidos equivalentes" del balance de situación adjunto.
- i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas. No es de aplicación.



**ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2025**  
**(Expresada en euros)**

**17. Otra información**

**17.1. Personal**

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad cuenta con 1 empleado, contratado en mayo de 2025. El número medio de empleados en el curso del ejercicio por la Sociedad, distribuido por categorías es el siguiente:

| Actividades   | Euros       |             |
|---|-------------|-------------|
|   | 2025        | 2024        |
| Mandos intermedios y otros profesionales cualificados | 1,02        | 0,92        |
| <b>Total</b>  | <b>1,02</b> | <b>0,92</b> |

El número medio de empleados en el curso del ejercicio por la Sociedad, distribuido por sexos:

| Actividades  | Euros       |             |
|--------------|-------------|-------------|
|              | 2025        | 2024        |
| Mujeres      | -           | -           |
| Hombres      | 1,02        | 0,92        |
| <b>Total</b> | <b>1,02</b> | <b>0,92</b> |

**17.2. Honorarios de auditoría**

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

|  | 31/12/2025    | 31/12/2024    |
|--|---------------|---------------|
| Servicios de Auditoría                     | 46.300        | 45.000        |
| Otros servicios distintos de auditoría (*) | -             | -             |
| <b>Total servicios de Auditoría</b>        | <b>46.300</b> | <b>45.000</b> |

(\*) 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 2025 y 2024, con independencia del momento de su facturación.

**17.3. Modificación o resolución de contratos**

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

**18. Hechos posteriores**

No se han producido hechos relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio.



## **ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**

### **Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2025**

La formulación de las presentes Cuentas Anuales Abreviadas de Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A. del ejercicio 2025 han sido formulados por los Administradores con vistas a su posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales Abreviadas están visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 18 de marzo de 2026



---

D. Fernando Olaso Echevarría  
Presidente del Consejo



## **ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**

### **Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2025**

La formulación de las presentes Cuentas Anuales Abreviadas de Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A. del ejercicio 2025 han sido formulados por los Administradores con vistas a su posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales Abreviadas están visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 18 de marzo de 2026



D. Ignacio Antofañanzas Alvear  
Vicepresidente del Consejo



## **ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**

### **Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2025**

La formulación de las presentes Cuentas Anuales Abreviadas de Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A. del ejercicio 2025 han sido formulados por los Administradores con vistas a su posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales Abreviadas están visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 18 de marzo de 2026



---

D. Carlos Esteban Librero  
Consejero



## **ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**

### **Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2025**

La formulación de las presentes Cuentas Anuales Abreviadas de Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A. del ejercicio 2025 han sido formulados por los Administradores con vistas a su posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales Abreviadas están visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 18 de marzo de 2026



---

D. Antonio Guinea Yrazusta  
Consejero



## **ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**

### **Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2025**

La formulación de las presentes Cuentas Anuales Abreviadas de Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A. del ejercicio 2025 han sido formulados por los Administradores con vistas a su posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales Abreviadas están visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 18 de marzo de 2026



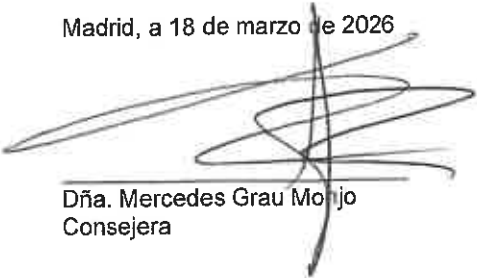
\_\_\_\_\_  
D. Adolf Rousaud Viñas  
Consejero

## **ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**

### **Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2025**

La formulación de las presentes Cuentas Anuales Abreviadas de Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A. del ejercicio 2025 han sido formulados por los Administradores con vistas a su posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales Abreviadas están visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 18 de marzo de 2026



Dña. Mercedes Grau Moñjo  
Consejera

## **ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.**

### **Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2025**

La formulación de las presentes Cuentas Anuales Abreviadas de Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A. del ejercicio 2025 han sido formulados por los Administradores con vistas a su posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales Abreviadas están visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 18 de marzo de 2026



D. Angel Vizcaíno Perea  
Vicesecretario no Consejero

