

Madrid, a 29 de abril de 2026

ELAIA INVESTMENT SPAIN, SOCIMI, S.A. (en adelante “Elaia”, la “Sociedad” o la “Compañía”), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MFT Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, (en adelante “BME Growth”) pone en su conocimiento la siguiente

## OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente (Mazars)
- Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
- Información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad (Manual de Procedimiento Interno)

En relación a dicha información se hace constar que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, considerándolos apropiados.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad ([www.elaiaspain.es](http://www.elaiaspain.es)).

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN, SOCIMI, S.A.**  
D. Louis Bayon  
Presidente del Consejo de Administración

# ELAIA

INVESTMENT SPAIN

## Anexos

1. Informe de auditoría de CCAA e informe de gestión
2. Manual de estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad

C/Alcalá, 63  
28014 Madrid  
España  
+34 915 624 030  
[www.forvismazars.com/es](http://www.forvismazars.com/es)



**ELAIA INVESTMENT SPAIN  
SOCIMI, S.A.**

**Informe de Auditoría emitido por un  
Auditor Independiente**

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión del  
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

Oficinas en: Alicante, Barcelona, Bilbao, Madrid, Málaga, Valencia, Vigo

Forvis Mazars Auditores, S.L.P. Domicilio Social: C/ Diputació, 260 - 08007 Barcelona  
Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 30.734, Folio 212, Hoja B-180111, Inscripción 1ª, N.I.F. B-61622262  
Inscrita con el número S1189 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC)

## Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

A los Accionistas de  
**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.** (la Entidad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Entidad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Fundamento de la opinión

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

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

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

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

## Valoración de las inversiones inmobiliarias

El activo del balance de la Entidad al 31 de diciembre de 2025 presenta saldos por activos inmobiliarios clasificados en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del activo no corriente por importe de 7.755 miles de euros y en el epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” del activo corriente por importe de 924 miles de euros. Tal y como se indica en las Notas 4.a y 7 de las cuentas anuales adjuntas, la Entidad lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios utilizando el trabajo de un tasador externo independiente para determinar al cierre de cada ejercicio el importe recuperable de dichos activos inmobiliarios. Considerando que las cifras de los activos inmobiliarios representan, aproximadamente, el 48,9% del total activo de la Entidad a dicha fecha, hemos considerado la valoración de estos activos como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto relevante han incluido, entre otros, la comprensión de la metodología empleada por la Entidad, la revisión de la metodología y las hipótesis empleadas por el tasador externo independiente para una muestra de sus valoraciones de los activos inmobiliarios, con el fin de evaluar su razonabilidad en base a la información disponible sobre dichos activos inmobiliarios, la comprobación del correcto registro contable del valor de los activos inmobiliarios en base al valor de dichas tasaciones y la evaluación de la competencia, capacidad y objetividad de dicho tasador externo independiente.

Por último, hemos verificado que en la memoria adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable.

## Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Entidad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

## Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

Madrid, 29 de abril de 2026

Forvis Mazars Auditores, S.L.P.  
ROAC N.º S1189



Manuel Pablo Mayoral  
ROAC N.º 20.128



FORVIS MAZARS  
AUDITORES, S.L.P.

2026 Núm. 01/26/01623

SELLO CORPORATIVO 96,00 EUR

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

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**

**Cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

(1)	<b>NATURALEZA Y ACTIVIDADES</b>	8
(2)	<b>BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES</b>	11
	(a) Marco normativo	11
	(b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre	11
	(c) Moneda funcional y de presentación	12
	(d) Comparación de la información	12
	(e) Estacionalidad de las transacciones	13
	(f) Contrato de gestión	13
(3)	<b>DISTRIBUCION DE RESULTADOS</b>	13
(4)	<b>PRINCIPIOS CONTABLES</b>	14
	(a) Inversiones inmobiliarias	14
	(b) Arrendamientos	15
	(c) Instrumentos financieros	16
	(d) Acciones propias de la Sociedad	20
	(e) Distribuciones a accionistas	20
	(f) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	21
	(g) Retribuciones a los empleados	21
	(h) Provisiones	21
	(i) Reconocimiento de ingresos ordinarios	22
	(j) Impuesto sobre beneficios	22
	(k) Transacciones entre partes vinculadas	24
	(l) Información financiera por segmentos	24
	(m) Clasificación de activos y pasivos entre corrientes y no corrientes	25
	(n) Medio ambiente	25
	(o) Activos no corrientes mantenidos para la venta	25
	(p) Fianzas	25
	(q) Costes por intereses	26
(5)	<b>INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS</b>	26
(6)	<b>INMOVILIZADO INTANGIBLE</b>	29
(7)	<b>INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>	30
(8)	<b>ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS</b>	33
	(a) Clasificación de los activos financieros por categorías	33
	(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos	34
	(c) Participaciones en empresas del grupo	34
(9)	<b>EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES</b>	35
(10)	<b>PATRIMONIO NETO</b>	35
	(a) Capital	35

(b)	Reservas	36
(c)	Autocartera	36
(d)	Dividendos pagados	36
(e)	Aportaciones de socios	36
(f)	Dividendos a cuenta	37
(11)	<b>PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS</b>	37
(a)	Clasificación de los pasivos financieros por categorías	37
(b)	Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos	37
(12)	<b>OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES</b>	38
(13)	<b>ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR</b>	38
(14)	<b>INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES</b>	38
(15)	<b>POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS</b>	39
(a)	Factores de riesgo financiero	39
(16)	<b>ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL</b>	41
(17)	<b>INGRESOS ORDINARIOS</b>	43
(18)	<b>OTROS INGRESOS</b>	43
(19)	<b>OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	43
(20)	<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	44
(21)	<b>GASTOS DE PERSONAL</b>	44
(22)	<b>SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS</b>	44
(a)	Saldos con empresas asociadas y vinculadas	44
(b)	Transacciones con empresas asociadas y vinculadas	44
(c)	Información relativa a administradores de la Sociedad y personal de alta dirección	45
(d)	Información requerida por el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital	45
(23)	<b>INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS</b>	46
(24)	<b>HONORARIOS DE AUDITORIA</b>	46
(25)	<b>HECHOS POSTERIORES</b>	46

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
**Balance a 31 de diciembre de 2025 y 2024**  
**(Expresado en euros)**

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Inmovilizado intangible	6	-	-
Inversiones inmobiliarias	7	7.754.951	32.822.677
Terrenos		4.479.065	16.320.029
Construcciones		3.125.921	11.721.375
Inmovilizado en obras		149.965	4.781.273
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8	-	5.253.378
Instrumentos de patrimonio		-	5.253.378
Inversiones financieras a largo plazo	8	559.461	1.598.128
Créditos a empresas L/P		-	1.000.000
Otros activos financieros L/P		559.461	598.128
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>8.314.412</b>	<b>39.674.183</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	7	923.959	676.864
Existencias		-	-
Anticipos a proveedores		-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	441.909	494.584
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		237.288	191.749
Cliente empresas del grupo y asociadas		-	175.555
Activos por impuesto corriente	16	21.632	-
Otros créditos con las Adm. Públicas	16	2.547	2.547
Deudores varios		180.442	124.733
Inversiones financieras a corto plazo	8	1.003.795	1.034.471
Créditos a empresas C/P		1.000.000	1.000.000
Otros activos financieros C/P		3.795	34.471
Periodificaciones a corto plazo activo		5.408	8.792
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9 y 15	7.075.433	4.522.421
<b>Total activos corrientes</b>		<b>9.450.504</b>	<b>6.737.132</b>
<b>Total activo</b>		<b>17.764.916</b>	<b>46.411.315</b>

Las notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Balance a 31 de diciembre de 2025 y 2024  
(Expresado en euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	Nota	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Capital	10	11.292.420	11.292.420
Capital Escriturado		11.292.420	11.292.420
Reservas	10	2.269.403	2.269.403
Legal y estatutarias		2.258.484	2.258.484
Otras reservas		10.919	10.919
Otras aportaciones de socios	10	-	17.830.288
Acciones y participaciones en patrimonio propio	10	(320.372)	(386.813)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		-	-
Resultado del ejercicio		5.086.177	3.200.770
Dividendo Activo A Cuenta	3	(4.000.886)	-
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>14.326.742</b>	<b>34.206.068</b>
Deudas a largo plazo	11	297.835	9.573.944
Deudas con entidades de crédito L/P		-	9.237.442
Otros pasivos financieros L/P	12	297.835	336.502
Deudas con empresas del grupo L/P	22	-	-
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>297.835</b>	<b>9.573.944</b>
Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	7	217.513	248.391
Deudas a corto plazo	11	1.668.335	1.885.098
Deudas con entidades de crédito C/P		1.483.999	1.881.711
Otros pasivos financieros C/P		184.336	3.387
Acreeedores comerciales y otra cuentas a pagar	11 y 13	1.254.491	497.814
Proveedores		285.591	195.870
Proveedores empresas del grupo		24.497	121.980
Otras deudas con Administraciones Públicas	16	944.403	29.964
Anticipos de clientes		-	150.000
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>3.140.339</b>	<b>2.631.303</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivo</b>		<b>17.764.916</b>	<b>46.411.315</b>

Las notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
**Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado**  
**a 31 de diciembre de 2025 y 2024**  
**(Expresado en euros)**

<u>Cuenta de Pérdidas y Ganancias</u>	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Importe neto de la cifra de negocios	5 y 17	2.024.094	3.946.289
Ingresos por arrendamientos		1.825.255	3.750.675
Otros ingresos de explotación	18	198.839	195.614
Otros ingresos		128	-
Gastos de explotación	19	(1.098.452)	(1.268.706)
Servicios exteriores		(512.375)	(903.361)
Tributos		(346.434)	(261.880)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		60.395	(81.031)
Otros gastos de gestión corriente		(300.038)	(22.434)
Gastos por amortización	6 y 7	(366.782)	(977.125)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	7	5.472.452	1.321.930
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones financieras	8	(604.334)	1.250.463
<b>Resultado de explotación</b>		<b>5.427.106</b>	<b>4.272.851</b>
Ingresos financieros	20	30.284	67.510
Gastos financieros	20	(371.213)	(1.139.591)
<b>Resultado financiero</b>		<b>(340.929)</b>	<b>(1.072.081)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>5.086.177</b>	<b>3.200.770</b>
Impuesto sobre beneficios	16	-	-
<b>Resultado del ejercicio</b>	3	<b>5.086.177</b>	<b>3.200.770</b>

Las notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Estado total de Cambios en el Patrimonio Neto  
del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2025 y 2024  
(Expresado en euros)

		2025	2024			2025	2024
<b><u>Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos</u></b>							
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (I)		5.086.177	3.200.770				
Ingresos y Gastos Imputados Directamente en el Patrimonio Neto (II)		-	-				
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)		-	-				
<b>Total Ingresos y Gastos Reconocidos (I+II+III)</b>		<b>5.086.177</b>	<b>3.200.770</b>				
<b>Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto</b>				<b>Capital</b>	<b>Reservas</b>	<b>Otras aportaciones</b>	<b>Dividendo a cuenta</b>
				<b>Capital</b>	<b>Reservas</b>	<b>Otras aportaciones</b>	<b>Dividendo a cuenta</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2023</b>		11.292.420	2.269.403	19.700.000	-	731.527	(381.824)
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo		-	-	-	-	3.200.770	-
Operaciones con socios y propietarios		-	-	-	-	(731.527)	-
- Distribución de dividendos		-	-	-	-	-	(4.989)
- Acciones propias		-	-	(1.869.712)	-	-	-
Otras operaciones		-	-	-	-	-	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2024</b>		<b>11.292.420</b>	<b>2.269.403</b>	<b>17.830.288</b>	<b>-</b>	<b>3.200.770</b>	<b>(386.813)</b>
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo		-	-	-	-	5.086.177	-
Operaciones con socios y propietarios		-	-	(17.830.288)	(4.000.886)	(3.200.770)	-
- Distribución de dividendos		-	-	-	-	-	66.441
- Acciones propias		-	-	-	-	-	(25.031.944)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2025</b>		<b>11.292.420</b>	<b>2.269.403</b>	<b>-</b>	<b>(4.000.886)</b>	<b>5.086.177</b>	<b>(320.372)</b>
				<b>Total patrimonio neto</b>			<b>31.741.814</b>
						<b>3.200.770</b>	<b>34.206.068</b>
						<b>(731.527)</b>	<b>5.086.177</b>
						<b>(4.989)</b>	<b>(25.031.944)</b>
						<b>-</b>	<b>66.441</b>
						<b>31.741.814</b>	<b>14.326.742</b>

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Estado de Flujos de efectivo del ejercicio anual terminado  
a 31 de diciembre de 2025 y 2024  
(Expresado en euros)

	Notas	2025	2024
<b>A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b><u>1.350.652</u></b>	<b><u>1.692.953</u></b>
<i>Resultado del ejercicio antes de impuestos</i>		5.086.177	3.200.770
<i>Ajustes del resultado</i>		(4.220.802)	(442.156)
Amortización del inmovilizado	6 y 7	366.782	977.125
Correcciones valorativas por deterioro	7	(60.395)	(1.169.432)
Ingresos financieros	20	(30.284)	(67.510)
Gastos financieros	20	371.213	1.139.591
Resultado por la enajenación del inmovilizado	7	(5.472.452)	(1.321.930)
Resultado por la enajenación de instrumentos financieros	8	604.334	-
Otros ingresos y gastos		-	-
<i>Cambios en el capital corriente</i>		917.744	(40.337)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		161.070	12.097
Otros activos corrientes y no corrientes		3.384	(8.792)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		756.677	(47.029)
Otros pasivos corrientes		(3.387)	3.387
<i>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</i>		(432.467)	(1.025.324)
Pagos de intereses	20	(518.050)	(1.242.941)
Pagos impuesto sobre beneficios	16	85.583	(7.393)
<b>B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b><u>35.606.021</u></b>	<b><u>12.186.364</u></b>
<i>Pagos por inversiones</i>		(320.000)	(30.676)
Empresas del grupo y asociadas	8	(320.000)	-
<i>Cobros por desinversiones y dividendos</i>		35.926.021	12.217.040
Empresas del grupo y asociadas	8	4.969.044	-
Inversiones inmobiliarias	7	29.249.437	10.417.040
Activos no corrientes mantenidos para venta	7	676.864	-
Otros activos financieros		1.030.676	1.800.000
<b>C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b><u>(34.403.661)</u></b>	<b><u>(11.578.008)</u></b>
<i>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</i>		66.441	(4.989)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	10	(58.139)	(4.989)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	10	124.580	-
<i>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</i>		(9.438.158)	(10.841.492)
<i>Devolución y amortización de</i>			
Deudas con entidades de crédito	11	(9.438.158)	(10.173.678)
Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	(667.814)
<i>Pagos por dividendos</i>	3	(25.031.944)	(731.527)
<b>E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes</b>		<b><u>2.553.012</u></b>	<b><u>2.301.309</u></b>
<b>F) Efectivo y equivalentes al inicio del periodo</b>	9 y 15	<b><u>4.522.421</u></b>	<b><u>2.221.112</u></b>
<b>G) Efectivo y equivalentes al final del periodo</b>	9 y 15	<b><u>7.075.433</u></b>	<b><u>4.522.421</u></b>

Las notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025  
(Expresado en euros)

**(1) NATURALEZA Y ACTIVIDADES**

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. (en adelante la “Sociedad”) es una sociedad española con NIF número A87436846, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 3 de diciembre de 2015 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 34195, Folio 1, Sección 8, Hoja M-615106.

Su domicilio social en la calle Serrano, número 16, 5º Dcha., 28001, Madrid.

Con fecha 22 de diciembre de 2015, la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”), con efectos a partir de la constitución de la Sociedad.

La actividad principal desarrollada por la Sociedad consiste en:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento; y
- 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 sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades.
- Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, podrá desarrollar otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del veinte (20) por ciento de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La Sociedad forma parte de un grupo de sociedades, siendo Batipart Immo Long Tèrme, S.A.S. el accionista principal de la Sociedad a fecha de las presentes cuentas anuales, domiciliada en Luxemburgo (Gran Ducado de Luxemburgo).

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, habiendo optado la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplica en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025  
(Expresado en euros)

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado 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 las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará sujeto a lo dispuesto en la letra siguiente.
  - b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la citada Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre – Opción por la aplicación del régimen fiscal especial, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha 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.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (en adelante, LSOCIMI) establece las siguientes modificaciones específicas:

- Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la SOCIMI durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3 años.
- Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025  
(Expresado en euros)

- Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 del 80%.
- 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.

Con fecha 12 de julio de 2021 entró en vigor la Ley 11/2021, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, en la cual se establece un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, siempre y cuando: (i) no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, o (ii) no se trate de rentas acogidas al período de reinversión. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

Tal y como se detalla en el Artículo 3 de la LSOCIMI, la entidad / entidades del Grupo perderán el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la mencionada Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.
- El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la mencionada Ley para que la entidad / entidades del Grupo puedan aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la mencionada Ley no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen implicará que no se pueda optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, mientras no hayan transcurrido al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025  
(Expresado en euros)

**(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

**(a) Marco normativo**

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, modificado por el RD 602/2016 y el RD 1/2021 y por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Circular 3/2020 sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales del ejercicio 2025 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo que se han producido en la Sociedad durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

Estas cuentas anuales y el informe de gestión, que han sido formulados por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cuentas anuales y el informe de gestión correspondiente al ejercicio 2024 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 13 de junio de 2025.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en las presentes cuentas anuales, se haya dejado de aplicar.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo por importe de 6.310 miles de euros (positivo de 4.106 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

**(b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

La preparación de las cuentas anuales requiere que los Administradores de la Sociedad realicen estimaciones e hipótesis, en relación con el futuro, que pueden afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados. Las estimaciones e hipótesis se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualaran a los correspondientes resultados reales.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025  
(Expresado en euros)

**Deterioro de activos financieros**

La Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos, así como con las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por la Sociedad.

**Valoración de los activos no corrientes**

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable los Administradores de la Sociedad encargan a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

En relación con las inversiones inmobiliarias, el precio de mercado de los activos durante el primer año de adquisición corresponderá con el precio de compra ya que se establece como base más representativa.

**Impuesto sobre beneficios**

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, procediendo a registrar resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades cuando dichos requisitos no se cumplan.

**(c) Moneda funcional y de presentación**

Las cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

**(d) Comparación de la información**

La información contenida en estas cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 se presentan a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

La aplicación de los principales criterios contables en los ejercicios 2025 y el 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.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025  
(Expresado en euros)

(e) **Estacionalidad de las transacciones**

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, las transacciones del mismo no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes cuentas anuales.

(f) **Contrato de gestión**

La Sociedad mantiene un contrato de gestión con Batipart Management Spain, S.L. Se trata de una misión de asistencia, análisis y consejo en inversiones que realiza a la Sociedad.

	2025	2024
Management fees	211.579	641.676
<b>Total Management fees</b>	<b>211.579</b>	<b>641.676</b>

(3) **DISTRIBUCION DE RESULTADOS**

La propuesta de distribución de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad, que será sometida a la aprobación de la Junta General de la Sociedad, es la siguiente:

	2025
<b>Base de Reparto</b>	<b>Importe</b>
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	5.086.177
<b>Total</b>	<b>5.086.177</b>
<b>Aplicación</b>	<b>Importe</b>
Dividendos	1.085.291
Dividendo a cuenta	4.000.886
<b>Total</b>	<b>5.086.177</b>

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, como máximo, el 20% del capital social. La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIS 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.

El artículo 6 de la Ley 11/2009 por el que se regulan las SOCIMI además establece las obligaciones de distribución de resultados. La forma de repartir dividendos a sus accionistas, una vez atendidas las obligaciones legales, será la siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones/participaciones a que se refiere el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009.
- c) Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

**Dividendos a cuenta**

Con fecha 11 de diciembre de 2025, la Sociedad ha procedido al reparto de un dividendo a cuenta por

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025  
(Expresado en euros)

importe de 4.000.886 euros (0 euros en 2024).

En cumplimiento del artículo 277 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad formuló, con anterioridad a la aprobación del pago de los dividendos a cuenta anteriormente indicados, el estado contable en el que se ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de la referida cantidad a cuenta.

Los resultados de la Sociedad, así como la inexistencia de causas que supusieran una exigibilidad inmediata del pasivo que se mantenía a dicha fecha, permitieron el pago del dividendo a cuenta sin necesidad de aumentar el nivel de endeudamiento en el momento de su pago.

**(4) PRINCIPIOS CONTABLES**

**(a) Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance de las presentes cuentas anuales recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y que no están siendo ocupadas por la Sociedad.

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición. El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras 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.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se incurren.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Las vidas útiles estimadas de los distintos componentes identificados bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias son los siguientes:

Construcciones	50 años
Obras	20 años
Instalaciones técnicas	20 años

Los elementos registrados bajo este epígrafe que estén en construcción para su uso como inversión inmobiliaria, o cuyo uso esté aún por determinar, se registran a su precio de coste deduciendo las pérdidas por deterioro de valor reconocidas. La amortización de estos activos al igual que la de otras inversiones inmobiliarias comienza cuando las mismas están listas para el uso para el que fueron concebidos.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025  
(Expresado en euros)

En el caso de que se adquieran inversiones inmobiliarias que posteriormente son arrendadas al vendedor, si la duración del contrato de arrendamiento es similar a la vida de la construcción, aun en el supuesto de que no exista opción de compra, se toma como arrendamiento financiero la parte del contrato correspondiente a la construcción, apareciendo en el balance como un crédito por el valor actual de las cuotas futuras pendientes atribuibles al arrendamiento del vuelo y posteriormente se valora el crédito sobre la base de la tasa efectiva de rentabilidad, reconociéndose como ingresos financieros los rendimientos devengados.

Las disminuciones de los valores recuperables por debajo de los valores contables se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias.

A 30 de junio y 31 de diciembre de cada ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que la inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro, así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes de la inversión inmobiliaria deteriorada, teniendo en cuenta el nuevo valor neto contable.

**(b) Arrendamientos**

*(i) Clasificación de arrendamientos*

La Sociedad clasifica como arrendamientos financieros, los contratos que al inicio transfieren de forma sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos al arrendatario. En caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos. La Sociedad no realiza operaciones de arrendamiento financiero.

*(ii) Arrendamientos operativos*

- Contabilidad del arrendador

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Las cuotas de arrendamiento contingente se reconocen como ingresos cuando es probable que se vayan a obtener, que generalmente se produce cuando ocurren las condiciones pactadas en el contrato.

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen como gasto de forma lineal durante el plazo del arrendamiento, excepto que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento.

La Sociedad reconoce los costes iniciales directos incurridos en los arrendamientos operativos como gasto a medida que se incurren.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025  
(Expresado en euros)

Las cuotas de arrendamiento contingente se registran como gasto cuando es probable que se vaya a incurrir en las mismas.

**(c) Instrumentos financieros**

*a. Clasificación de instrumentos financieros*

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual.

Los instrumentos financieros se reconocen cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

*b. Activos financieros*

Los activos financieros de la Sociedad, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a coste

*Activos financieros a coste amortizado*

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa 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 se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

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

- **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 Sociedad con cobro aplazado, y
- **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 Sociedad.

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

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025  
(Expresado en euros)

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

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

*Deterioro de valor de los activos financieros a coste amortizado*

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

Al menos al cierre del ejercicio, se realizan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista 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.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será 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.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuya 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.

*Activos financieros a coste*

La Sociedad incluye en esta categoría las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, excepto en relación con las empresas del grupo que constituyan un negocio, en cuyo caso los costes de adquisición se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025  
(Expresado en euros)

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

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.

*Deterioro de valor de los activos financieros a coste*

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista 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 calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la entidad participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de la participación de la Sociedad 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.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran 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.

*Bajas de activos financieros*

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

c. *Pasivos financieros*

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasificarán como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la empresa una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

Los pasivos financieros de la Sociedad, a efectos de su valoración, se incluyen en la categoría de pasivos financieros a coste amortizado.

*Pasivos financieros a coste amortizado*

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias o a coste.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025  
(Expresado en euros)

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- 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
- 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 pasivos financieros incluidos 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 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 tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

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, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

*Bajas y modificaciones de pasivos financieros*

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

El intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes.

La Sociedad considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía restan del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias formando parte del resultado de la misma. En caso contrario los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado. En este último caso, se determina un nuevo tipo de interés efectivo en la fecha de modificación que es el que iguala el valor actual de los flujos a pagar según las nuevas condiciones con el valor contable del pasivo financiero en dicha fecha.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025  
(Expresado en euros)

La Sociedad reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Este tratamiento se aplica igualmente a las renegociaciones de deuda derivadas de convenios de acreedores, reconociendo el efecto de las mismas en la fecha en la que se aprueba judicialmente el convenio. Los resultados positivos se reconocen en la partida de Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores de la cuenta de pérdidas y ganancias.

**(d) Acciones propias de la Sociedad**

La adquisición por la Sociedad de instrumentos de patrimonio de la Sociedad se presenta por el coste de adquisición de forma separada como una minoración del patrimonio neto en el balance, con independencia del motivo que justificó su adquisición. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente contra reservas en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los costes de transacción relacionados con instrumentos de patrimonio propio se registran como una minoración del patrimonio neto, una vez considerado cualquier efecto fiscal.

**(e) Distribuciones a accionistas**

Los dividendos son en efectivo y se reconocen como una reducción de patrimonio neto en el momento en el que tiene lugar su aprobación por la Junta General de Accionistas.

La Sociedad está acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad deberá distribuir como dividendos:

- (i) 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 mencionada Ley.
- (ii) 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 a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, 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. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025  
(Expresado en euros)

- (iii) 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.
- (iv) La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la mencionada ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

**(f) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes**

El efectivo y otros medios líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que fuesen fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor. A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

**(g) Retribuciones a los empleados**

Las retribuciones a empleados a corto plazo son remuneraciones a los empleados, diferentes de las indemnizaciones por cese, cuyo pago se espera liquidar íntegramente antes de los 12 meses siguientes al cierre del ejercicio en el que los empleados hayan prestado los servicios que les otorgan las retribuciones.

Las retribuciones a empleados a corto plazo se reclasifican a largo plazo, si se modifican las características de las retribuciones o si se produce un cambio no temporal en las expectativas de la liquidación.

La Sociedad reconoce el coste esperado de la participación en ganancias o de los planes de incentivos a trabajadores cuando existe una obligación presente, legal o implícita como consecuencia de sucesos pasados y se puede realizar una estimación fiable del valor de la obligación.

**(h) Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado; es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación; y se puede realizar una estimación fiable del importe de la obligación.

Los importes reconocidos en el balance corresponden a la mejor estimación a la fecha de cierre de los desembolsos necesarios para cancelar la obligación presente, una vez considerados los riesgos e incertidumbres relacionados con la provisión y, cuando resulte significativo, el efecto financiero producido por el descuento, siempre que se pueda determinar con fiabilidad los desembolsos que se van a efectuar en cada periodo. El tipo de descuento se determina antes de impuestos, considerando el valor temporal del dinero, así como los riesgos específicos que no han sido considerados en los flujos futuros relacionados con la provisión en cada fecha de cierre.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025  
(Expresado en euros)

Las obligaciones aisladas se valoran por el desenlace individual que resulta más probable. Si la obligación implica una población importante de partidas homogéneas, ésta se valora ponderando los desenlaces posibles por sus probabilidades. Si existe un rango continuo de desenlaces posibles y cada punto del rango tiene la misma probabilidad que el resto, la obligación se valora por el importe medio.

El efecto financiero de las provisiones se reconoce como gastos financieros en resultados.

Las provisiones se revierten contra resultados cuando no es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación. La reversión se realiza contra la partida de resultados en el que se hubiera registrado el correspondiente gasto y el exceso, en su caso, se reconoce en la partida otros ingresos.

**(i) Reconocimiento de ingresos ordinarios**

Los ingresos de la Sociedad provienen principalmente del arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias.

La Sociedad reconocerá los ingresos derivados de un contrato cuando (o a medida que) se produzca la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valorarán por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

El reconocimiento de los descuentos y carencias de rentas se registran contablemente linealizando el importe total de la carencia de renta o bonificación a lo largo de todos los periodos en los que el contrato del inquilino está en vigor. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la conclusión del contrato.

Una de las actividades ordinarias de la Sociedad es la tenencia de participaciones en el capital de empresas. En consecuencia, se considera que su importe neto de la cifra de negocios está constituido por los dividendos recibidos de sus participadas. Por consiguiente, el resultado de explotación incluye las correcciones valorativas por deterioro efectuadas en los distintos instrumentos financieros asociados a esta actividad, así como las pérdidas y gastos originados por su enajenación o valoración a valor razonable.

**(j) Impuesto sobre beneficios**

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.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025  
(Expresado en euros)

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de la liquidación fiscal 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 corresponden 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 impositivas 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 impositivas, 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.

Respecto a lo señalado en los 4 párrafos anteriores y relación a lo que se explicita posteriormente, se debe comentar que la contabilización de los impuestos diferidos, tanto de activo y de pasivo, se revalúa considerando que las Sociedades están acogidas al régimen SOCIMI, por lo que únicamente se registran aquellos activos por impuestos que se esperan utilizar o aquellos pasivos por impuesto que se esperan liquidar como consecuencia del no cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación que regulan este tipo de sociedades.

Con fecha 22 de diciembre de 2015, y con efectos a partir de su constitución, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su entonces, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que 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. En el caso de generarse bases impositivas negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. 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 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025  
(Expresado en euros)

La entidad optante por el régimen SOCIMI 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 accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Con fecha 12 de julio de 2021 entró en vigor la Ley 11/2021, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, en la cual se establece un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, siempre y cuando: (i) no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, o (ii) no se trate de rentas acogidas al período de reinversión. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito sin perjuicio de que, durante el mismo, las Sociedades no cumplan con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, las Sociedades disponen de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

**(k) Transacciones entre partes vinculadas**

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dinerada de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en los estados financieros del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

**(l) Información financiera por segmentos**

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025  
(Expresado en euros)

Un segmento de explotación es un componente de la Sociedad que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos, cuyos resultados de explotación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la toma de decisiones de explotación de la Sociedad, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento evaluar su rendimiento y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

**(m) Clasificación de activos y pasivos entre corrientes y no corrientes**

La Sociedad presenta el balance clasificando activos y pasivos entre corrientes y no corrientes. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

**(n) Medio ambiente**

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene impacto medioambiental significativo ni realiza actividades medioambientales.

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad. Por este motivo, no se incluyen los desgloses específicos en esta memoria.

**(o) Activos no corrientes mantenidos para la venta**

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta cuando se considera que su valor contable se va a recuperar a través de una operación de venta en vez de a través de su uso continuado. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable, y está disponible para su venta inmediata en su condición actual y previsiblemente se completará en el plazo de un año desde la fecha de clasificación. Estos activos se presentan valorados al menor importe entre su valor contable y el valor razonable minorado por los costes necesarios para su enajenación y no están sujetos a amortización. En caso de que sea necesario se dotan las oportunas correcciones valoradas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los pasivos vinculados se clasifican en el epígrafe "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta".

**(p) Fianzas**

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025  
(Expresado en euros)

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado (debida, por ejemplo, a que la fianza es a largo plazo y no está remunerada) se considerará como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. En el caso de fianzas remuneradas recibidas por arrendamientos a largo plazo, las mismas son reconocidas como un pasivo financiero a su valor razonable en el momento de su registro inicial (generalmente, el importe recibido en efectivo), el cual corresponde con el importe por el que van a ser reembolsadas, descontado al tipo de interés explícito correspondiente. Al estimar el valor razonable de las fianzas, se tomará como periodo remanente el plazo contractual estimado comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución. Cuando la fianza sea a corto plazo, no será necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

**(q) Costes por intereses**

Los costes por intereses generales y específicos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, que son aquellos que necesariamente requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar preparados para el uso previsto o la venta, se añaden al coste de esos activos, hasta que llega el momento en que los activos están sustancialmente preparados para el uso que se pretende o la venta.

Los ingresos financieros obtenidos por la inversión temporal de los préstamos específicos a la espera de su uso en los activos aptos se deducen de los costes por intereses susceptibles de capitalización. El resto de los costes por intereses se reconoce en resultados en el ejercicio en que se incurre en ellos.

**(5) INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS**

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad se encuentra organizada internamente en la línea de negocio de hoteles (que incluye el negocio de alquiler de los hoteles y apartamentos turísticos) (misma línea de negocios en 2024). El desglose de los segmentos operativos es por Hoteles y Apartamentos turísticos: El Puerto, Festa, y Cecilia (éste último activo vendido en marzo de 2025)

El beneficio de cada segmento, y de cada activo dentro de cada segmento, se utiliza como medida del rendimiento debido a que la Sociedad considera que dicha información es la más relevante en la evaluación de los resultados de los segmentos en relación a otros grupos que operan en dichos negocios. A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades a 31 de diciembre de 2025 y su comparativa con el periodo anterior:

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025**  
(Expresado en euros)

Euros			
31 de diciembre de 2025			
	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Ingresos por arrendamiento	1.825.255	-	1.825.255
Otros Ingresos de explotación	202.020	(3.181)	198.839
Otros Ingresos	128	-	128
<b>Total ingresos ordinarios</b>	<b>2.027.403</b>	<b>(3.181)</b>	<b>2.024.222</b>
Gastos por amortización	(366.782)	-	(366.782)
Gastos de explotación	(679.947)	(418.505)	(1.098.452)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	5.472.452	-	5.472.452
Deterioro de inversiones financieras	-	(604.334)	(604.334)
<b>Beneficio operativo</b>	<b>6.453.126</b>	<b>(1.026.020)</b>	<b>5.427.106</b>
Financieros Netos	(369.426)	28.497	(340.929)
Resultado antes de impuestos	6.083.700	(997.523)	5.086.177
Impuestos sobre beneficios	-	-	-
<b>Beneficio del periodo</b>	<b>6.083.700</b>	<b>(997.523)</b>	<b>5.086.177</b>

Euros			
31 de diciembre de 2024			
	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Ingresos por arrendamiento	3.750.675	-	3.750.675
Otros Ingresos de explotación	195.614	-	195.614
<b>Total ingresos ordinarios</b>	<b>3.946.289</b>	<b>(5.427)</b>	<b>3.946.289</b>
Gastos por amortización	(977.125)	-	(977.125)
Gastos de explotación	(301.280)	(967.426)	(1.268.706)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	1.321.930	-	1.321.930
Deterioro de inversiones financieras	-	1.250.463	1.250.463
<b>Beneficio operativo</b>	<b>3.989.814</b>	<b>283.037</b>	<b>4.272.851</b>
Financieros Netos	(1.124.256)	52.175	(1.072.081)
Resultado antes de impuestos	2.865.558	335.212	3.200.770
Impuestos sobre beneficios	-	-	-
<b>Beneficio del periodo</b>	<b>2.865.558</b>	<b>335.212</b>	<b>3.200.770</b>

Euros			
31 de diciembre de 2025			
	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Inversiones Inmobiliarias	7.754.951	-	7.754.951
Inversiones financieras a largo plazo	296.503	262.958	559.461
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>8.051.454</b>	<b>262.958</b>	<b>8.314.412</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	441.909	441.909
Periodificaciones a corto plazo	-	5.408	5.408
Inversiones financieras a corto plazo	1.000.000	3.795	1.003.795
Activos no corrientes mantenidos para la venta	923.959	-	923.959
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	-	7.075.433	7.075.433
<b>Total activos corrientes</b>	<b>1.923.959</b>	<b>7.526.545</b>	<b>9.450.504</b>
<b>Total activos</b>	<b>9.975.413</b>	<b>7.789.503</b>	<b>17.764.916</b>

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025**  
(Expresado en euros)

Euros			
31 de diciembre de 2024			
	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Inversiones Inmobiliarias	32.822.677	-	32.822.677
Inversiones financieras en empresas grupo	-	5.253.378	5.253.378
Inversiones financieras a largo plazo	1.335.170	262.958	1.598.128
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>34.157.847</b>	<b>5.516.336</b>	<b>39.674.183</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	494.584	494.584
Periodificaciones a corto plazo	-	8.792	8.792
Inversiones financieras a corto plazo	1.000.000	34.471	1.034.471
Activos no corrientes mantenidos para la venta	676.864	-	676.864
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	-	4.522.421	4.522.421
<b>Total activos corrientes</b>	<b>1.676.864</b>	<b>5.060.268</b>	<b>6.737.132</b>
<b>Total activos</b>	<b>35.834.711</b>	<b>10.576.604</b>	<b>46.411.315</b>

Euros			
31 de diciembre de 2025			
	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	1.483.999	-	1.483.999
Otros pasivos financieros	480.683	1.488	482.171
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	1.254.491	1.254.491
Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	217.513	-	217.513
<b>Total pasivos</b>	<b>1.964.682</b>	<b>1.255.979</b>	<b>3.438.174</b>

Euros			
31 de diciembre de 2024			
	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	10.798.846	320.307	11.119.153
Otros pasivos financieros	335.014	4.875	339.889
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	497.814	497.814
Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	248.391	-	248.391
<b>Total pasivos</b>	<b>11.382.251</b>	<b>822.996</b>	<b>12.205.247</b>

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025**  
**(Expresado en euros)**

**(6) INMOVILIZADO INTANGIBLE**

La composición y movimientos del inmovilizado intangible al cierre de los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

	Euros	
	2025	
	Aplicaciones informáticas	Total
Coste a 31 de diciembre de 2024	10.000	10.000
Bajas	(10.000)	(10.000)
Coste a 31 de diciembre de 2025	-	-
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2024	(10.000)	(10.000)
Bajas	10.000	10.000
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2025	-	-
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2025	-	-
	Euros	
	2024	
	Aplicaciones informáticas	Total
Coste a 31 de diciembre de 2023	10.000	10.000
Coste a 31 de diciembre de 2024	10.000	10.000
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2023	(10.000)	(10.000)
Dotaciones	-	-
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2024	(10.000)	(10.000)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2024	-	-

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha procedido a dar de baja las aplicaciones informáticas. Durante el ejercicio 2024 la Sociedad no realizó movimientos en este epígrafe.

Todo el inmovilizado intangible de la Sociedad que mantenía durante los ejercicios 2025 y 2024 se encuentran afectos a actividades propias de su actividad y estando situados dentro del territorio nacional.

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no tenía elementos de inmovilizado intangible que hayan sido adquiridos a empresas del grupo.

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tenía todos los elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso.

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no tenía elementos de inmovilizado intangibles afectos a garantías, así como tampoco sujetos a restricciones en cuanto a su titularidad.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025**  
(Expresado en euros)

**(7) INVERSIONES INMOBILIARIAS**

A 31 de diciembre de 2025 las inversiones inmobiliarias comprenden 2 activos de apartamentos turísticos (3 activos de apartamentos turísticos en 2024), así como los correspondientes terrenos en los que se ubican y que se mantienen para la obtención de rentas por arrendamiento y que, por tanto, no están ocupados por la Sociedad.

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo el epígrafe del Balance como Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2025 y 2024 han sido los siguientes:

	Euros			
	2025			
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Total
Coste a 31 de diciembre de 2024	16.320.029	14.206.990	7.378.044	37.905.063
Trasposos	(479.809)	(329.162)	(306.287)	(1.115.258)
Bajas	<u>(11.361.155)</u>	<u>(9.966.515)</u>	<u>(6.791.082)</u>	<u>(28.118.752)</u>
Coste a 31 de diciembre de 2025	<u>4.479.065</u>	<u>3.911.313</u>	<u>280.675</u>	<u>8.671.053</u>
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2024	-	(2.485.615)	(2.596.771)	(5.082.386)
Dotaciones	-	(191.050)	(175.732)	(366.782)
Trasposos	-	84.691	106.608	191.299
Bajas	-	<u>1.806.582</u>	<u>2.535.185</u>	<u>4.341.767</u>
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2025	-	<u>(785.392)</u>	<u>(130.710)</u>	<u>(916.102)</u>
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2025	<u>4.479.065</u>	<u>3.125.921</u>	<u>149.965</u>	<u>7.754.951</u>

	Euros			
	2024			
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Total
Coste a 31 de diciembre de 2023	24.938.037	23.653.426	7.605.365	56.196.828
Trasposos	(340.311)	(299.722)	(165.503)	(805.536)
Bajas	<u>(8.277.697)</u>	<u>(9.146.714)</u>	<u>(61.818)</u>	<u>(17.486.229)</u>
Coste a 31 de diciembre de 2024	<u>16.320.029</u>	<u>14.206.990</u>	<u>7.378.044</u>	<u>37.905.063</u>
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2023	-	(3.583.999)	(2.225.270)	(5.809.269)
Dotaciones	-	(503.347)	(473.778)	(977.125)
Trasposos	-	54.060	74.612	128.672
Bajas	-	<u>1.547.671</u>	<u>27.665</u>	<u>1.575.336</u>
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2024	-	<u>(2.485.615)</u>	<u>(2.596.771)</u>	<u>(5.082.386)</u>
Deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2023	-	(4.815.783)	-	(4.815.783)
Reversiones	-	<u>4.815.783</u>	-	<u>4.815.783</u>
Deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2024	-	-	-	-
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2024	<u>16.320.029</u>	<u>11.721.375</u>	<u>4.781.273</u>	<u>32.822.677</u>

Durante el ejercicio 2025 se ha procedido a la venta de diferentes unidades del inmueble "Festamar" y del inmueble "El Puerto", así como el activo de "Cecilia". Estas ventas generaron un beneficio neto de 5.472 miles de euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025**  
**(Expresado en euros)**

Durante el ejercicio 2024 se procedió a la venta de diferentes unidades del inmueble “Festamar”, así como el activo de “Las Terrazas”, las cuales generaron un beneficio neto de 1.322 miles de euros, registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” en la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho ejercicio.

Al cierre del ejercicio 2024, la Sociedad tenía pendiente de cobro 2 millones de euros de la venta de “Las Terrazas”, cuya deuda vencía en octubre de 2025 y 2026. La Sociedad registró estos importes pendientes de cobro en los epígrafes “Inversiones financieras corto plazo” e “Inversiones financieras a largo plazo” del balance finalizado a 31 de diciembre de 2024 (Nota 8).

Al cierre de 2025, la Sociedad ha reclasificado 14 apartamentos correspondientes a los inmuebles “Festamar” y “El Puerto” dado que espera recuperar su valor contable a través de su venta en el ejercicio 2026, por un importe neto total de 923.959 euros.

Al cierre de 2024, la Sociedad reclasificó 11 apartamentos correspondientes a los inmuebles “Festamar” y “El Puerto” dado que esperaba recuperar su valor contable a través de su venta en el ejercicio 2025, por un importe neto total de 676.864 euros.

Las inversiones inmobiliarias, incluidos los activos disponibles a la venta, que están sujetos a garantías por los préstamos hipotecarios ascienden a 1,6 millones de euros a 31 de diciembre de 2025 (11,3 millones de euros a 31 de diciembre de 2024).

**Activos no corrientes mantenidos para la venta**

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo el epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” a 31 de diciembre de 2025 y 2024 han sido los siguientes:

	Euros			
	2025			
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Total
Coste a 31 de diciembre de 2024	340.311	299.722	165.503	805.536
Traspos	479.809	329.162	306.287	1.115.258
Bajas	(340.311)	(299.722)	(165.503)	(805.536)
Coste a 31 de diciembre de 2025	479.809	329.162	306.287	1.115.258
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2024	-	(54.060)	(74.612)	(128.672)
Traspaso	-	(84.691)	(106.608)	(191.299)
Bajas	-	54.060	74.612	128.672
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2025	-	(84.691)	(106.608)	(191.299)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2025	479.809	244.471	199.679	923.959

	Euros			
	2024			
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Total
Coste a 31 de diciembre de 2023	-	-	-	-
Traspos	340.311	299.722	165.503	805.536
Coste a 31 de diciembre de 2024	340.311	299.722	165.503	805.536
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2023	-	-	-	-
Traspaso	-	(54.060)	(74.612)	(128.672)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2024	-	(54.060)	(74.612)	(128.672)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2024	340.311	245.662	90.891	676.864

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025  
(Expresado en euros)

Al cierre del ejercicio 2025, los activos no corrientes mantenidos para la venta tienen asociados préstamos con entidades financieras y anticipos cobrados por importes de 169.513 y 48.000 euros, respectivamente, que se encuentran registrados en el epígrafe “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta” del balance adjunto.

Al cierre del ejercicio 2024, los activos no corrientes mantenidos para la venta tenían asociados préstamos con entidades financieras y anticipos cobrados por importes de 219.391 y 29.000 euros, respectivamente, que se encontraban registrados en el epígrafe “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta” del balance finalizado a dicha fecha.

**Deterioro de inversiones inmobiliarias**

De acuerdo a la Norma de Valoración N°2 del Plan General de Contabilidad y a la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la Sociedad, al menos al cierre de cada ejercicio, revisa 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 durante el primer año de adquisición corresponde con el precio de compra ya que se establece como base más representativa.

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.

En base a las valoraciones realizadas por expertos independientes la Sociedad no tiene un deterioro sobre las inversiones registradas a 31 de diciembre de 2025 (tampoco hubo deterioro sobre las inversiones a 31 de diciembre de 2024).

La Sociedad procede a valorar los inmuebles a través de un experto independiente de conformidad con las declaraciones de la RICS Manual de Evaluación y Valoración publicada por The Royal Institution of the Chartered Surveyors (“Libro rojo”) con sede en Inglaterra. Para ello se ha utilizado el método de flujos de efectivo de caja aplicando una rentabilidad estimada de mercado con objeto de obtener un valor capital una vez descontados los costes estimados de la venta.

Los valores de tasación se detallan a continuación:

	Miles de euros	
	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Inversiones inmobiliarias	<u>10.430</u>	<u>37.100</u>
	<u>10.430</u>	<u>37.100</u>

**Seguros**

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2025 todos los inmuebles que componen el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” se encuentran asegurados. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025  
 (Expresado en euros)

**Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero**

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no cuenta con inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

**Bienes totalmente amortizados**

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no tiene en este epígrafe del balance elementos totalmente amortizados.

**Arrendamientos operativos, actuando la Sociedad como arrendador**

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento operativo no cancelable mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta incrementos futuros por IPC:

	31.12.2025			31.12.2024		
	A - de 1 año	Desde 1 hasta 5 años	A + de 5 años	A - DE 1 AÑO	Desde 1 hasta 5 AÑOS	A + DE 5 AÑOS
<b>Total Ingresos por arrendamiento</b>	<b>790.702</b>	-	-	<b>2.787.021</b>	<b>2.638.844</b>	<b>1.319.422</b>

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios cuotas mínimas de arrendamiento operativo no cancelables. Dichos contratos son a largo plazo y representan 3.964,98 m<sup>2</sup> arrendados (17.870,04 m<sup>2</sup> en 2024). La Sociedad posee inversiones inmobiliarias en Hoteles y apartamentos turísticos por 3.964,98 m<sup>2</sup> (17.870,04 m<sup>2</sup> en 2024).

**(8) ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS**

**(a) Clasificación de los activos financieros por categorías**

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2025 y 2024, exceptuando los saldos con Administraciones Públicas, es como sigue:

	Euros			
	31 de diciembre del 2025		31 de diciembre del 2024	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable	Valor contable	Valor contable
<b>Activos financieros a coste</b>				
Participaciones en empresas del grupo	-	-	5.253.378	-
<b>Activos financieros a coste amortizado</b>				
Créditos a terceros y créditos a empresas	-	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Activos financieros no corrientes	559.461	3.795	598.128	34.471
Cientes por ventas y prestación de servicios	-	237.288	-	191.749
Cientes empresas del grupo y asociadas	-	-	-	175.555
Deudores varios	-	180.442	-	124.733
<b>Total</b>	<b>559.461</b>	<b>1.443.157</b>	<b>6.851.506</b>	<b>1.526.508</b>

Para los activos financieros registrados a coste amortizado, el valor contable no difiere del valor razonable.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025  
 (Expresado en euros)

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la partida “Activos financieros no corrientes” recoge principalmente las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios de los activos inmobiliarios citados en la Nota 7 en señal de garantía y que la Sociedad ha depositado en los Organismos Públicos correspondientes.

Al cierre del ejercicio 2025, la Sociedad tiene pendiente de cobro 1 millón de euros de la venta de “Las Terrazas”, cuya deuda vence en octubre de 2026. La Sociedad ha registrado estos importes pendientes de cobro en los epígrafes “Inversiones financieras a corto plazo” del balance adjunto (Nota 7), clasificados en el cuadro anterior como “Créditos a empresas C/P”. Al cierre de 2024, la Sociedad mantenía, además, pendiente de cobro 1 millón de euros por el mismo concepto que se encontraba registrado en el largo plazo debido a su vencimiento.

**(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos**

La clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2025			
	Euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Créditos a terceros y créditos a empresas	1.000.000	-	-	1.000.000
Otros activos financieros	3.795	-	598.128	601.923
Clientes por ventas y prestación de servicios	237.288	-	-	237.288
Deudores varios	180.442	-	-	180.442
	<u>1.443.157</u>	<u>-</u>	<u>598.128</u>	<u>2.041.285</u>
	31 de diciembre de 2024			
	Euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Participaciones en empresas del grupo	-	-	5.253.378	5.253.378
Créditos a terceros y créditos a empresas	1.000.000	1.000.000	-	2.000.000
Otros activos financieros	34.471	-	598.128	632.599
Clientes por ventas y prestación de servicios	191.749	-	-	191.749
Clientes empresas del grupo y asociadas	175.555	-	-	175.555
Deudores varios	124.733	-	-	124.733
	<u>1.526.508</u>	<u>1.000.000</u>	<u>5.851.506</u>	<u>8.378.014</u>

**(c) Participaciones en empresas del grupo**

Con fecha 27 de marzo de 2025, la Sociedad realizó una aportación de socios a su sociedad participada Apartamentos Surfing Playa, S.A.U. por importe de 200.000 euros, aumentando el importe de la inversión en dicha sociedad hasta un importe de 5.453.378 euros.

Con fecha 9 de abril de 2025, la Sociedad vendió las participaciones que mantenía en dicha sociedad por un importe de 6.605.954 euros, habiendo recibido hasta la fecha cobros por un importe de 4.969.044 euros y el resto del importe fue abonado por el comprador a Apartamentos Surfing Playa, S.A.U. para proceder a la cancelación de un préstamo hipotecario que mantenía sobre su activo inmobiliario.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025**  
(Expresado en euros)

Esta operación de venta de las participaciones ha generado un resultado neto negativo por importe de 604.334 euros que ha sido registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones financieras” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad registró una reversión del deterioro del valor de su participación en Apartamentos Surfing Playa, S.L.U. por importe de 1.250.463 euros, registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones financieras” de la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho ejercicio. De esta forma el valor contable de la participación se equiparó al valor teórico contable de la inversión.

Las principales magnitudes contables de la inversión financiera que mantenía la Sociedad la cierre del 2024, son las siguientes:

31 de diciembre de 2024							
Euros	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas y Otras partidas de fondos propios	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	VNC
Apartamentos Surfing Playa, S.L.U. (*)	100%	79.334	(717.236)	385.895	(252.007)	324.065	5.253.378
<b>TOTAL</b>		<b>79.334</b>	<b>(717.236)</b>	<b>385.895</b>	<b>(252.007)</b>	<b>324.065</b>	<b>5.253.378</b>

(\*) Sociedad no auditada.

**(9) EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES**

El efectivo y otros medios líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que fuesen fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor. A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

	Euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Tesorería	7.075.433	4.522.421
	7.075.433	4.522.421

No hay efectivo ni otros líquidos equivalentes con disponibilidad restringida a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

**(10) PATRIMONIO NETO**

**(a) Capital**

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el capital social de la Sociedad asciende a 11.292.420 euros y está representado por 11.292.420 acciones nominativas, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos. El valor de cotización a 31 de diciembre del 2025 es de 0,89 euros por acción (3,36 euros por acción a 31 de diciembre de 2024).

Los principales accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 y 2024 son los siguientes:

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025  
 (Expresado en euros)

	31.12.2025	31.12.2024
Batipart Inmo Long Terme, S.A.S.	70,32%	70,32%
Euler Hermes Reinsurance AG	13,81%	13,81%
Allianz Invest Pierre	9,21%	9,21%
Otros accionistas con participación inferior al 5%	6,66%	6,66%
	100,00%	100,00%

**(b) Reservas**

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Reserva legal	2.258.484	2.258.484
Reservas voluntarias	10.919	10.919
	2.269.403	2.269.403

*Reserva legal*

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la reserva legal de la Sociedad asciende a 2.258.484 euros.

Por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital debe destinarse una cifra igual al 10% de los beneficios a dicha reserva legal hasta que represente, como mínimo, el 20% del capital social. La reserva legal puede utilizarse para aumentar el capital en la parte que supere el 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada, y siempre que no supere el 20% del capital social, la reserva legal únicamente puede utilizarse para compensar pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles para este fin.

**(c) Autocartera**

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene acciones propias por un valor de 320.372 euros (386.813 euros a 31 de diciembre de 2024). Durante el ejercicio 2025 y 2024 la Sociedad ha llevado a cabo operaciones con su cartera de acciones propias.

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad negoció 12 operación de compra, negociando 23.428 acciones con un precio de 2,41 euros por acción.

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad negoció 1 operación de compra, negociando 1.480 acciones con un precio medio de 3,36 euros por acción.

**(d) Dividendos pagados**

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha repartido dividendos por un importe de 3.200.770 euros.

**(e) Aportaciones de socios**

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha reembolsado aportaciones de socios por un importe de 17.830.288 euros.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025**  
(Expresado en euros)

**(f) Dividendos a cuenta**

Con fecha 11 de diciembre de 2025, la Sociedad ha procedido al reparto de un dividendo a cuenta por importe de 4.000.886 euros (0 euros en 2024) (Nota 3).

**(11) PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS**

**(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías**

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2025 y 2024, exceptuando los saldos con Administraciones Públicas, es como sigue:

	31 de diciembre de 2025		
	No corriente	Corriente	Total
	Valor contable	Valor contable	Valor contable
<b>Pasivos financieros a coste amortizado</b>			
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	1.483.999	1.483.999
Otros pasivos financieros	297.835	184.336	482.171
Pasivos vinculados con activos no corrientes mant para la venta	-	217.513	217.513
Proveedores	-	285.591	285.591
Proveedores empresas del grupo y asociadas	-	24.497	24.497
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>297.835</b>	<b>2.195.936</b>	<b>2.493.771</b>

	31 de diciembre de 2024		
	No corriente	Corriente	Total
	Valor contable	Valor contable	Valor contable
<b>Pasivos financieros a coste amortizado</b>			
Pasivos financieros con entidades de crédito	9.237.442	1.881.711	11.119.153
Otros pasivos financieros	336.502	3.387	339.889
Pasivos vinculados con activos no corrientes mant para la venta	-	248.391	248.391
Proveedores	-	195.870	195.870
Proveedores empresas del grupo y asociadas	-	121.980	121.980
Anticipos de clientes	-	150.000	150.000
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>9.573.944</b>	<b>2.601.339</b>	<b>12.175.283</b>

**(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos**

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	31 de diciembre de 2025		
	Euros		
	1 año	2 años	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	1.483.999	-	1.483.999
Otros pasivos financieros	184.336	297.835	482.171
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	217.513	-	217.513
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	310.088	-	310.088
<b>Total</b>	<b>2.195.936</b>	<b>297.835</b>	<b>2.493.771</b>

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025**  
**(Expresado en euros)**

	31 de diciembre de 2024						Total
	Euros						
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	
Pasivos financieros con entidades de crédito	1.881.711	3.291.137	1.087.999	2.802.645	2.055.661	-	11.119.153
Otros pasivos financieros	3.387	297.835	-	-	-	38.667	339.889
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	248.391	-	-	-	-	-	248.391
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	467.850	-	-	-	-	-	467.850
<b>Total</b>	<b>2.601.339</b>	<b>3.588.972</b>	<b>1.087.999</b>	<b>2.802.645</b>	<b>2.055.661</b>	<b>38.667</b>	<b>12.175.283</b>

La Sociedad ha otorgado garantías por los préstamos hipotecarios contratados (Nota 7). Los préstamos tienen un tipo de interés referenciado al Euribor más un margen que oscila entre el 1,8% y 2,7%.

La Sociedad ha recibido fianzamientos por un valor total 7.963.300 euros para el inmueble "El Puerto", sí como una garantía sobre los arrendamientos actuales y renovados.

**(12) OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES**

En el epígrafe de Otros pasivos financieros no corrientes la Sociedad incluye 297.835 euros a 31 de diciembre de 2025 (336.502 euros a 31 de diciembre del 2024) correspondientes a las fianzas y garantías entregadas a la Sociedad por los diferentes arrendatarios de los activos inmobiliarios.

**(13) ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR**

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	Euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Proveedores	285.591	195.870
Proveedores empresas del grupo y asociadas	24.497	121.980
Otras deudas con Administraciones Públicas	944.403	29.964
Anticipos de clientes	-	150.000
	<b>1.254.491</b>	<b>497.814</b>

**(14) 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 de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025**  
**(Expresado en euros)**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>(Días)</b>		
Período medio de pago a proveedores	20,03	12,68
Ratio de las operaciones pagadas	20,03	12,53
Ratio de operaciones pendientes de pago	0	13
<b>(Euros)</b>		
Total pagos realizados	1.262.886	1.109.032
Total pagos pendientes	0	6.737
Importe pagado en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	1.232.748	1.051.675
<b>(Nº de facturas)</b>		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	108	70
<b>(Porcentaje)</b>		
Importe pagado en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el importe total de pagos a proveedores	97,61%	94,83%
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el total de facturas de proveedores	86,40%	56,00%

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en la partida “Proveedores” y “Proveedores empresas de grupo y asociadas” del pasivo corriente del Balance.

Se entiende por “Periodo medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2014/15 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

**(15) POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS**

**(a) 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 juicio de los Administradores de la Sociedad no existen instrumentos financieros que, por tener características similares, estén afectados de forma similar por cambios en condiciones económicas o en otras variables, y en caso contrario se considera que los detalles facilitados en la presente memoria son suficientes.

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, la Sociedad tiene establecidas medidas concretas para minimizar dicho impacto en su

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025  
(Expresado en euros)

situación financiera.

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económicos modificando las variables clave que pueden afectar a la Sociedad (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.).
- Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

(i) 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. La Sociedad tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales.

La Sociedad cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

Efectivo y equivalentes de efectivo

La Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo al cierre de 2025 por importe de 7.075.433 euros (4.522.421 euros a 31 de diciembre de 2024) que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos (véase Nota 9).

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.

(ii) 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, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Sociedad.

El índice de Apalancamiento se calcula como la deuda financiera dividida entre el patrimonio neto. La deuda se calcula como el total de deuda mantenida con partes no vinculadas.

Concepto	31.12.2025	31.12.2024
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	-	9.456.833
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	1.483.999	1.881.711
<b>Sub-total deuda financiera (a)</b>	<b>1.483.999</b>	<b>11.338.544</b>
Patrimonio neto (b)	14.326.742	34.206.068
<b>Índice de apalancamiento (a / b)</b>	<b>0,10</b>	<b>0,33</b>

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025**  
**(Expresado en euros)**

(iii) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los préstamos a tipo de interés variable estaban denominados en euros.

(iv) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, estima que cumplirá los requisitos establecidos por el régimen SOCIMI, o subsanará los eventuales incumplimientos en los periodos contemplados por el mismo.

**(16) ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL**

(a) Saldos con las Administraciones Públicas

El detalle de los saldos con las administraciones públicas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

<u>Saldos deudores</u>	Euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Hacienda Pública deudora por IVA	1.000	1.000
Hacienda Pública, deudora por Impuesto de Sociedades	21.632	-
Otros	1.547	1.547
	24.179	2.547

<u>Saldos Acreedores</u>	Euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Hacienda Pública, acreedora por IVA	54.694	15.354
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	22	22
Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales	889.687	14.589
	944.403	29.964

(b) Conciliación del resultado contable y la base imponible

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la base imponible fiscal se compone de los siguientes conceptos:

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025**  
(Expresado en euros)

	Euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Beneficio antes de impuestos	5.086.177	3.200.770
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	-	-
Base imponible (Pérdidas)	5.086.177	3.200.770
Base imponible (Pérdidas) sujeta al régimen Socimi, cuota fiscal 0%	5.086.177	3.200.770
Base imponible (Pérdidas) sujeta a Impuesto de Sociedades cuota fiscal 25%	-	-
Gasto/Ingreso por Impuesto de Sociedades	-	-

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI.

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

	Ejercicio 2025
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.	-
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley	
a. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-
b. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Beneficios del 2017 propuestos a reservas: 198.756 euros a reserva legal. Beneficios del 2018 propuestos a reservas: 240.759 euros a reserva legal. Beneficios del 2019 propuestos a reservas: 519.825 euros a reserva legal. Beneficios del 2020 propuestos a reservas: 1.208.861 euros a reserva legal. Pérdidas del 2021 propuestas a resultados negativos de ejercicios anteriores: 1.030.514 euros. Pérdidas del 2022 propuestas a resultados negativos de ejercicios anteriores: 623.856 euros.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	
a. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	Distribución de dividendos propuestos del 2019: 483.282 euros. Distribución de dividendo a cuenta del 2020: 7.321.575 euros. Distribución de dividendos propuestos del 2020: 4.324.073 euros.
b. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)	-
c. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Distribución de dividendos propuestos del 2018: 2.107.765 euros. Distribución de dividendos propuestos del 2019: 4.195.143 euros. Distribución de dividendos propuestos del 2023: 731.527 euros. Distribución de dividendos propuestos del 2024:

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025**  
**(Expresado en euros)**

	3.200.770 euros. Distribución de dividendos a cuenta de ejercicio 2025: 4.000.886 euros.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	
a. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Distribución de prima de emisión propuesto del 2019: 21.534.874 euros. Distribución de prima de emisión propuesto del 2020: 28.470.004 euros.
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Dividendos del 2017: 23 de mayo de 2018. Dividendos del 2018: 27 de mayo de 2019. Dividendos del 2019: 26 de mayo de 2020. Dividendo a cuenta 2020: 26 de mayo de 2020. Dividendo del 2020: 20 de mayo de 2022. Dividendo del 2024: 13 de junio de 2025. Dividendos a cuenta del 2025: 11 de diciembre de 2025.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Hotel y apartamentos turísticos Cecilia: 31 de enero de 2017. Apartamentos turísticos Las Terrazas: 21 de abril de 2016. Apartamentos turísticos Festa: 29 de diciembre de 2015. Habitaciones del hotel El Puerto: 22 de diciembre de 2015.
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.	Apartamentos Surfing Playa, S.L.U: 24 de febrero de 2017.
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Apartamentos turísticos Surfing Playa. Hotel y apartamentos turísticos Cecilia. Apartamentos turísticos Las Terrazas. Apartamentos turísticos Festa. Habitaciones del hotel El Puerto.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-

**(17) INGRESOS ORDINARIOS**

El detalle de ingresos ordinarios se ha presentado en la Nota 5, conjuntamente con la información por segmentos.

**(18) OTROS INGRESOS**

La facturación a los arrendatarios incluye refacturaciones de gastos asumidos por la Sociedad por importe de 199 miles de euros en 2025 (196 miles de euros en 2024). Dicho importe se presenta, de acuerdo a su naturaleza, en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

**(19) OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN**

El detalle de "Otros gastos de explotación" a 31 de diciembre de 2025 y 2024 son como sigue:

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025  
 (Expresado en euros)

	Euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Servicios de profesionales independientes	501.517	886.994
Primas de seguros	8.002	14.300
Gastos bancarios	2.314	2.067
Suministros	542	-
Tributos	346.434	261.880
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(60.395)	81.031
Otros gastos de gestión corriente	300.038	22.434
	1.098.452	1.268.706

**(20) RESULTADO FINANCIERO**

El detalle del resultado financiero a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Ingresos financieros	30.284	67.510
Gastos financieros por deudas con entidades de crédito	(371.213)	(1.139.591)
	(340.929)	(1.072.081)

**(21) GASTOS DE PERSONAL**

Durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2025 y 2024 no ha habido gastos de personal.

**(22) SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS**

**(a) SalDOS con empresas asociadas y vinculadas**

El detalle de los saldos con empresas asociadas y vinculadas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 son los siguientes:

	Euros	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
	Sociedades Asociadas	Sociedades Asociadas
Proveedores empresas del grupo	24.497	121.980
	24.497	121.980

**(b) Transacciones con empresas asociadas y vinculadas**

La Sociedad mantiene un contrato de gestión con Batipart Management Spain, S.L. Se trata de una misión de asistencia, análisis, consejo en inversiones que ofrece a la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2025 el importe registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias asciende a 212 miles de euros (642 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
**Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025**  
**(Expresado en euros)**

**(c) Información relativa a administradores de la Sociedad y personal de alta dirección**

Las retribuciones percibidas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 por los miembros del Consejo de Administración, clasificadas por conceptos, han sido los siguientes:

		Euros						
		31.12.2025						
	Sueldos	Dietas	Otros conceptos	Planes de pensiones	Primas de seguro	Indemnizaciones por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio	Retribución personas físicas que representan a la sociedad
Consejo de Administración	12.000	-	-	-	-	-	-	-

		Euros						
		31.12.2024						
	Sueldos	Dietas	Otros conceptos	Planes de pensiones	Primas de seguro	Indemnizaciones por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio	Retribución personas físicas que representan a la sociedad
Consejo de Administración	12.000	-	-	-	-	-	-	-

El artículo 6 de los Estatutos Sociales prevé una remuneración anual fija para los miembros del Consejo de Administración independientes, que ha sido establecida en Junta General por un importe de 12.000 euros anuales. A 31 de diciembre de 2025, el importe correspondiente a la remuneración a los consejeros independientes asciende a 12.000 euros (12.000 euros en 2024).

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene 8 consejeros, 7 de ellos hombres y 1 mujer (a 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tenía 8 consejeros, 7 de ellos hombres y 1 mujer).

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los miembros antiguos o actuales del Consejo de Administración de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existen anticipos ni créditos concedidos a miembros del Consejo de Administración.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal.

**(d) Información requerida por el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital**

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros administradores o, en caso de administrador único, a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad dominante. Los administradores afectados se deberán abstener de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

Igualmente, los administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieren en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración han comunicado a la Sociedad que, a 31 de diciembre de 2025, ellos o las

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025  
(Expresado en euros)

personas vinculadas con su persona, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto con el interés de la Sociedad.

**(23) INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS**

Durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no ha tenido ninguna persona empleada.

**(24) HONORARIOS DE AUDITORIA**

Los honorarios de auditoría devengados en el ejercicio 2025 por los servicios prestados por Forvis Mazars Auditores, S.L.P. sobre las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025 ascienden a 9.500 euros y 4.750 euros por la revisión limitada a 30 de junio de 2025 (mismos importes en 2024).

**(25) HECHOS POSTERIORES**

Desde el cierre del ejercicio 2025 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de estas cuentas anuales, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**

**Formulación de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio a 31 de diciembre de 2025**


Reunidos los Administradores de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A., con fecha de 27 de marzo de 2026 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio a 31 de diciembre de 2025. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:



---

D. Louis Bayon (Presidente)




---

D. Christian Cutaya



---

D. Ludovic Jacquot



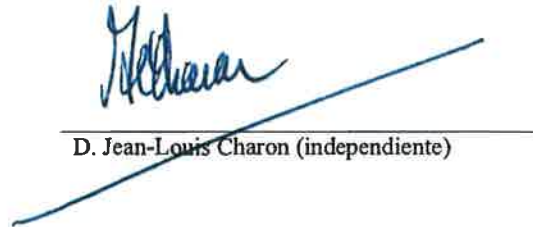
---

D. Adrien Guedy




---

D. Yan Perchet



---

D. Jean-Louis Charon (independiente)



---

D. Nicolas Darius



---

D. Alain Ansaldi (independiente)

Madrid, a 27 de marzo de 2026

**Informe de Gestión**  
**correspondiente al ejercicio 2025**

De conformidad con lo previsto en la normativa aplicable, el Consejo de Administración elabora el presente informe de gestión como ampliación a lo indicado en la memoria de las cuentas anuales individuales del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025, en el que se resumen las actuaciones más relevantes ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. durante el ejercicio 2025.

**1. Evolución de la estructura y operaciones societarias de la Sociedad**

Elaia Investment Spain Socimi, S.A. (en adelante, la “Sociedad”) fue constituida el 3 de diciembre de 2015, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.

Su actividad se basa en la gestión de su patrimonio inmobiliario, que consiste en el alquiler de sus propiedades mediante contratos de arrendamiento, de conformidad con lo previsto en el régimen SOCIMI que le resulta de aplicación.

El 22 de diciembre de 2015 la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”), con efectos a partir de la constitución de la misma (la “Ley SOCIMI”).

El 2 de noviembre de 2017 las acciones de la Sociedad fueron admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (segmento SOCIMIs), con un precio inicial de cotización de 10,55 € por acción. El valor bursátil por acción a 31 de diciembre de 2025 era de 0,89 € por acción.

**2. Evolución de los negocios de la Sociedad durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025**

El resultado del ejercicio de la Sociedad ha ascendido a un resultado positivo de 5.086.177 euros a 31 de diciembre de 2025 (resultado positivo de 3.200.770 euros a 31 de diciembre de 2024).

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos por arrendamientos por importe de 1.825 miles de euros (3.751 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) y a ingresos por refacturación de gastos y otros ingresos de explotación por 199 miles de euros (196 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, la Sociedad se ha dedicado a la renovación y al alquiler de las propiedades adquiridas y a la desinversión de determinados activos inmobiliarios.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad cuenta con dos inversiones inmobiliarias directas bajo gestión.

La Sociedad no tiene riesgos significativos relacionados con su actividad, especialmente en el ámbito medioambiental y laboral.

**3. Política de dividendos**

Las SOCIMIs están reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Dichas sociedades, están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que

correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio en la forma establecida en el artículo 6 de la Ley SOCIMIs.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. 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 con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

**4. Periodo medio de pago a proveedores**

El periodo medio de pago a proveedores es de 20 días.

**5. Actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente**

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad no tienen 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.

**6. Operaciones sobre acciones propias**

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha negociado 12 operación de compra, negociando 23.428 acciones con un precio de 0,89 euros por acción.

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad negoció 1 operaciones de compra, negociando 1.480 acciones con un precio medio de 3,36 euros por acción.

Las mencionadas acciones han sido cedidas para su gestión al proveedor de liquidez de la Sociedad, con el objetivo de dotar liquidez a las acciones de la Sociedad en el mercado alternativo BME Growth, de conformidad con la normativa aplicable.

**7. Gestión del riesgo**

Las políticas de gestión de riesgos son establecidas por la dirección, especialmente a través de lo previsto en el Manual de Procedimientos Interno, habiendo sido aprobadas por el órgano de administración de la Sociedad. En base a estas políticas, el departamento financiero ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros, en caso de haberlos.

**8. Actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo**

La Sociedad no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2025.

**9. Acontecimientos acaecidos después del cierre del ejercicio**

Desde el cierre del ejercicio 2025 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de estas cuentas anuales, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.

10. Evolución previsible de la Sociedad

En el ejercicio de 2026 la Sociedad espera continuar su proceso de desinversión.

Madrid, el 27 de marzo de 2026

El Consejo de Administración

D. Louis Bayon (Presidente)

D. Christian Cutaya

D. Ludovic Jacquot

D. Adrien Guedy

D. Yan Perchet

D. Jean-Louis Charon (independiente)

D. Nicolas Darius

D. Alain Ansaldi (independiente)

**ELAIA INVESTMENT SPAIN, SOCIMI, S.A.**

**MANUAL DE PROCEDIMIENTOS INTERNOS**

**Madrid, a 29 de abril de 2026**

## CONTENIDO

1.	INTRODUCCIÓN .....	3
2.	ESTRUCTURA ORGANIZATIVA.....	4
3.	INFORMACIÓN FINANCIERA: ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN .....	10
4.	SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO .....	10
5.	OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES .....	14

## 1. INTRODUCCIÓN

### a) Elaia Investment Spain, SOCIMI, S.A.

Elaia Investment Spain, SOCIMI, S.A. (en adelante la “Sociedad”) con C.I.F. número A-87436846, se constituyó el 3 de diciembre de 2015 bajo la denominación Eurosic Investment Spain, SOCIMI, S.A., mediante escritura pública otorgada ante notario de Madrid e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 34.195, folio 1, hoja M-615.106, con domicilio social en la calle de Alcalá 95, 7º Izda., Madrid.

Con fecha 22 de diciembre de 2015 la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”), con efectos a partir de la constitución de la misma.

Su denominación fue modificada a la actual, por medio de acuerdo de la Junta General de Accionistas de fecha 13 de septiembre de 2017 y elevado a público ante notario de Madrid e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

La actividad principal desarrollada por la Sociedad consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

La Sociedad fue hasta el 9 de abril de 2025 dominante de un grupo de sociedades españolas (en adelante, el “Grupo”) atendiendo a lo dispuesto en el artículo 42 del Código de Comercio, fecha en la que vendió su última sociedad filial, Apartamentos Surfing Playa, S.A.U., adquirida por la Sociedad el 24 de febrero de 2017 (la “Filial”).

El accionista de referencia de la Sociedad es Batipart Immo Long Terme, S.à.r.l., sociedad de derecho luxemburgués.

### b) Los activos

A fecha de emisión del presente Manual, la Sociedad cuenta con un portfolio total de dos (2) activos:

- Hotel El Puerto, en el Paseo Marítimo 32 de Fuengirola (Málaga), adquirido el 23 de diciembre de 2015.
- Apartamentos turísticos “Festa” en Avenida de Roma, 94, Estartit (Gerona) adquiridos el 29 de diciembre de 2015.

En el presente documento se detallan los aspectos y elementos clave que configuran el entorno de control de la Gestora en relación a la preparación de la información financiera relativa a la Sociedad, incluyendo el control de aquellos servicios externalizados sobre los cuales la Gestora e, indirectamente, la Sociedad mantienen mecanismos de supervisión para asegurar la correcta elaboración de la información financiera.

## 2. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

La Sociedad ha externalizado la gestión del portfolio de activos y de la Sociedad en sí, la cual ha sido encomendada a Batipart Management Spain, S.L.U. (anteriormente, Eurosic Management Spain, S.L.U.) y a su equipo gestor a través de la suscripción de un contrato de prestación de servicios y de gestión.

El órgano de administración de la Sociedad valida las estrategias y propuestas realizadas por Batipart Management Spain, S.L.U. (la “Gestora”), así como la adquisición de nuevos activos, estrategias de inversión en capex y validación de las cuentas anuales y estados financieros intermedios, entre otros.

La Gestora, por su parte, cuenta con procedimientos establecidos y un equipo especializado dedicado principalmente a la gestión de la Sociedad y de su cartera de activos, subcontratando parcialmente algunos servicios a asesores externos (Soreco), tal y como se describe en el presente Manual. La Gestora realiza los servicios de reporting periódicos, que cubren a su vez las obligaciones de comunicación de información entre la Gestora y la Sociedad, así como las obligaciones de comunicaciones de información entre la Sociedad y sus accionistas, según el caso.

### *a) Órgano de administración*

El órgano de administración de la Sociedad está constituido por un Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la representación y administración de la Sociedad de acuerdo con la legalidad vigente, con lo establecido en los Estatutos y con el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

La composición actual del Consejo de Administración es de ocho (8) miembros:

- D. Louis Bayon (Presidente y Consejero Delegado)
- D. Yan Perchet (Consejero dominical)
- D. Ludovic Jacquot (Consejero dominical)
- D. Nicolas Darius (Consejero dominical)
- D. Christian Cutaya (Consejero dominical)
- D. Adrien Guédy (Consejero dominical)
- D. Jean Louis Charon (Consejero independiente)
- D. Alain Ansaldi (Consejero independiente)

Adicionalmente, D. Javier Sanz Arrechea desempeña el rol de Secretario no consejero del Consejo de Administración y D. Javier Gómez de Miguel, abogado de Pérez-Llorca Abogados, la función de Vice-secretario no consejero. La Sociedad también cuenta con el asesoramiento de despachos de abogados de reconocido prestigio con el objetivo de asegurar un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia mercantil y de mercado de valores.

El Consejo de Administración se reúne periódicamente, si bien toda decisión estratégica es consensuada y verificada por la Gestora (tal y como se define más adelante), conjuntamente con quien realice las veces de Consejero Delegado y de asesores especializados en el mercado inmobiliario español. Por tanto, el número de reuniones del Consejo de Administración depende principalmente del volumen de operaciones de la Sociedad.

**b) Contrato de servicios y de gestión**

Como se ha indicado, la Sociedad tiene suscrito un contrato de servicios y de gestión con la sociedad Gestora, esto es, Batipart Management Spain, S.L.U. – anteriormente Eurosic Management Spain, S.L.U., una sociedad perteneciente indirectamente al mismo accionista último de la Sociedad. A través del mencionado contrato de servicios, la Gestora, por sí misma o a través de otras sociedades, presta entre otros los siguientes servicios:

**1. Asesoramiento en la adquisición de activos de la Sociedad**

La Gestora asesora en la identificación, negociación y adquisición de activos inmobiliarios en España. Algunas de las tareas incluidas dentro de estos servicios, a título enunciativo y no limitativo, son las siguientes:

- ✓ Investigación, identificación y selección de los proyectos.
- ✓ Elaboración de un business plan para cada uno de los activos, incluyendo el potencial plan de reformas.
- ✓ Asistencia en la redacción de cartas de oferta y de exclusividad y de acuerdos de confidencialidad.
- ✓ Estructuración de la operación.
- ✓ Gestión de las auditorías (especialmente jurídicas, fiscales, medioambientales, físicas, administrativas y técnicas).
- ✓ Gestión pericial de los bienes y derechos de los inmuebles
- ✓ Gestión en la redacción de los contratos relativos a la adquisición y la negociación de su contenido.
- ✓ Selección de los asesores responsables de la due diligence financiera, legal, inmobiliaria, etc., así como coordinación y revisión del trabajo resultante.
- ✓ Redacción de las ofertas vinculantes y de los contratos de compra-venta.
- ✓ Negociación de contratos relativos a la financiación.

**2. Gestión de los bienes inmuebles (asset y property management)**

La Gestora presta los servicios de gestión de los activos (incluyendo los servicios de *asset y property management*). Algunas de las tareas incluidas dentro de estos servicios, a título enunciativo y no limitativo, son las siguientes:

- ✓ la elaboración, validación y aplicación del Plan empresarial por activo y/o del Presupuesto anual;
- ✓ el seguimiento pericial de los bienes inmuebles según la normativa aplicable;

- ✓ el seguimiento de la comercialización de potenciales alquileres, que incluye la selección de los agentes inmobiliarios mandatarios encargados del alquiler, la supervisión de la elaboración de los modelos de arrendamiento y de mandatos de comercialización, la asistencia a los agentes inmobiliarios para determinar los alquileres de presentación y la estrategia de comercialización, la elaboración de ofertas de arrendamiento, la negociación del arrendamiento y los anexos, todo ello, en su caso, con la ayuda de los proveedores externos designados por la Sociedad. Debe señalarse que los arrendamientos irán firmados por la Sociedad;
- ✓ la gestión del patrimonio que comprende en concreto:
  - la negociación de los arrendamientos, los alquileres y otras cargas y condiciones;
  - la aplicación de las disposiciones de los arrendamientos, en concreto el seguimiento de la ejecución de todos los trabajos de los que se encargan los arrendatarios u ocupantes, la gestión de los permisos y las renovaciones de arrendamientos;
  - la facturación y el cobro de todas las cantidades en relación con los arrendamientos que deban pagar los arrendatarios (alquileres, derechos de entrada, suplementos de alquiler, indemnizaciones de ocupación y otros, impuestos y tasas, seguros, gastos de alquiler, depósitos de garantía, sanciones e intereses, accesorios, cánones, etc.);
  - el seguimiento y el cobro de los alquileres vencidos, así como la aplicación de las cláusulas financieras particulares de los arrendamientos;
  - la negociación de las cláusulas adicionales y renovaciones de los arrendamientos;
  - la gestión contable, a saber, la elaboración de un presupuesto analítico estimativo de las cargas del próximo año;
  - la gestión técnica de los bienes inmuebles y el control del mantenimiento de los mismos;
  - la gestión de los archivos de los arrendatarios;
  - el archivado de los documentos recibidos;
  - la representación ante las administraciones;
  - el seguimiento jurídico de los contratos;
- ✓ el seguimiento de la relación con los arrendatarios;
- ✓ el seguimiento de todos los contenciosos y litigios correspondientes concretamente relativos a los bienes inmuebles, los arrendatarios, los arrendamientos o los trabajos;
- ✓ la gestión medioambiental del patrimonio;
- ✓ la negociación y el seguimiento de cualquier contrato de construcción (contrato de obra, contrato de asistencia al promotor, contrato de promotor delegado, contrato de promoción inmobiliaria, contrato público de obras, contrato de agrupación, contrato de subcontratación, etc.); y
- ✓ el seguimiento de los seguros de la Sociedad, de su patrimonio y de los arrendatarios.

### 3. Asesoramiento en la venta de los activos

La Gestora presta los servicios de asesoramiento en la venta eventual de los activos. Algunas de las tareas incluidas dentro de estos servicios, a título enunciativo y no limitativo, son las siguientes:

- ✓ Identificación y selección de los activos inmobiliarios objeto de venta.
- ✓ Organización del expediente de venta.
- ✓ Asistencia en la redacción de cartas de exclusividad y acuerdos de confidencialidad.

- ✓ Gestión pericial de los activos inmobiliarios.
- ✓ Gestión de la redacción de contratos relativos a la venta y la negociación de su contenido con el comprador.
- ✓ Gestión de la redacción de los documentos sociales necesarios para la venta.
- ✓ Selección de los consejeros y partes externas (abogados, notarios, peritos, técnicos, auditores...).
- ✓ Validación y seguimiento del presupuesto relativo a cada proyecto de venta.

#### 4. Servicios relativos a la gestión administrativa, jurídica, contable y financiera de la Sociedad

La Sociedad delega en la Gestora las tareas administrativas, jurídicas, contables y financieras, que incluirán a título enunciativo:

- ✓ La gestión de la contabilidad general y de los estados financieros trimestrales, semestrales y anuales.
- ✓ Previsión y rendición de cuentas.
- ✓ Gestión de la tesorería.
- ✓ Establecimiento y seguimiento de la financiación interna y externa.
- ✓ Asesoría jurídica y cumplimiento normativo.
- ✓ Asistir a la Sociedad en el marco del establecimiento de todas las declaraciones fiscales, legales y sociales.
- ✓ Asistir a la Sociedad en el establecimiento de un sistema de control de su gestión y, en concreto, realizar un seguimiento de la rentabilidad de la Sociedad.

#### 5. Servicios de reporting

La Gestora presta los servicios de *reporting* financiero y arrendaticio de los bienes inmuebles, así como de los diversos aspectos societarios de la Sociedad.

Dentro de sus labores, se encuentra entre otros la elaboración y verificación de la información financiera, jurídica, arrendaticia y técnica de los bienes inmuebles y de las Sociedades que se transmite con una periodicidad regular a la Sociedad.

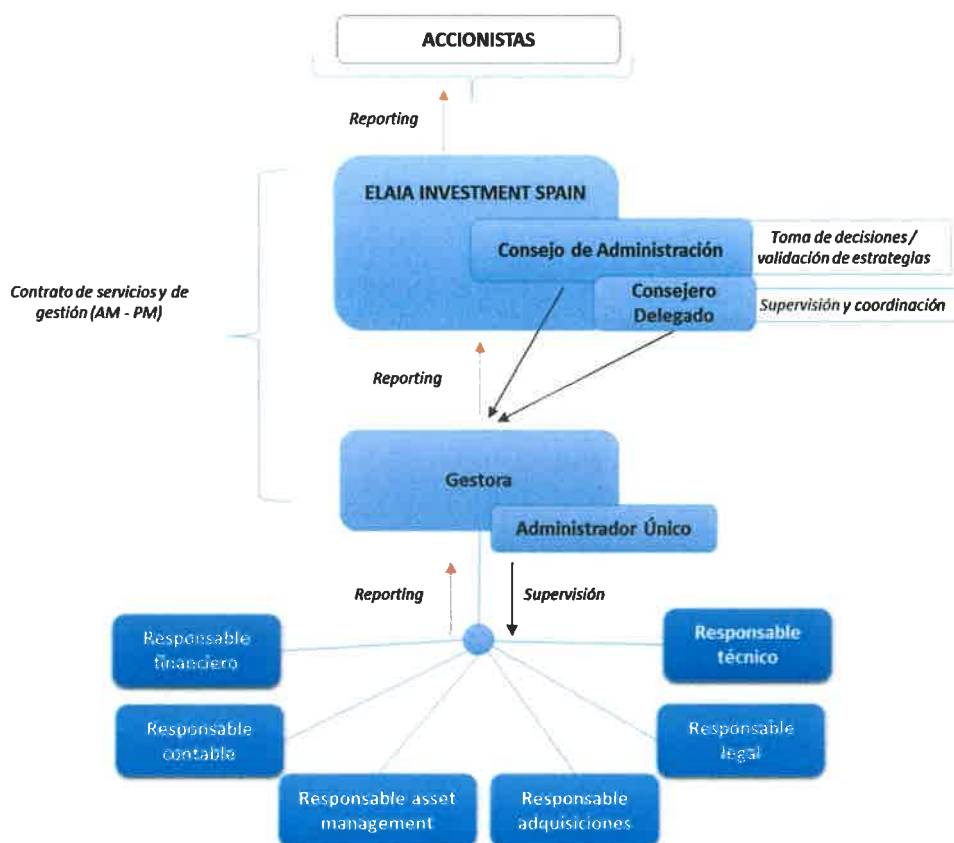
La Gestora tiene a su vez subcontratado parte de los anteriores servicios con empresas externas al grupo:

- la gestión de impuestos y elaboración de cuentas, así como la gestión de nóminas, ha sido encomendada a la entidad Soreco;

Asimismo, la Gestora ha sido encomendada con la labor de coordinar y gestionar todos los aspectos relacionados con la admisión a negociación de las acciones en el BME Growth, de conformidad con los requerimientos del régimen SOCIMI, así como llevar la relación con el BME Growth, el asesor registrado y el resto de asesores involucrados en el proceso de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad.

### c) Estructura de Gobierno

Como consecuencia de lo anterior, el esquema de la estructura de gobierno de la Sociedad es el siguiente:



La Gestora realiza, entre otras, toda la actividad de supervisión de la información financiera y contable, la cual se encuentra parcialmente externalizada. El Consejo de Administración aprueba dicha información.

### d) Entorno de control de la Sociedad

Los mecanismos de control interno y de gestión de riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por el responsable financiero y el responsable contable de la Gestora, que a su vez son supervisados el Consejero Delegado de la Sociedad.

La Sociedad posee las siguientes herramientas para garantizar que el entorno de control es adecuado:

- Establecimiento de estrategias y objetivos: La Sociedad cuenta con un plan estratégico a medio y largo plazo, el cual ha sido definido por la Gestora y validado por el Consejo de Administración. La estrategia de la Sociedad y objetivo que se persigue se centra en la adquisición y gestión de activos turísticos (hoteles y apartamentos turísticos) y, en menor medida, activos residenciales, para su explotación en régimen de arrendamiento, en zonas turísticas con amplia demanda, en primera línea de playa y con expectativas de desarrollo en el corto – medio plazo.

- Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad y Manual de Procedimientos Internos: La Sociedad ha procedido a aprobar un reglamento interno de conducta (el “**Reglamento Interno de Conducta**”) en materias relacionadas con el Mercado de Valores. Asimismo, al nivel de la Gestora se han definido estructuras para todos los empleados con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente, con el fin de evitar acciones y actuaciones ilícitas en la preparación de la información financiera.

La Gestora es responsable de que todo el personal, así como los consejeros y directivos de la Sociedad, sean conocedores de los parámetros del Manual de Procedimientos Internos y Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad.

- Canal de denuncias: Para un mayor control sobre el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad y de los procedimientos de la Gestora, la Gestora misma dispone de una comunicación directa con el Consejero Delegado de la Sociedad, mediante el cual se puede transmitir por cualquier persona relacionada con la Sociedad o con la Gestora, las denuncias de comportamientos dentro de la organización que sean considerados irregulares, poco éticos o contrarios a la legalidad y las normas de la Sociedad y de la Gestora.
- Capacidades, formación y evaluación del personal: La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con un equipo con las capacidades necesarias para desempeñar sus funciones y con una dilatada y amplia experiencia en el sector. En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera incluyen las siguientes características (las cuales resultan de aplicación a la Sociedad como de la Gestora):
  - Formación universitaria y postgrado
  - Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (análisis de inversiones, contable y financiero, legal y técnica)
  - Experiencia en finanzas

En este sentido, los mecanismos de control instaurados por la Gestora, por cuenta de la Sociedad, se han definido teniendo en cuenta:

- La importancia de la legitimidad de la información a partir de la cual se elabora la información financiera;
- La elección de los responsables que sean origen o destino de dicha información;
- La distribución adecuada de las tareas en las diferentes áreas;
- El alcance de dicha distribución, tanto a personal de la Gestora como al de las empresas que realizan los servicios subcontractados;
- La adecuada periodicidad en la transmisión de la información; y
- La correcta revisión de los sistemas de información que intervienen en el proceso de elaboración y emisión de la información financiera.

De esta forma, se han desarrollado los procesos que impactan en la elaboración de la información financiera o en la revisión de las actividades del área de gestión y contable realizados por terceros.

### **3. INFORMACIÓN FINANCIERA: ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN**

La Gestora, por cuenta de la Sociedad, es la principal responsable de la elaboración, supervisión y revisión de la información financiera a publicar en el mercado de conformidad con la normativa aplicable. Para ello, la Gestora ha subcontratado parcialmente los servicios de un gabinete contable especializado quien prepara la información financiera que, con posterioridad, es revisada de forma escalada por la Gestora y validada por el Consejo de Administración. A fecha de la emisión del presente Manual, la tendencia de la Gestora es de internalizar la preparación de la información financiera.

Tal y como se ha expuesto anteriormente, existen sistemas para la elaboración de la información financiera y el control contable, dentro del cual se enmarcan las actividad y controles de distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y flujo de información.

La Gestora y sus asesores externos cuentan con sistemas de información que soportan los procesos de elaboración de la información financiera, entre los cuales se incluyen sistemas informáticos de soporte en los cuales se registra la información financiera y contable. El acceso a dicha información está limitado a los responsables e intervinientes directos en el proceso, asegurando la confidencialidad y evitando interferencias y distorsiones en el proceso de elaboración y registro de la información financiera.

Una vez la información es elaborada, la misma es verificada y revisada por parte de la Gestora, quien a su vez realiza una verificación contable de la misma.

La información se prepara y presenta en formatos estándares de aplicación, de tal forma que todas las partes implicadas tengan un marco de referencia a la hora de la elaboración de los estados financieros. En el marco de los sistemas internos contables existen líneas generales de contabilidad, además del seguimiento de la normativa contable de conformidad con el Plan Contable Español.

### **4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO**

La Sociedad y la Gestora son conscientes de los diversos riesgos que pueden resultar de aplicación a la preparación de la información, por lo que la Gestora ha llevado a cabo un proceso de identificación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera. En relación con dicho proceso, se ha considerado como punto de partida los objetivos de la Sociedad, tanto estratégicos, como operativos, financieros y de cumplimiento, y se han analizado aquellos factores internos y externos que pueden tener un impacto negativo en la misma, sus objetivos y su modelo de negocio, teniendo en cuenta cuál es la tolerancia al riesgo asumible.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los riesgos más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.

- Riesgos asociados al sector inmobiliario: ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, competencia, incertidumbres políticas.
- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.
- Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial Socimi.
- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación a la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.

El proceso de evaluación de riesgos de la información financiera parte del análisis de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe o bien por su naturaleza. Así, se han considerado los siguientes criterios de riesgo:

- Criterios cuantitativos de riesgo.
- Criterios cualitativos.

Como resultado de dicho proceso, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- Pagos y tratamiento de gastos.
- Impagos y gestión de la morosidad.

Los procedimientos implantados por la Sociedad y por la Gestora buscan mitigar los riesgos antes descritos, así como alcanzar el nivel de información que cumpla en lo exigido por la normativa vigente en cada momento. Las actividades de control, que son llevadas a cabo por la Gestora, persiguen mitigar los riesgos anteriormente mencionados y evitar cualquier situación que pueda dar lugar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

Tal y como se describe en el gráfico incluido en la sección 2 anterior, la Gestora lleva a cabo una labor de preparación de la información y supervisa a su vez la elaboración proporcionada por sus asesores externos y subcontratistas, la cual también cubre la verificación de la eficacia del sistema del control interno para el cumplimiento de las obligaciones de información requeridas por el mercado.

Según la naturaleza del riesgo, la Gestora cuenta con procedimientos de control realizados por las diferentes partes. Los procedimientos de los que dispone la Gestora son los siguientes:

a) **Adquisiciones**

- **Estudio de inversiones:** La Gestora verifica periódicamente las diferentes oportunidades de inversión y valida las operaciones que encajen con la estrategia de la Sociedad, previa realización de las due diligence legales y técnicas correspondientes, encomendadas a asesores externos especializados en esas materias. Los resultados de dicha labor son elevados al Consejero Delegado y a asesores externos expertos en el mercado, según el caso, con el objetivo de obtener una segunda opinión y asesorar sobre las oportunidades comerciales y financieras de las oportunidades de inversión.

Una vez verificados, las inversiones que se consideren conformes al plan de negocio de la Sociedad son presentadas ante el Consejo de Administración para su aprobación.

b) **Seguimiento y gestión**

- **Planificación y presupuestos:** Anualmente se elabora un presupuesto anual a cinco años vista, el cual es revisado trimestralmente. Adicionalmente, ante cada oportunidad de inversión se realiza un análisis en detalle (modelo financiero) que proporcione todos los elementos de cara a aprobar, en su caso, la presentación de una oferta por parte de la Sociedad una vez que la misma ha obtenido el visto bueno en primera instancia por el Consejero Delegado y los asesores externos, y ha sido aprobada en Consejo de Administración. La planificación y presupuestación, así como la elaboración del *business plan*, es elaborada por diversos departamentos de la Gestora, siendo revisado en su conjunto por la dirección de la misma antes de ser presentada al Consejo de Administración. La Gestora realiza el seguimiento y revisión periódica del *business plan*.
- **Registro de ingresos y cuentas a cobrar:** El responsable de asset management de la Gestora es el encargado de realizar la gestión de los alquileres y gastos de todos los activos, sin perjuicio de la externalización de dicha función para los activos residenciales. Sus funciones se encuentran supervisadas por el responsable contable, el responsable financiero y por el Consejero Delegado de la Sociedad. La información sobre los ingresos de los alquileres es consolidada y transmitida al responsable contable de forma continua. Destacar los siguientes principios que rigen dentro de la gestora:
  - Responsabilidades delimitadas;
  - Separación de funciones de carácter incompatible;
  - Ningún empleado en solitario puede ser responsable de una transacción en su totalidad;
  - Aplicación continua de normativa legal vigente;
  - Instrucciones escritas;
  - Prohibición del uso de dinero en efectivo; e
  - Instrucciones claras en el pago de facturas (sistema de validación de facturas con doble firma, por personas distintas de la organización,).
- **Poderes:** La Sociedad tiene un doble sistema de poderes, por medio del cual se otorgan poderes limitados hasta la cantidad de 1.000.000 € para la gestión ordinaria de los pagos de la Sociedad a

entidades externas, quedando apoderado de forma interna el Consejero Delegado para todas la totalidad de las operaciones.

- Registro y valoración de los activos: En relación al registro de los activos adquiridos cabe mencionar que las políticas de capitalización de costes están definidas conjuntamente por la Sociedad y la Gestora. En la adquisición de cada activo se le proporciona un listado detallado por elemento (atendiendo a su naturaleza) al responsable contable identificándole la naturaleza en la que cada uno de los elementos debe ser registrado, así como los importes invertidos en obras y renovaciones (*capex*).

En relación a la valoración de las inversiones inmobiliarias, el responsable financiero y el asset manager de la Gestora, junto con el responsable contable, proceden a registrar el valor de los activos en base a los informes de valoración recibidos del experto independiente y validados de manera individualizada a efectos de los estados financieros consolidados.

- Registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los covenants financieros: El cálculo del coste amortizado de la deuda, la clasificación entre el corto y largo plazo atendiendo a los vencimientos de la misma así como el gasto por intereses, es calculado bajo la supervisión de la Gestora. Los asientos que se derivan de dichos cálculos son informados al responsable contable de cara a su registro contable y, una vez recibido el reporte mensual y con especial atención a los cierres semestrales y anuales, es chequeado por parte de los responsables financieros su adecuado registro.
- Proceso de cierre y reporting: Desde un punto de vista administrativo y contable, la Sociedad y la Gestora tiene parcialmente externalizadas las funciones contables y totalmente las funciones de gestión de impuestos con un proveedor externo, Soreco. El responsable financiero y el responsable contable de la Gestora son los encargados de llevar el proceso y de supervisar a los proveedores externos.

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, se procede a la preparación de estados financieros consolidados intermedios resumidos preparados bajo normas contables españolas con una periodicidad semestral. Los estados financieros intermedios semestrales son formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad, sometidos a revisiones limitadas por parte del auditor de cuentas de la Sociedad y comunicados a los accionistas y al mercado.

Las debilidades o puntos de mejora de los sistemas de control y de elaboración de la información financiera que se detecten en los procesos se evalúan por el responsable financiero de la Gestora y por el Consejero Delegado de la Sociedad, con el objetivo de dar soluciones eficaces y adecuadas para atender en todo momento las obligaciones legales de aplicación.

La Gestora realiza un reporte trimestral, el cual sirve como seguimiento de cara conocer la evolución de la situación financiera de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales KPIs de la Sociedad de manera al menos trimestral, al objeto de tener un conocimiento continuo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad y así asegurar que la información financiera que se refleja en los estados

financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad, para asegurar que es equivalente y refleja de manera adecuada la situación actual.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al constante contacto entre la Gestora, el Consejero Delgado y el Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, lo que permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del BME Growth.

## **5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES**

A efectos de la elaboración de la información financiera y de proporcionar un mayor control de la misma, la Sociedad cuenta con un auditor externo, Mazars, que también verifica la información financiera y contable de cara a sus auditorías periódicas.

La Gestora a su vez cuenta con Soreco en lo que respecta a la información financiera y, conjuntamente con Pérez-Llorca Abogados, en lo que respecta a la información fiscal y liquidación de impuestos.

## **CONCLUSIÓN**

La Sociedad, representada por su Consejo de Administración, dispone de una estructura organizativa y sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones de información que establece el Mercado.